

Novela
Galpões do IBC: setor imobiliário teme abandono com tombamento e cobra diálogo

Representantes do mercado podem debater sobre melhor destinação para o imóvel em Jardim da Penha. Lote de venda já havia sido anunciado pela União e vinha animando o setor.

Siumara Gonçalves
siumara@mile4.com.br

Publicado em 20/11/2020 às 20:50



Com a aprovação pelo Conselho Estadual de Cultura (CEC) do Espírito Santo da solicitação de tombamento dos galpões do antigo Instituto Brasileiro de Café (IBC), localizados em Jardim da Penha, Vitória, o setor imobiliário capitava temer a fuga de investimentos e o abandono do local. A decisão, tomada na quinta-feira (20), dá início ao processo e cria restrições para obras no espaço, cujo lote de venda já havia sido anunciado pela União.

Para analistas do mercado imobiliário e da construção civil, faltou diálogo com o setor e com a comunidade para encontrar um consenso, como, por exemplo, destinar parte da área para equipamentos culturais e outra para construção de empreendimentos imobiliários. A avaliação é que, sem poder fazer grandes modificações na estrutura do local pelo processo de tombamento, os investidores podem desistir da área ou oferecer preços muito baixos.

Receba notícias de economia no grupo de Whatsapp de A Gazeta [ENTRAR NO GRUPO](#)

Representantes do setor acreditam que manter o galpão criaria mais um equipamento público abandonado, citando como exemplo o Teatro Carmela, em Vitória, até em função da falta de espaço fiscal que a União, dona da área, tem para fazer os investimentos que a estrutura necessitaria.

O diretor da indústria imobiliária do Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon), Leandro Lorenzon, afirma que um imóvel do porte dos galpões do IBC pode ter diversas destinações, como para fins imobiliários (com residências e comércio), cultural ou educacional, por exemplo. Porém, segundo ele, a melhor opção seria ter um pouco de cada, atendendo a todos os interessados no projeto.

"Faltou diálogo, por parte do governo, com a comunidade ao redor e com o meio empresarial. Sabemos que os governos estão passando por momentos difíceis e não estão podendo fazer investimento. Fazer na expectativa de que o poder público vai ter dinheiro para investir na construção ou manutenção de um equipamento desse porte é um sonho que não se materializa. Temos diversos casos de abandono de espaços pelo poder público para provar isso", afirma.

Lorenzon ainda lembra que essa seria uma grande oportunidade para o setor e que a construção civil é sempre uma moeda propulsora da economia. Segundo ele, o espaço tem potencial para grandes projetos que estimulem a atração de investimentos e a geração de empregos no Estado.

"Não adianta a comunidade querer algo que só atenda a ela lá porque a Secretaria do Patrimônio da União é a proprietária do imóvel e pode não querer mais vendê-lo se for assim. É importante ter a iniciativa privada trabalhando em conjunto com a iniciativa pública, porque a tendência atual desses grandes locais é a realização de parcerias", diz Lorenzon.

Diante do lote que seria realizado e dos planos do mercado imobiliário para a região, o superintendente do Patrimônio da União, Marcelo Furtado, fez duras críticas ao governo capitaba pela aprovação do processo de tombamento do local. "Uma covardia inimaginável de um governador de Estado contra o setor de construção civil capitaba", diz em nota.

A área de 33 mil m², localizada em Jardim da Penha, seria comercializada pelo preço mínimo de R\$ 30 milhões de reais. A expectativa era de que o lote de venda fosse liberado no mês de novembro, o que ainda não aconteceu.

LEILÃO EM XIQUE
De acordo com o [conselho de Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo \(Adem\) e o Juiz Auxiliar Sérgio Soares](#), relativamente ao tombamento afetado à leilão, isso porque a reavaliação do resultado financeiro da área comprada viria por meio dos empreendimentos imobiliários.

"Como a empresa não poderá realizar seus projetos, a área perde muito valor. O principal ponto a se ter em mente é o que é o melhor para a cidade? Nem o mercado imobiliário ou o poder público poderiam pensar de uma forma diferente dessa", diz.

Já o consultor imobiliário José Luiz Kfari lembra que os investidores com interesse de desenvolver um projeto no local o perdem também porque não querem ficar reféns da insegurança jurídica que vem junto com o processo de tombamento.

"Hoje você tem um galpão totalmente fora do padrão do bairro de Jardim da Penha. Quem trabalha na área da cultura precisa pensar nas consequências que ter um equipamento abandonado vai causar para o próprio bairro", critica.

GOVERNO DIZ QUE HAVERÁ DIÁLOGO
O governo do Espírito Santo por meio do Secretário do Estado da Cultura, rebateu as afirmações e disse que apesar do fato de o imóvel não poder ser modificado sem a autorização do conselho durante o processo de tombamento, ele não inviabilizará empreendimentos no local.

"O que aconteceu é um reconhecimento do valor histórico de determinado prédio e a início do processo discursivo em torno do tombamento, aqui detalhes e área de abrangência, mas já trás uma garantia de preservação dessa história", diz em nota.

A secretaria também garantiu que durante o processo serão realizadas audiências públicas, comensais com a população do entorno e com os proprietários do imóvel e que a Câmara de Patrimônio do Conselho Estadual de Cultura realizará pesquisas e análises técnicas quanto ao valor histórico do imóvel antes de emitir um parecer apontando a necessidade ou não do tombamento.

"Os capitabas em geral podem sugerir o reconhecimento histórico de imóveis no Espírito Santo através da solicitação de tombamento. No caso dos galpões de IBC, a solicitação partiu da iniciativa do Instituto de Arqueologia do Brasil no Espírito Santo (IAB-ES). A solicitação de tombamento foi aprovada em reunião extraordinária do Conselho, que considerou ser indispensável o aprofundamento dos estudos técnicos quanto ao tombamento do bem em nível estadual", informa.

VENDA POLEMICA
Em julho, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU-ES) anunciou a venda do 12 imóvel no Estado, entre eles os galpões do IBC. Na época, a avaliação do mercado é de que a área poderia valer até R\$ 50 milhões, atirando para a disputa grandes fundos de investimentos.

Operando em Jardim da Penha desde a construção dos galpões, no final dos anos de 1950, a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab-ES) doou o imóvel no final do setembro e transferiu suas atividades para suas duas unidades no interior do Estado: Colatina e Cachoeira.

A venda levantou polêmica. Houve até uma negociação entre a senadora Rose de Freitas com a direção racional da SPU para que o imóvel fosse cedido para o IBC.

Mas, no último mês de outubro, a SPU informou que o projeto do IBC não foi aceito, sendo cedido outro imóvel ao instituto, localizado no Centro de Vitória. Com isso, foi confirmada a venda dos galpões.

*Com informações de Vilmaro Fernandes

[Mais notícias sobre](#) [SPU](#) [Conab-ES](#) [IAB-ES](#) [Municípios](#)
Construção civil
[OU ALGUM FALSO](#) Se você quiser alguma informação localizada em nosso conteúdo, clique no botão e nos avise, para que possamos corrigir o mais rápido possível.