

Crise e desconforto tiram empresas do Comércio

O bairro do Comércio, considerado o centro financeiro de Salvador, já não atrai muitos empreendimentos como no passado, quando chegou a concentrar inclusive, diversos negócios na área de exportação, em face de sua proximidade do porto. Hoje, embora ainda reúna muitas sedes de bancos e empresas, o Comércio está com sua oferta de imóveis (para locação e venda) bem superior à procura, o que pode ser constatado pelo número elevado de salas disponíveis e até de prédios inteiros ociosos, por falta de interesse do mercado.

Esse quadro começou a ser observado desde o final da década passada e, principalmente, nas ruas internas, onde as dificuldades de acesso são maiores, assim como o número de prédios que sequer dispõem de garagens próprias. É comum encontrar nessas áreas, edifícios cuja utilização econômica está restrita apenas ao espaço térreo. Somente na Rua Corpo Santo existem pelo menos cinco prédios com vários andares totalmente vazios. Muitos estão há mais de três anos nessa situação.

No Edifício Lincoln (que não possui garagem), por exemplo, quatro dos 12 andares estão desocupados. Poucos metros adiante, o Agra, de seis andares, está apenas com o térreo e mais dois andares funcionando. A situação não é diferente nas ruas próximas, como Lauro Müller e Santos Dumont. Na esquina da Lauro Müller com a Corpo Santo, outros dois prédios, ambos de três andares e estrutura aparentemente conservada, estão ociosos há cerca de três anos, por falta de interessados em fazer negócio, informou o comerciante José Carvalho, que é irmão do proprietário dos dois imóveis.

ÊXODO

O estrangulamento do local, provocado pela falta de áreas para estacionamento e trânsito confuso, aliado a transferência gradativa de bancos e empresas para as avenidas de vale da cidade (sobretudo para a Antonio Carlos Magalhães e Tancredo Neves) são apontados como as causas da baixa demanda. No caso da saída de empresas do Comércio, a tendência é basicamente entre aquelas que têm área superior a 200m². "Elas estão preferindo se instalar em áreas mais novas, com facilidade de acesso, infra-estrutura e prédios mais modernos", explica Roque Lopes, diretor comercial da Bittencourt Lopes, que faz consultoria para imóveis comerciais.

A recessão econômica do País, concordam comerciantes do local e profissionais do mercado imobiliário, também precipitou o fechamento de empresas no Comércio e está acentuando o nível de disponibilidade de salas e prédios. "Os representantes estão transferindo os negócios para a própria casa", relata José de Carvalho, há 25 anos atuando no comércio atacadista de tecidos. A crise do cacau também está obrigando

empresas tradicionais do setor a fechar seus escritórios de exportação, acrescenta Roque Lopes.

Na opinião do diretor da Construtora Stilo, Cândido Braga (cuja família é proprietária de um prédio, na Rua Lauro Müller, que está fechado por causa de um inventário), é exatamente a recessão que está atrasando a volta da normalidade ao Comércio, após o "êxodo" de empresas. "A essa altura, já devia estar havendo a instalação de novos negócios", disse. Segundo Paulo Dantas, proprietário de uma administradora de imóveis e diretor-secretário do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), a queda do poder aquisitivo aumentou o prazo médio de fechamento de negócios no mercado imobiliário, de três para até oito meses.

FALTA COMPRADOR

No Comércio, especialmente os casos de imobiliárias e proprietários com dificuldades para vender ou alugar salas e andares para empresas são inúmeros. O problema existe mesmo nas áreas mais valorizadas, onde os edifícios são mais modernos, como nas avenidas Miguel Calmon e Estados Unidos. A Bittencourt Lopes, por exemplo, está há oito meses oferecendo ao mercado, para locação ou venda, o terceiro andar (com área de 526m²) de um prédio na Praça da Inglaterra, onde também já funciona a Lanchonete McDonalds.

"Estão faltando empresas grandes para se instalar no Comércio", constata Roque Lopes, diretor comercial da Bittencourt. Já o superintendente da MP Menezes, Altamiro Menezes, está tentando, desde setembro do ano passado, vender duas salas (que fazem parte do patrimônio da empresa) situadas no Edifício Cidade de Aracaju, na Estados Unidos. "Está muito difícil", disse. "Estamos anunciando, mas não achamos comprador".

DESVALORIZAÇÃO

Como resultado natural das leis de mercado, esse fato já está se refletindo sobre a valorização dos imóveis da área que, segundo Sérgio Sampaio, presidente da Associação Bahiana das Administradoras de Imóveis (ABAI), estão com preços inferiores aos de outras áreas da cidade com vocação comercial. Ele cita que uma sala, com 35m² a 40m², em um edifício relativamente novo da Avenida Estados Unidos tem, hoje, locação em torno de Cr\$200 mil. "Essa mesma sala, se fosse localizada na Avenida ACM, seria alugada por até Cr\$350 mil", compara.

Quando as salas estão situadas em prédios mais antigos, acrescenta ele, o preço do aluguel pode cair para Cr\$60 mil ou até Cr\$70 mil. Já nas avenidas de vale, pode chegar até a Cr\$350 mil ou Cr\$400 mil.

Jornal: A tarde
Data: 12/04/1992
Caderno: 1
Página: 13



Foto: Luciano da Maia

O Edifício Lincoln, no Comércio: sem garagem e com quatro dos seus 12 andares desocupados

“As pessoas têm medo de vir aqui”

No momento, muitas das salas e lojas fechadas no Comércio sequer estão sendo oferecidas ao mercado. O conjunto de problemas do local — somado à crise — levou muitos comerciantes a desativarem seus negócios à espera de reação do mercado consumidor. Nem mesmo o presidente da Federação do Comércio do Estado da Bahia, Nelson Daiha, escapou dos efeitos da recessão, e terminou obrigando a fechar, temporariamente, uma de suas lojas, na Rua Portugal.

A loja está fechada há cerca de um ano, conta ele, calculando que outras 70 salas devem estar na mesma situação. Para Daiha o Comércio está "abandonado", e, além dos problemas conhecidos de estacionamento, apresenta iluminação precária, calçadas inadequadas, insegurança e risco de sinistros (que inclusive já atingiram vários imóveis do bairro).

"Os comerciantes precisam lutar e receber o apoio do poder público", diz, reivindicando uma guarda noturna para o local e a permissão da prefeitura municipal para que os comerciantes possam utilizar letreiros luminosos em seus estabelecimentos. Quando instalou sua loja de tecidos na Rua Corpo Santo, há 25 anos, recorda o comerciante José Carvalho, existiam 20 atacadistas na área, reduzidos hoje a apenas dois.

"As pessoas têm medo de vir ao Comércio. Antigamente a gente trabalhava até a meia-noite do domingo, mas agora eu tenho medo de passar aqui até durante o dia, mesmo no sábado", afirma.

Estacionar é o maior problema

Em várias pesquisas realizadas no Comércio, o principal fator que aparece como desestímulo à instalação de empresas e mesmo de profissionais liberais é a dificuldade de estacionamento para os veículos, já que, nem as zonas azuis (sempre lotadas), serviço pelo qual o motorista paga no momento Cr\$1 mil por duas horas, resolvem o problema. A opção dos edifícios-garagem também é insuficiente, já que se somadas as capacidades dos três existentes no bairro — Aliança, Otis e Atlas I — o número de vagas é de apenas 781.

A expectativa agora é que com a abertura de um novo edifício-garagem, em processo de construção, o problema seja amenizado. A CST, empresa do grupo Econômico, está investindo US\$10 milhões no empreendimento, que terá capacidade para 712 carros, três lojas de conveniência e inauguração prevista para setembro deste ano.

Na opinião de Paulo Dantas, a iniciativa pode contribuir para valorizar a área, com o aumento da procura por imóveis no local. Já Roque Lopes, embora considere o projeto "positivo", não acredita que o fato isoladamente atrairá novas empresas para o Comércio. "Vai beneficiar quem já está instalado no local".

Apesar do "êxodo" de empresas e de vários bancos para as áreas novas da cidade, ainda há muitos interessados em ficar no Comércio, pelo menos por um período de tempo maior. É o caso do Banco do Estado da Bahia (Baneb), que decidiu concentrar seus investimentos no próprio bairro. A instituição pretende, por exemplo, instalar uma agência VIP no prédio onde funcionava a corretora do banco, fechada em 91.