

Setor Comercial Sul tenta sobreviver

Metrô renova as esperanças de uma área com estacionamento, iluminação e segurança insatisfatórios

Cláudio Ferreira
de Brasília
Especial para GZMDI

Uma das áreas mais concorridas da cidade para a instalação de consultórios, lojas e escritórios está afastando inquilinos e possíveis compradores por causa de problemas de infra-estrutura. A falta de estacionamentos, as falhas de segurança e a iluminação precária são apontadas pelos usuários como fatores que colaboram com o ocaso do Setor Comercial Sul. Os preços de aluguéis e de vendas de salas

e lojas, dizem as imobiliárias, caíram até 50 por cento. E a chegada do mais novo ocupante, o metrô, divide opiniões.

O setor é uma pequena cidade. Em uma área de aproximadamente 40 mil metros quadrados, circulam 40 mil pessoas por dia, entre "permanentes" (trabalhadores e empresários) e usuários. São 1.300 pessoas jurídicas e 60 condomínios. E pouca gente sabe de um detalhe: oficialmente, o Setor Comercial Sul também inclui as quadras onde hoje estão instalados os

shoppings Venâncio 2000 e Pátio Brasil.

A fuga de empresas e profissionais liberais tem várias explicações. Uma é a concorrência acirrada dos prédios novos - alguns chamados de inteligentes - de áreas como o Setor Comercial Norte. O presidente do Sindicato dos Condomínios Residenciais, Comerciais, Rurais e Mistos do DF, Francisco Menna Barreto Reis, arrisca mais uma. "A queda no fluxo de caixa das empresas obrigou a redução de espaço, a informatização e a re-

dução do efetivo", diz ele, que também é síndico do Edifício Denasa. "Quem ocupava dois andares de um prédio, agora ocupa meio andar", completa.

Ele constata os efeitos da crise diante do alto índice de atraso e inadimplência no pagamento das taxas de condomínio. E afirma que a falta de segurança depois das 19h nos dias de semana e a má iluminação também assustam os donos ou inquilinos das salas e lojas. "Mas o ponto ainda tem influência. (Cont. Pág. 6)

Setor Comercial Sul tenta sobreviver

D.F. - comércio

Claudio Ferreira
de Brasília

Especial para GZMDF

(Continuação da Primeira Página)

O setor tem uma grande circulação de pessoas e diversidade de serviços”, afirma Menna Barreto, que está insistindo com os prédios numa gerência profissional dos condomínios para garantir a preservação do patrimônio.

A crise tem pesos diferentes, dependendo do prédio. No Edifício Maristela, um dos mais antigos, o síndico Edson Machado diz que não há ociosidade de salas. A explicação: os aluguéis têm preço baixo. “Enquanto o aluguel de uma sala aqui custa R\$ 250, no Setor Comercial Norte paga-se mais de R\$ 500”, informa. A procura de salas continua grande e a grande reclamação é em relação ao excesso de multas por infrações provocadas pela falta de estacionamento. Machado anda meio descrente dos efeitos do metrô no Setor Comercial Sul. “É uma incógnita. Com a chegada de gente de toda espécie, esse lugar vai ficar perigoso”, sentença.

O síndico do edifício Márcia, o advogado Celso Bahia Luz, acredita que a chegada do metrô pode movimentar o ramo imobiliário. “Quem deixar para vir quando o metrô for inaugurado, vai pagar mais caro”, afirma, categórico. Ele diz que o preço mensal do aluguel de uma sala, que já foi de R\$ 150, hoje está estabilizado em R\$ 250. “O que precisamos

com urgência é de segurança e iluminação. Depois das 20h, isso aqui é uma temeridade”, reclama.

Para o presidente do Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis (Secovi), Tauler Machado, a crise já diminuiu em 50% tanto o valor dos aluguéis quanto o preço de venda. “Há muitas unidades fechadas, a não ser onde tem vaga de garagem”, constata. O estacionamento, novamente, é lembrado como o fator de expulsão. “É o dentista ou o advogado cujo cliente não chega e que acabam indo para outra área”, lembra. Resultado: a desvalorização dos imóveis. Uma sala que há dois anos poderia ser vendida por R\$ 20 mil, afirma Tauler Machado, hoje em dia não é negociada por mais que R\$ 12 mil.

Outras áreas da cidade, segundo o presidente do Secovi, já estão seguindo o mesmo caminho, caso do Setor de Rádio e TV Sul, onde estacionar também é difícil. “Há ainda a facilidade das torres dos shoppings, onde o estacionamento é garantido. As pessoas estão fugindo para onde é mais fácil”, ressalta. As empresas com maior cacife, diz ele, chegam a preferir o aluguel de uma casa no Lago Sul, bairro que ainda não tem estes problemas de infraestrutura.

Não são só os profissionais liberais e as empresas que estão tentando sair do Setor Comercial Sul. O Departamento Metropolitano de Transportes Urbanos (DMTU), há quatro anos instalado em 5 andares e um subsolo do edifício Fa-

ceb II, criou um grupo de trabalho só para cuidar do assunto. “A localização e a estrutura do prédio não são adequadas ao funcionamento do órgão”, admite o coordenador administrativo-financeiro, Everton Costa. São 250 funcionários que penam para arranjar vaga durante o expediente.

A saída seria mudar de sede. O DMTU tem duas possibilidades: construir um prédio em uma área de 48 mil metros quadrados destinada ao órgão no final da Asa Norte (próxima à 2a DP) ou concretizar um acordo já planejado com a Rede Ferroviária Federal para utilizar a parte superior do prédio onde funciona hoje a Rodoferroviária.

Mesmo enfrentando a falta de vagas, há quem ainda queira investir no setor. Os sócios Valdemar Vasconcelos Filho e Maria Trindade Aires Portella inauguraram o restaurante Cozinha e Café Brasil em fevereiro deste ano. Da previsão inicial de servir 200 refeições por dia, eles já atingiram a média de 250 clientes/dia e esperam chegar a 350. Em troca da insistência em montar um restaurante de comida mineira no edifício JK e aproveitar a “benção” do fundador de Brasília, eles ganharam alguns problemas. “Às vezes perdemos clientes por causa da falta de estacionamento. Os produtos chegam atrasados, porque os fornecedores não conseguem

vaga. Os caminhões ficam rodando sem conseguir parar”, reclama Trindade.

Mas existem as vantagens. A clientela vem a pé do Setor Bancário Sul, Justiça Federal e outros órgãos, usando a passarela da Galeria dos Estados. Agora, os donos do restaurante estão ansiosos para saber como a inauguração do metrô vai influenciar o movimento da casa. “Mas a licitação do estacionamento rotativo é uma reivindicação antiga e pode nos ajudar”, lembra a dona do estabelecimento.

O prefeito do Setor Comercial Sul, Fernando Raposo, diz que as reclamações sobre falta de segurança são injustas. No final de julho foi inaugurado um posto policial que funciona 24 horas por dia, inclusive aos sábados, domingos e feriados e está ligado por rádio ao Centro de Operações da Polícia Militar (Copom). Já sobre a falta de vagas, ele diz que o problema é consequência do aumento da renda da população e, conseqüentemente, do número de carros circulando. “O Setor Comercial é nosso centro. Em todos os centros da cidade, as pessoas não vão mais de carro, porque têm o mesmo problema”, compara.

Raposo lista as alternativas para melhorar a infra-estrutura do SCS: transformar os lavadores de carro em vigias oficiais dos futuros estacionamentos pagos, incentivar as empresas da área a comprarem tíquetes-estacionamento em troca do abatimento no Imposto de Renda e cuidar da iluminação. “Estamos próximo ao Setor Hoteleiro, podemos atrair os turistas”, imagina o prefeito, que quer instalar uma Rua 24 Horas e revitalizar o Setor Comercial, como Salvador fez com o Pelourinho ou Buenos Aires com a área do cais do porto.

Ele faz um paralelo com a W-3 Sul, onde atualmente 100 das 400 lojas (25 por cento do total) estão fechadas. O propulsor da revitalização, nos dois casos, seria a vontade política para pôr as idéias em prática. Raposo espera agora pela chegada do metrô. “Vai ter mais circulação de pessoas, vai ser bom para o setor. Mas é preciso estar preparado para o adensamento populacional”, avisa, num recado às autoridades.

29 SET 1998

GAZETA MERCANTIL