



Publicado em 12/02/2025 - 15:16

A vizinhança que tem potencial para desvalorizar um imóvel em 20%

Por Renata Firpo

Um dos fatores que podem desvalorizar um imóvel é a vizinhança. Nesse campo, até uma antiga e simpática tradição conta pontos negativos: as feiras-livres. Muita gente ainda adora cultivar o hábito de fazer compras nas barracas armadas na rua, repletas de legumes e frutas frescas. Elas só não podem estar próximas demais do endereço dos frequentadores. Ninguém gosta da limitação imposta pela montagem e desmontagem do mercado, fora o movimento que ele atrai. Segundo pesquisas de mercado, ter uma feira-livre na porta de casa pode desvalorizar em 20% o imóvel.

Entre as queixas, há o barulho desde a madrugada com a montagem das barracas, gritos dos feirantes para atrair os clientes e carregamento e descarregamento dos produtos. A segunda maior reclamação é a limitação no trânsito. Quem tem carro estacionado na rua, precisa acordar de madrugada para retirá-lo e quem tem carro na garagem precisa esperar o fim do evento para utilizá-lo. Existe ainda a questão da limpeza da rua. Ainda que os feirantes recolham seu lixo e o serviço municipal limpe o espaço com água, o cheiro de pós-feira ainda persiste por algum tempo. Essas reclamações atrapalham, e muito, a vida dos moradores e também de muitos comércios, que não conseguem operar no período ou sua perde a clientela nesses dias, como é o caso dos restaurantes que tentam funcionar durante o horário do almoço.

Na tentativa de amenizar esses transtornos, o Tribunal de Justiça de São Paulo já reconheceu a constitucionalidade de leis que concedem desconto no IPTU para imóveis prejudicados por conta da presença das feiras-livres em seu endereço. A Lei Municipal 8.920 de 2015 prevê a concessão de desconto de até 50% no pagamento do imposto.

No caso de São Paulo, as feiras-livres começaram a ser institucionalizadas em 1914 pelo prefeito Washington Luiz P. de Souza, como resposta à crise de abastecimento que assolava a população na época. A primeira foi realizada no Largo General Osório com apenas 26 feirantes. Já a segunda contou com mais de

quatro vezes o número de participantes, chegando a 116 feirantes. Hoje a cidade conta com 955 feiras-livres que acontecem em dois períodos, das 8h às 14h e das 16h às 21h.

Na maior metrópole do país, as ruas que recebem essas feiras estão localizadas em todos os bairros, desde os mais periféricos até os centrais, inclusive nas áreas mais nobres da capital, onde o metro quadrado dos imóveis residenciais passa dos R\$50 mil, como é o caso do Itaim Bibi ou da Vila Nova Conceição.

Consideradas patrimônio territorial da cidade de São Paulo, as feiras-livres são administradas pela Prefeitura, por meio da Secretaria de Direitos Humanos (SMDHC) e Cidadania e a Secretaria Executiva de Segurança Alimentar e Nutricional e de Abastecimento (SESANA). A Administração Pública Municipal costuma exaltar a importância das feiras como grandes fontes de empregos, ponto de encontro e confraternização das pessoas que moram e trabalham no entorno e um importante escoamento da produção hortifrutigranjeiros e pescados.

Ter um endereço em frente a uma feira-livre é uma questão que divide as pessoas. Morador do Itaim Bibi, Davi Sant'Ana, costuma ir às feiras semanalmente para comer o tradicional pastel e caldo de cana e aproveita para encontrar alguns vizinhos. Ele vive a apenas duas quadras da rua da feira — e só vê vantagens nisso. Já Marina Nogueira, também moradora do bairro, só faz críticas. “Convido vocês a terem uma experiência de como é morar em uma rua de feira para depois emitir uma opinião. Depois de passar uma noite péssima, acordando com o barulho da descarga de material, ainda sofro para sair para o trabalho de manhã, tendo que me espremer entre as barracas, numa rua coberta de sujeira e tendo que pegar o carro que deixo no estacionamento ao lado, pois nem minha garagem posso usar nesse dia. Imagine quem trabalha em casa com esse barulho ou tem uma enfermidade e pode precisar, a qualquer momento, de uma ambulância?”, questiona Marina.

Há um debate sobre a manutenção das feiras-livres, mas fora de ruas residenciais. Quem defende a mudança alega que os tempos mudaram, a sociedade evoluiu. Com a chegada dos supermercados que ficam abertos até tarde da noite, não haveria mais necessidade delas. Uma solução discutida é transferi-las para espaços públicos. Mas não há consenso sobre essas alternativas, o que deve garantir a existência das feiras-livres no modelo tradicional por muito mais tempo ainda.

<https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/a-vizinhanca-que-tem-potencial-para-desvalorizar-um-imovel-em-20>

Veículo: Online -> Site -> Site Veja