

Em obras

Expansão imobiliária encarece terrenos em Santos. Construtores, então, terminam prédios abandonados, cujo número cai pela metade

EDUARDO BRANDÃO
DA REDAÇÃO

A escassez de áreas para grandes empreendimentos e a supervalorização dos imóveis têm ajudado a resolver um antigo impasse em Santos: a destinação para edificações inacabadas. Nos últimos cinco anos, o número de prédios abandonados caiu pela metade, na Cidade.

A maior parte dessas edificações cujas obras estavam paralisadas encontra-se em acelerado ritmo de trabalho. As ações servem para corrigir os impactos decorrentes de longas interrupções e preparar a edificação para a venda.

Conforme o secretário municipal de Infraestrutura e Edificações, Nilson Barreiro, das 28 construções interrompidas na Cidade, 14 foram adquiridas por grupos econômicos. Os valores envolvidos não são comentados. "Com o boom imobiliário, tornou-se atrativo comprar esses imóveis e transformá-los em novos empreendimentos", diz.

Um claro exemplo é o prédio de nove andares na Rua Ana Nery, no Marapé. Após anos de abandono e olhares apreensivos de moradores vizinhos, a movimentação nos pavimentos ainda inacabados da estrutura traz novo alento. "Estava na hora de esse lugar *mal-assombrado* ter uma destinação", afirma um morador, sem se identificar.

Trabalhadores da obra citam que o ritmo das intervenções segue intenso. Além de analisar possíveis problemas estruturais após anos de abandono, as frentes de trabalho pretendem alterar, em poucos meses, a paisagem degradada. Sob anonimato, profissionais afirmam que já foi realizada a limpeza do local e será iniciada a fase de acabamento de alguns pontos.

Segundo o diretor regional do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SindusCon), Ricardo Beschizza, os eventuais problemas estruturais do imóvel são identificados em análises prévias. "As atuais técnicas permitem recuperar as edificações sem nenhum risco posterior".

MASSA FALIDA

Após décadas de estagnação, o mercado imobiliário redescobriu Santos. Porém, a pouca oferta de terrenos fez os valores dos poucos lotes livres multiplicarem.

Esgotadas as raras opções de frente para o mar, as construtoras miraram seus investimentos para bairros dotados de infraestrutura e próximos aos



FOTOS CARLOS NOGUEIRA

Prédio situado no número 164 da Rua Godofredo Fraga, no Marapé, não está entre os recuperados: Justiça mandou interditar velha construção



Esqueletos de edifícios abandonados permanecem pela Cidade, como esta edificação inacabada na Av. Siqueira Campos (Canal 4), no Embaré

centros comerciais. Assim, as edificações incompletas também se tornaram alvo da especulação imobiliária.

O atual interesse do mercado imobiliário nas estruturas inacabadas se explica com o baixo valor das transações, se comparado aos da compra de um imóvel em perfeito estado. Entretanto, esbarra em disputas judiciais, cuja solução pode levar décadas. Por essa razão,

os custos das edificações inacabadas não acompanharam a supervalorização verificada nos últimos anos.

Um claro exemplo da estagnação nesse segmento é o da extinta construtora Encol, que deixou bens avariados na região após decretar falência. Dessa forma, as estruturas entraram como massa falida – acervo do ativo e do passivo contábeis, que passam a ficar

sob cuidados de administradores determinados judicialmente. Assim, alterações na matrícula do imóvel (seja para venda ou retomada das obras) requerem batalhas nos tribunais.

PROBLEMAS

São justamente os imóveis com questões judiciais pendentes que atormentam os moradores do entorno desses empreendimentos. Esses são os mais difi-

ceis de vender para outras construtoras.

Em alguns pontos, a solução parece não se encaminhar. É o caso edifício no número 164 da Rua Godofredo Fraga, no Marapé. O avançado estágio de acabamento e roupas penduradas nas janelas demonstram a presença de pessoas no imóvel. É uma ocupação que contradiz as ordens judiciais de interdição do prédio.

Não dá para obrigar que obra acabe

■ A cada 60 dias, técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Edificações (Siedi) realizam vistorias nas edificações inacabadas. Contudo, as ações se baseiam apenas em atividades referentes à segurança e à saúde pública.

"É verificado se o imóvel apresenta riscos à população", afirma o titular da pasta, Nilson Barreiro.

Ele explica que a Municipalidade não possui mecanismos para obrigar a retomada das obras paralisadas. Por se tratar de atividades particulares, a Administração pública não tem meios de intervir nesses casos.

Segundo o secretário, cabe à Prefeitura fiscalizar se há abandono, e, confirmado, o proprietário do imóvel é intimado para realizar a manutenção do local.

Multas são aplicadas caso a determinação não seja aplicada. Ao se esgotar qualquer meio para a realização da limpeza do lote, a Administração entra com pedido de embargo judicial.

MUDANÇAS NA LEI

Barreiro comenta que a maioria dos imóveis com a construção interrompida data do final da década de 1980 e do início da de 1990. Naquela ocasião, a legislação federal dava margem para se retardar o andamento das obras, caso a empresa decretasse falência.

Entretanto, novos dispositivos na lei não mais atrelam o registro do imóvel à proprietária do empreendimento. "Caso a empresa venha a falir, os imóveis em construção são afastados do patrimônio da construtora", explica o diretor regional do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SindusCon), Ricardo Beschizza.

Desta forma, continua Beschizza, evita-se incluir a edificação na massa falida da empresa, o que facilita a transação comercial do espaço. Como exemplo das novas medidas, o dirigente cita a resolução de um imbróglio na Avenida Ana Costa. "Depois de um tempo (de trabalhos interrompidos) a obra já está *andando de novo*".

Click

Limpeza. Prosseguem as obras de recuperação do prédio da antiga Hospedaria dos Imigrantes, na Vila Mathias. Reformado, o local abrigará cursos da Faculdade de Tecnologia (Fatec) Rubens Lara.



ALEXSANDER FERRAZ

Carrinhos. Mais de 7 mil miniaturas de carros atraíram, ontem, no Miramar Shopping (Gonzaga), colecionadores, admiradores e curiosos. Sobretudo homens, mas mulheres e crianças também gostaram.



CLAUDIO VITOR VAZ