

Imóveis abandonados: um desafio para as autoridades

Situação gera problemas de ordem ecológica, estética, sanitária e de segurança; solução mobiliza especialistas

ANDERSON FERMINO

DA REDAÇÃO

A Constituição Federal de 1988 prevê que "imóveis urbanos e rurais devem cumprir sua função social". Ela impõe que o direito individual da propriedade não pode se sobrepor aos interesses coletivos da cidade e da proteção ao meio ambiente. Pois um olhar mais atento pelas ruas de Santos permite o encontro com cenários indesejáveis.

Não são poucos os imóveis abandonados, prontos ou de construção inacabada, que afetam diretamente a paisagem urbana do município. O abandono resulta em problemas de ordem ecológica, estética, sanitária e de segurança, podendo servir de abrigo para marginais das mais variadas espécies, centro para consumo de drogas, além da possibilidade de disseminação de doenças, acúmulo de sujeira e poluição visual gerados, dentre outros problemas. A busca por soluções mobiliza especialistas e o Poder Público.

Um exemplo clássico de imóvel abandonado que empobrece a paisagem é o anteriormente ocupado pelo Ambulatório Municipal de Especialidades (Ambesp), na Avenida Conselheiro Nébias, na Vila Mathias. Pichações, lixo acumulado e iminente deterioração compõem o quadro. Moradores de rua também ocupam o espaço.

"Imóveis abandonados não cumprem a sua função social, uma vez que o abandono resulta em problemas de ordem ecológica, estética, sanitária e de seguran-



Prédio que abrigou o Ambesp, na Avenida Conselheiro Nébias, em Santos, já foi invadido e ainda é alvo de reclamações por conta de seu estado

ça, podendo servir de abrigo para marginais das mais variadas espécies, centro para consumo de drogas, além da possibilidade de disseminação de doenças, além do acúmulo de sujeira e na poluição visual gerados, dentre outros problemas", define o advogado especialista em imóveis Sérgio Fabiano.

Ele ressalta que o Estatuto da Cidade, de 2001, explica que "o direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o pa-

trimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas".

A arquiteta, urbanista e professora do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UniSantos, Viviane Sá, vai na mesma linha. "Se pensarmos que o acesso a habitação, lazer, transporte, saúde e educação, por exemplo, sejam direitos bá-

sicos da população, um interesse coletivo, podemos refletir que muitos imóveis subutilizados ou vazios poderiam ser utilizados para provimento de habitações ou equipamentos de cultura que mitigassem o déficit habitacional ou a carência de equipamentos em determinadas regiões da Cidade".

Para ela, um diagnóstico em relação ao conjunto urbano de Santos contribuiria para as definições de novos usos, que podem ser amplos, para fins habitacionais, culturais, comerciais ou lazer.

"Pensando em aspectos ambientais, seria mais sustentável para a cidade incentivar os usos em áreas já consolidadas, porque representaria economia de recursos com infraestrutura, transportes. Além disso, evitaria que ocupações em áreas de preservação ambiental acontecessem, além ofertar a possibilidade de aproximar a casa do trabalho, evitando grandes deslocamentos diários", reforça.

A arquiteta considera, ainda, que as mudanças de usos, reformas, retrofits e readequações poderiam funcionar como aspecto educativo na forma como lidar com as edificações mais antigas e a história da Cidade. "Os processos de urbanizações e crescimento das cidades brasileiras envolvem, com frequência, grandes demolições, redesenhos de áreas inteiras e modificações que apagam traçados anteriores, edificações e práticas culturais importantes".

ACADÊMICO

A docente lembra que soluções para esta demanda também são exploradas no ambiente acadêmico, onde futuros profissionais analisam os problemas e propõem soluções.

"Temos exercitado esses aspectos com os estudantes de arquitetura. Em visitas, elaborações de levantamentos, análises, diagnósticos e propostas de diretrizes de renovações e intervenções urbanas, os alunos são estimulados a pensar criticamente de forma prática sobre o convívio do novo com o que existia anteriormente em termos urbanos".

Santos cria comissão para fiscalizar prédios nessas condições

Procurada pela Reportagem, a Prefeitura de Santos afirma, em nota, que vem buscando soluções para a questão dos imóveis abandonados na Cidade. Uma das ações é criação de uma comissão específica para essa questão, a Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade (Cagiec).

Duas das principais atuações da comissão são fiscalizar e atuar nos imó-

veis abandonados ou subutilizados. No entanto, não informou sobre o levantamento do número de edificações nestas condições.

"A Prefeitura utiliza dois instrumentos, em especial, para esses casos. O primeiro é a arrecadação de imóveis abandonados, o que consta no Código Civil, se estiver há cinco anos com dívidas de forma continuada; estiver em claro o estado de aban-

dono, entre outras", explica a Administração Municipal.

A partir do momento em que o Poder Público arrecada o imóvel, dentro de três anos, se o proprietário quiser reaver o bem, será necessário quitar todos os débitos e mais tudo o que foi investido pelo Município nesse período. Passados os três anos, a Cidade pode arrecadar em definitivo o imóvel e dar um desti-

no a ele. Outro instrumento utilizado é o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório (PEUC), que permite a identificação de imóveis subutilizados pelos parâmetros da Lei de Uso do Solo e consegue fazer a majoração do IPTU (modo progressivo).

"Vários imóveis são notificados no sentido de orientar e incentivar os proprietários a darem uso para esses edifícios. Esse

dispositivo tem aproximado os proprietários do Município, pois, facilita avançar com novos projetos nesses edifícios e colocá-los em utilização", complementa a Prefeitura.

BENEFÍCIOS

O Executivo Municipal dispõe, ainda, de benefícios visando tornar a região central uma opção atrativa, tanto para o investidor imobiliário interessado em fazer retrofit em imó-

veis, quanto para os pretensos moradores.

"A primeira delas é o incentivo fiscal, a exemplo da isenção de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para quem faz o retrofit e para os primeiros compradores de cada um destes imóveis. Além disso, existe a isenção de IPTU por cinco anos para os primeiros compradores de qualquer uma das unidades habitacionais", encerra a Prefeitura.