

## CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TERCIÁRIOS E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO STIEP<sup>1</sup>

Lesdli Carneiro de Jesus\*  
Cristóvão de Cássio da Trindade Brito\*\*

**RESUMO:** *O espaço urbano das cidades capitalistas é caracterizado por usos diferenciados e sua produção é resultado da ação dos agentes de desenvolvimento urbano que objetivam satisfazer os seus interesses. Como nenhuma parcela de terra da cidade é igual às outras, surgem as especificidades inerentes a cada uma, e assim elas tornam-se o que alguns autores chamam de “raridades”. Aliado ao fato do crescimento populacional nas cidades capitalistas – que geram um aumento do consumo do solo urbano –, atribui-se valor à terra urbana e passa-se a considerá-la uma mercadoria, e a depender das amenidades que dispõe, poderá oferecer uma maior ou menor renda da terra ao seu proprietário. Neste contexto, entende-se que a implantação de empreendimentos terciários dinamizam a economia local, gerando empregos, aumentando a arrecadação de impostos e atraindo novos empreendimentos no seu entorno, além de, principalmente, gerar uma grande valorização do solo urbano na medida em que atraem infra-estrutura urbana e serviços públicos e privados.*

**Palavras-chave:** Terra urbana; Mercado imobiliário; Valorização; STIEP.

### INTRODUÇÃO

Neste trabalho pretende-se discutir o processo de valorização imobiliária gerada pela construção de grandes empreendimentos terciários na localidade STIEP, uma parte da cidade de Salvador cuja ocupação se deu em fins da década de 1960 – período de descentralização do núcleo tradicional da cidade – e que deve seu crescimento à ocupação e desenvolvimento do baixo Vale do Camurugipe como um vetor econômico urbano de grande destaque.

A área de estudo foi delimitada a partir de setores censitários do IBGE<sup>2</sup> para melhor precisão das informações econômicas e sociais do bairro. Para analisar o processo de valorização imobiliária ocorrida no STIEP utilizou-se como metodologia uma pesquisa sobre o valor de imóveis para venda no bairro a cada cinco anos, abrangendo um recorte temporal de 1980 a 2005; os valores de imóveis foram obtidos a partir de anúncios dos classificados do Jornal A Tarde e convertidos para o dólar (para efeito de comparação).

Este trabalho subdivide-se em três partes: a primeira é o referencial teórico que embasa o estudo, onde se pretende explicar como o espaço urbano é produzido e como a terra urbana torna-se mercadoria e adquire valor. Na segunda parte explica-se em breves palavras como ocorreu a expansão urbana de Salvador, explanando-se mais detalhadamente o crescimento da malha urbana a partir da década de 1940. Em seguida, procura-se explicar como se deu o processo de valorização imobiliária no STIEP, num recorte temporal de 1980 a 2005.

\* Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia. E-mail: lesdli\_carneiro@hotmail.com - Autora.

\*\* Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Santa Catarina, Professor Adjunto do Departamento de Geografia da Universidade Federal da Bahia. E-mail: catbri35@yahoo.com.br – Orientador de Pesquisa.

<sup>1</sup> Este texto é resultado de Pesquisa de Iniciação Científica desenvolvida na Universidade do Estado da Bahia (UNEB), com apoio financeiro da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia (FAPESB). A pesquisa integra o projeto “A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-BA a partir de 1970”, desenvolvida pelo professor Cristóvão Brito, concluída em 2006.

<sup>2</sup> Foram utilizados os setores censitários 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153 e 154.

## A TERRA URBANA COMO MERCADORIA

Para Corrêa (1995), o espaço urbano numa sociedade capitalista é constituído por um conjunto de diferentes usos, o que contribui para que ele seja simultaneamente fragmentado e articulado. Essa fragmentação resulta do próprio uso do espaço urbano que serve às funções de comércio, trabalho, habitação, lazer, etc. e sua articulação resulta da inter-relação entre as diversas partes da cidade, gerada pelas relações espaciais do processo de (re)produção capitalista na cidade.

Todo esse processo de produção do espaço urbano resulta na criação de infra-estrutura material necessária para assegurar a realização da produção capitalista. A produção e circulação do capital e a reprodução da força de trabalho necessitam de elementos estruturantes para organizar o seu espaço, como serviços públicos básicos, equipamentos de educação, saúde, segurança e lazer, além de habitação (SAMPAIO, 1999).

Dessa forma, o uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade, de maneira diferenciada no espaço e no tempo, e a organização do espaço urbano será “determinada técnica, econômica, política e ideologicamente” (RODRIGUES, 2004, p.171) pelo Estado – e indiretamente pelos demais agentes sociais –, pois é este o responsável pela ordem e pela garantia de espaço para que o capital se reproduza, através da formulação de leis, normas e regulamentos que irão determinar a sua forma de apropriação.

Carlos (1994) explica que, à medida que o processo de produção do espaço urbano se desenvolve, ele atende, de um lado, à necessidade de produção e circulação de mercadorias, e de outro, à reprodução da sociedade. A partir desse processo, surge então o aumento da demanda pela terra que, convertida em terra urbana para habitação, trabalho, lazer, passa a ser de grande interesse para o mercado imobiliário. Parcelas dessa terra passam, então, a ser disputadas para inúmeros fins, tornando-se uma fonte de renda a partir da propriedade privada da terra urbana.

Harvey (1980) explica que a terra urbana e suas benfeitorias são, segundo a economia capitalista contemporânea, mercadorias especiais com aspectos próprios: têm localização fixa; são mercadorias que o consumidor não pode dispensar; mudam de mãos com pouca frequência; a troca e o uso se estendem por períodos de tempo diferentes.

Considerando então a terra urbana como mercadoria, subentende-se que parcelas dessa terra são de propriedade privada de algum agente social que pode usufruir desse bem da maneira que lhe convier. A partir do momento em que parcelas da terra urbana podem ser trocadas no mercado, significa que, a esse bem, é atribuído além do já existente “valor de uso”, o “valor de troca”, que se modificam com o desenvolvimento do processo de urbanização. Adam Smith (Apud Harvey 1980) diz:

A palavra valor, é preciso observar, tem dois significados diferentes: algumas vezes expressa a utilidade de algum objeto particular e algumas vezes o poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite. O primeiro pode ser chamado “valor de uso” e o outro “valor de troca”. As coisas de grande valor de uso têm, freqüentemente, pequeno ou nenhum valor de troca; e, ao contrário, as de grande valor de troca têm, freqüentemente, pequeno ou nenhum valor de uso (HARVEY, 1980, p.131).

A valorização da terra urbana ocorre, então, a partir da monopolização do acesso ao solo, que é dotado de benfeitorias e amenidades naturais e socialmente produzidas (SINGER, 1978). Estas amenidades muitas vezes podem ser consideradas como raridades, não pelo fato de estarem extintas ou escassas, mas por estarem próximas de determinadas parcelas de terra na cidade, implicando conseqüentemente e primordialmente modificações no valor e preço da terra urbana (SCHOR, 1999).

Os fatores que determinam o preço, e a quantidade de renda da terra, são as “diferentes qualidades de terreno e sua localização em relação ao mercado ou a outro centro de atração qualquer” (LOW-BEER, 1983, p.35), sendo a localização o fator mais importante no caso de terrenos urbanos. Carlos (1994) destaca que a formação do preço do solo também leva em conta os processos econômicos cíclicos, sociais e políticos da conjuntura nacional ao qual está inserido.

A formação de sub-centros provenientes da desconcentração de atividades econômicas de um núcleo central para outras partes da cidade também interfere na valorização de parcelas de terra urbana, definindo então novas funções e configurações no espaço urbano. “O surgimento de novos empreendimentos [...] atribui novo status às áreas onde estão localizados” (RODRIGUES, 2004, p.173).

Assim, à terra urbana é adicionado valor, e esta se torna mercadoria de fato a partir da ação de agentes sociais que atuarão no processo de valorização para reproduzir e consumir o espaço urbano. Para Corrêa (1995), esses agentes são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os demais usuários, cujas ações se baseiam na acumulação capitalista e nas necessidades de reprodução das relações de produção e dos conflitos existentes entre as classes sociais, dentro de um marco jurídico que regula a sua atuação, sempre refletindo seus interesses, principalmente os de quem lidera o processo de reprodução do espaço urbano.

Todos esses agentes do desenvolvimento urbano se interessam, de maneira particular, pela valorização do espaço urbano: os proprietários dos meios de produção necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas; os proprietários fundiários desejam que suas terras sejam valorizadas para assim obterem uma maior renda da terra; os promotores imobiliários desejam que os seus imóveis estejam em uma parcela valorizada do espaço urbano<sup>3</sup>; o Estado interfere diretamente na produção do espaço urbano de toda a cidade, através do provimento dos serviços essenciais à população e às empresas; e os demais usuários consomem os vários aspectos da habitação para satisfazer às suas necessidades e desejos.

A partir daí, percebe-se que a implantação de empreendimentos terciários, tanto públicos quanto privados (supermercados, *shopping centers*, escolas, centros de convenções) dinamiza a economia local, gerando empregos, aumentando a arrecadação de impostos e atraindo novos empreendimentos no seu entorno, além de, principalmente, gerar uma grande valorização da terra urbana – e, algumas vezes, a desvalorização, a exemplo da implantação de hospitais públicos, penitenciárias, galerias comerciais muito próximas às residências, feiras livres –, na medida em que atraem infra-estrutura urbana e serviços públicos e privados, o que acarreta, tudo junto, um grande benefício para os proprietários de terrenos, promotores imobiliários e demais agentes sociais envolvidos no uso das benfeitorias, implicando uma maior taxa de extração de lucros para os dois primeiros com a valorização imediata dos terrenos e imóveis em suas adjacências (SANTORO, 2003).

## A EXPANSÃO URBANA DE SALVADOR

Salvador, capital do estado da Bahia e primeira capital do Brasil, foi fundada em 29 de março de 1549 e hoje é a terceira cidade mais populosa do país, com cerca de 2.443.107 habitantes<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Por uma parcela valorizada do espaço urbano subentende-se aquela que está muito bem localizada, próxima a equipamentos urbanos e de lazer e a amenidades sociais e naturais.

<sup>4</sup> Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Sua forma física já veio pronta de Portugal, com um modelo urbano em forma de quadrículas de ruas ortogonais, adaptadas ao relevo, e com quadras e casas construídas lado-a-lado. Na parte superior, a Cidade Alta, foram instalados os edifícios públicos, religiosos e residenciais, e na parte inferior, a Cidade Baixa, o porto e o comércio. Contudo, seu espaço físico foi sendo transformado de maneira mais efetiva a partir da segunda metade do século XVI, momento em que as atividades dos portos se desenvolviam.

Na medida em que o capitalismo europeu expandiu-se para o Brasil, novas figuras surgiram, como banqueiros, investidores e comerciantes, demandando o crescimento da infraestrutura urbana da cidade, como vias de circulação, meios de transportes, habitações, originando a expansão do espaço urbano de Salvador (SAMPAIO, 1999).

A Cidade Baixa vivia em função do porto, com uma pequena faixa de terra, ruas estreitas, sujas e sem alinhamento, construções desordenadas, mas com grande movimento diário. A maioria da população residia na Cidade Alta, mais organizada e limpa, onde foram erguidos edifícios para abrigar o Poder Público, hotéis, jornais e um comércio de luxo ao longo da Rua Chile e da Avenida Sete de Setembro, além de um comércio voltado para classes de renda média e baixa na Baixa dos Sapateiros e na Calçada.

Aos poucos a classe de renda alta se afastava desse centro tradicional, cada vez mais adensado e especializado no comércio em torno do porto. Simas Filho (1978) assinala que no final do século XVIII já existiam seis bairros em Salvador: São Bento, Praia, Santo Antônio Além do Carmo, Palma, Desterro e Saúde, além do núcleo central, o bairro da Sé, densamente construído e povoado.

Entretanto, um crescimento considerável da cidade, como afirma Santos (1959), se deu em fins do século XIX e início do século XX, momento em que novos bairros surgiram como Campo Grande, Vitória, Canela, Barra e Ondina (população de renda alta); Nazaré, Tororó, Barris, Barbalho, Ribeira e Monte Serrat (população de renda média); Liberdade e São Caetano (população de renda baixa).

Dessa forma, a cidade se expandiu sobre as linhas de cumeada, evitando as vertentes e os vales, tomando uma forma linear, com tentáculos partindo do centro e deixando vazios os espaços entre essas faixas, e sua expansão urbana se deu principalmente pela abertura de vias de circulação, de comunicação e pela inserção de transporte coletivo.

No início do século XX, obras públicas foram realizadas e muito modificaram a fisionomia da cidade. O período entre as décadas de 1940 e 1960 marcou o início de um processo acelerado do aumento populacional e da expansão física da cidade, conseqüente dessas migrações.

Destaca-se neste período o papel do engenheiro Mário Leal Ferreira, contratado para realizar estudos sobre a problemática urbana de Salvador através do Escritório do Plano da Cidade do Salvador (EPUCS). Gordilho (1978) explica que o EPUCS foi criado na década de 1940 (com duração de oito anos) e a principal contribuição de seus estudos foi o sistema de avenidas de vale, principal condicionante para a grande expansão urbana que ocorreu em Salvador a partir da década de 1960.

Brito (2005) explica que a partir da década de 1950 houve o início de um processo de recuperação da economia baiana com os investimentos industriais da Petrobras<sup>5</sup>, ações dos governos Federal e Estadual para atrair indústrias para a Bahia por meio da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) e outros órgãos de fomento econômico, que resultou na criação do Centro Industrial de Aratu (CIA) em 1968 e depois na implantação do Complexo Petroquímico de Camaçari (COPEC) em 1978.

Em fins dos anos 1960, muitas obras favoreceram a expansão da malha urbana de Salvador, como a construção de vias ligando os bairros periféricos aos bairros tradicionais.

---

<sup>5</sup> Após a criação da Petrobras em 1953, cerca de 13 mil empregos foram gerados no Recôncavo Baiano (VASCONCELOS, 2002).

Houve uma grande abertura da estrutura urbana ao capital imobiliário, aumentando a extensão da área urbanizável da cidade, apoiada numa lógica que pensava Salvador num contexto mais regional e motivada pela iniciativa da Prefeitura em extinguir o regime de enfiteuse<sup>6</sup> para terras públicas, vendendo-as a preços irrisórios e fomentando o aparecimento de diversas empresas de construção civil na cidade. Foi neste período que o chamado “miolo”<sup>7</sup> começou a ser ocupado por loteamentos populares e loteamentos clandestinos para a população de baixa renda.

O sistema viário que ia sendo implantado, como a Avenida Antônio Carlos Magalhães, a Avenida Tancredo Neves e a Avenida Luiz Viana Filho (Paralela), muito contribuiu para a descentralização do setor terciário, que se despreendeu do núcleo central e formou pequenos sub-centros especializados, fragmentados por toda a cidade: Calçada, Liberdade, Iguatemi, Barra, São Cristóvão (SAMPAIO, 1999). Neste momento percebe-se que:

[...] a malha urbana fragmenta-se e a expansão urbana descentraliza-se, mudando radicalmente o perfil da estrutura urbana, herdada do longo e lento período colonial até o início do século XX, e com uma aceleração do processo, a partir da década 1940-50 (SAMPAIO, 1999, p.118).

Com vistas a ordenar a grande expansão que ocorria em Salvador, o governo interveio no espaço urbano da cidade através do plano de Estudo de Uso do Solo e Transporte (EUST), entre 1975-76, e do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador (Plandurb), entre 1975-78, que se estabeleceu até o final dos anos 1980.

O EUST propôs um modelo de organização espacial integrando a localização da população às atividades terciárias e sugeriu uma nova área central de caráter regional ao norte de Salvador – um novo complexo regional de empregos próximo ao Terminal Rodoviário e ao *Shopping Center* Iguatemi –, além de uma série de pequenos centros dentro da cidade. Já o Plandurb teve como papel detalhar o espaço da cidade, traçando objetivos, metodologia, diagnosticando os aspectos da cidade e propondo alternativas concretas para planejar o espaço urbano-metropolitano de Salvador e sua Região Metropolitana (RMS), numa perspectiva ambiental e sistêmica (FERNANDES, 2003).

Percebe-se, dessa forma, que a descentralização motivada pela abertura do sistema viário foi o principal fator de atração das atividades terciárias para as áreas de expansão urbana de Salvador, em sua maioria por não disporem de terrenos livres em quantidade e a baixo preço, tendo em vista a área do centro da cidade destacar-se como a de segundo mais elevado preço de terreno na década de 1970.

É neste contexto que se iniciam as primeiras ocupações do que mais tarde se tornaria o bairro STIEP, mais uma parcela de terra da cidade de Salvador articulada com outras partes da cidade, onde os agentes que produzem o espaço urbano atuam com maior ou menor intensidade se comparado a outras parcelas de terra, mas com dinâmica e objetivos semelhantes.

## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO STIEP

O bairro STIEP está localizado a sudeste da cidade de Salvador-BA, constituinte da Região Administrativa RA VIII – Pituba, numa área de formação de dunas e restingas e

<sup>6</sup> Segundo Ribeiro; Debeffe (1978), a enfiteuse consiste no direito real de cultivar em perpétuo o imóvel alheio, mediante uma pensão anual, e de aproveitá-lo amplamente. Criação do Direito Romano aparece e se consolida a partir dos contratos de arrendamento de propriedade a particulares.

<sup>7</sup> Fernandes (2003) explica que o miolo de Salvador é assim chamado desde os estudos do PLANDURB, na década de 1970, justamente por situar-se na área geograficamente central da cidade, entre a BR-324 e a Avenida Paralela, caracterizando-se por uma área de ocupação por população de classe de renda baixa, facilitada tanto pelos programas do governo como pela autoconstrução.

resquícios de Mata Atlântica nas proximidades da Avenida Paralela. Os seus limites são: Norte – Avenida Paralela; Sul – Bairro Costa Azul; Oeste – Avenida Tancredo Neves; e Leste – bairros Boca do Rio e Armação.

Ao que se sabe, esta área era uma fazenda, chamada ABC, que foi loteada e teve seu primeiro condomínio residencial construído em 1969. Este condomínio, que no projeto se chamaria Ampliação de Nossa Senhora da Luz<sup>8</sup> e mais tarde STIEP, foi construído pelo Sindicato dos Trabalhadores da Indústria da Extração de Petróleo (STIEP), para que ali residissem uma parte dos trabalhadores da Petrobras.

O condomínio permaneceu isolado por cerca de 10 anos, até as primeiras construções do bairro vizinho Costa Azul, dos conjuntos habitacionais Vale dos Rios, Parque Residencial dos Bancários e Jardim Atalaia e a construção do Centro de Convenções da Bahia (CCB), em 1979. O bairro passou a se desenvolver após a abertura da Avenida Professor Manoel Ribeiro, que faz ligação com a Avenida Tancredo Neves.

O CCB, inaugurado em 1979, foi o primeiro empreendimento terciário público a ser instalado no STIEP. O CCB foi idealizado para ser um forte equipamento que contribuiria para a consolidação do turismo em Salvador, com o propósito de equilibrar o fluxo turístico na cidade, principalmente nas baixas estações (BAHIATURSA, 2004). A construção, juntamente com o crescimento do bairro do Costa Azul, aumentou o tráfego de veículos na localidade, e a abertura e pavimentação de vias secundárias tornou-se uma grande necessidade com o processo de expansão do bairro.

O CCB é um empreendimento de atração e valorização imobiliária no bairro STIEP e também o grande responsável pela sua infra-estrutura urbana. Sua implantação gerou um interesse no mercado imobiliário, que somado à proximidade do *Shopping Center* Iguatemi, do Terminal Rodoviário de Salvador e da orla marítima, logo passou a ser ocupado por uma população caracteristicamente de classe de renda média.

O STIEP, ocupando uma área de aproximadamente 127 ha, é um bairro de estrato social de renda média, perceptível tanto no padrão construtivo das suas habitações, no preço dos imóveis, quanto pelas informações da pesquisa censitária realizada pelo IBGE, em 2000, que apresenta uma população cuja maioria tem renda mensal entre 10 e 20 salários mínimos (ver tabelas 1 e 2).

**Tabela 1 - População do STIEP segundo renda do chefe da família**

Salário Mínimo (s.m.)	População	%
Sem rendimento	76	1,99%
1 a 2 s.m.	162	4,25%
2 a 5 s.m.	476	12,51%
5 a 10 s.m.	1102	28,97%
10 a 20 s.m.	1321	34,77%
+ de 20 s.m.	666	17,51%
<b>Total</b>	<b>3803</b>	<b>100%</b>

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

**Tabela 2 - População do STIEP segundo anos de estudo do chefe da família**

Anos de estudo	População	%
0 a 4 anos	184	4,83%
5 a 12 anos	1801	47,38%
13 a 15 anos	1178	30,97%
+ de 16 anos	640	16,82%
<b>Total</b>	<b>3803</b>	<b>100%</b>

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Após a construção do primeiro condomínio residencial em 1969 e da acessibilidade proporcionada pelo Estado após a construção do CCB, surgiram: o conjunto habitacional Jardim Vale dos Rios, o conjunto habitacional Jardim Atalaia, o conjunto habitacional Parque Residencial dos Bancários e o Conjunto Habitacional STIEP I – condomínio Costa do Atlântico.

<sup>8</sup> Nossa Senhora da Luz é o nome original do atual bairro Pituba.

Durante a década de 1980, outros empreendimentos terciários importantes foram instalados no STIEP: a sede da BR Distribuidora (subsidiária da Petrobrás) e a sede da Federação das Indústrias da Bahia (FIEB). Com o desenvolvimento do Vale do Camurugipe e do pólo empresarial da avenida Tancredo Neves durante a década de 1980-90, o bairro começou a perder sua característica residencial, e edifícios comerciais foram sendo construídos às margens das ruas Doutor José Peroba e Edístio Pondé, além de empreendimentos terciários como o Tribunal de Contas da União (TCU) em 1996, o Hospital Sarah Kubitschek em 1994, o Centro Universitário da Bahia (FIB) em 1999, o Hotel Pisa Plaza em 2004, e o hotel de rede internacional *Holliday Inn Express*, em 2004.

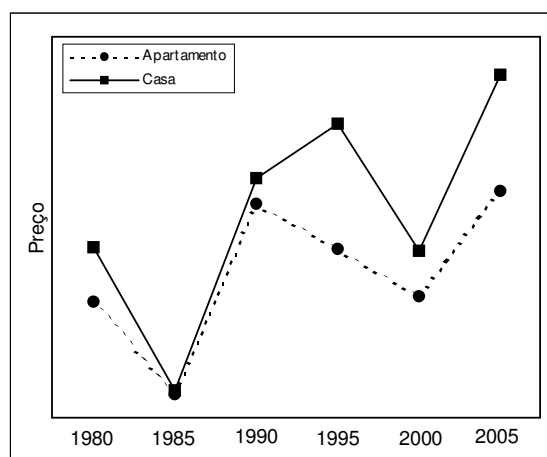
A FIB, assim como o CCB, possibilitou uma grande abertura do mercado imobiliário no STIEP, produzindo uma demanda considerável por residências, além de promover uma valorização da terra urbana local. Por se tratar de um equipamento privado de educação de nível superior, tem raio de abrangência por toda a cidade e a Região Metropolitana de Salvador (RMS); muitos estudantes vêm de outras cidades e preferem alugar apartamentos próximos, no próprio bairro.

Nos últimos anos a indústria da construção civil vem atuando avidamente no bairro, construindo torres residenciais concentradas em três pontos: no entorno da FIB, entre a Lagoa dos Frades e a Lagoa dos Urubus, e ao lado do Parque Residencial dos Bancários.

## O PROCESSO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO STIEP

Para verificar o processo de valorização imobiliária no STIEP, fez-se uma pesquisa sobre o valor de imóveis como dito anteriormente. Por questões metodológicas, optou-se por avaliar os imóveis com três quartos, por se tratar de ser maioria no bairro.

Assim, ao analisar a Figura 1 verifica-se que, no preço das casas, houve dois momentos de valorização: entre 1985 e 1995 e entre 2000 e 2005; enquanto no preço dos apartamentos, os momentos de valorização foram: entre 1980 e 1985 e entre 2000 e 2005. Ou seja, os momentos de valorização entre ambos tipos de imóveis foram os mesmos, exceto no período entre 1990 e 1995, cuja valorização não foi acompanhada pelos apartamentos.



**Figura 1**  
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE VENDA DE IMÓVEIS DE TRÊS QUARTOS, EM US\$, NO STIEP ENTRE 1980-2005

Fonte: elaborada por Lesdli Carneiro de Jesus (2006), com base em anúncios do Jornal A Tarde (várias edições).

No primeiro período (1980-1985), houve uma queda brusca no preço dos imóveis no STIEP, devido ao cenário econômico brasileiro, onde o consumidor não tinha condições de realizar grandes compras devido ao alto índice de inflação e à desvalorização da moeda nacional.

Entretanto, houve uma valorização imobiliária<sup>9</sup> devido à consolidação do Vale do Camurugipe como um novo centro moderno de Salvador e à construção do Centro de Convenções da Bahia, que além de afirmar a área como um bom local para moradia, foi o responsável pela infra-estruturação do local (vias de circulação, abastecimento de água, rede de energia elétrica).

No segundo período (1985-1995), observa-se uma retomada no crescimento dos preços dos imóveis no STIEP, perdurando durante dez anos nos imóveis unidomiciliares<sup>10</sup>. Ressalta-se que, apesar da inflação ter atingido os maiores índices nesse período (em 1993 atingiu 2.780%), a moeda nacional não sofreu a mesma desvalorização que em 1985 (a maior cotação do dólar foi em outubro de 1990, correspondendo a CrZ\$ 95,16)<sup>11</sup>.

Neste período houve uma valorização imobiliária conseqüente do desenvolvimento do pólo empresarial da Avenida Tancredo Neves, que atraiu a construção dos empreendimentos comerciais e de prestação de serviços públicos e privados como: o Tribunal de Contas da União, a Artefacto e o Hospital Sarah Kubistchek. Com esse desenvolvimento, agentes privados produtores do espaço urbano passaram a investir na construção de edificações, tanto residenciais como comerciais.

No terceiro período (1995-2000) houve uma nova queda no preço dos imóveis do STIEP, refletindo mais uma vez a desvalorização da moeda nacional em conseqüência da taxa de câmbio que o governo deixou “livre” para não esgotar as suas reservas cambiais.

A economia do país somente foi recuperada após o governo Lula iniciado em 2003, que ganhou a confiança de investidores estrangeiros. Manteve-se então um modelo de política econômica fiscal semelhante ao da gestão anterior, obtendo-se uma baixa inflação e crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) nacional.

É nesta fase em que encontra-se o quarto período (2000-2005), um segundo momento de valorização dos imóveis do STIEP, num contexto econômico nacional favorável, com facilidades na obtenção de créditos e financiamento de imóveis.

Foi neste recorte temporal que o Centro Universitário da Bahia (FIB) foi instalado, sendo um grande responsável pela geração de fluxo de habitantes para o bairro, cuja demanda por habitações aumenta a cada dia, alimentando as atividades da construção civil, sempre constantes. Neste período também foram construídos os hotéis *Pisa Plaza* e *Holiday Inn*.

Um provável terceiro momento de valorização está para acontecer após a inauguração do Salvador *Shopping*, na Avenida Tancredo Neves, prevista para 2007 (um projeto que além do *shopping* contará com a construção de mais seis torres empresariais). O fluxo de veículos e pessoas e a quantidade de empregos gerados<sup>12</sup> muito provavelmente incidirão numa nova valorização do bairro STIEP e numa atração de outros empreendimentos terciários para o bairro, até porque o valor do solo na Avenida Tancredo Neves é mais alto que no STIEP, e a distância que os separam é de menos de cinco minutos.

<sup>9</sup> Entende-se como valorização imobiliária a agregação de valor ao imóvel a partir da disponibilidade de infra-estrutura urbana, serviços públicos, amenidades naturais e socialmente produzidas, etc.

<sup>10</sup> Nos imóveis pluridomiciliares observa-se uma retomada nos preços até 1990.

<sup>11</sup> Dados obtidos no Banco Central do Brasil, disponível em seu *website* [www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br).

<sup>12</sup> Segundo o Superintendente de Obras da Andrade Mendonça (construtora responsável pelo empreendimento), Luiz Siqueira, a expectativa é que o *shopping*, depois de pronto, gere cerca de doze mil empregos diretos no local (CARVALHO, 2005).



## CONCLUSÃO

O STIEP é mais um exemplo do que acontece na cidade de Salvador: uma parcela de terra urbana, inicialmente com pouco valor e sem infra-estrutura, e que após a atuação do Estado, no que diz respeito à abertura de vias de circulação e disponibilização de serviços públicos, tem os seus benefícios aproveitados pelos demais agentes produtores do espaço urbano, principalmente no quesito valorização fundiária e imobiliária.

Percebe-se que, inicialmente, o STIEP estava isolado do restante da cidade, e que passou a ser de fato ocupado após o desenvolvimento do Vale do Camurugipe, com a abertura de vias de circulação no período de modernização funcional da cidade, aliado à construção do Centro de Convenções da Bahia, que propiciou a sua infra-estruturação urbana.

À medida que o pólo empresarial da Avenida Tancredo Neves ia se consolidando, empreendimentos terciários iam sendo atraídos e implantados no STIEP, despertando o interesse dos promotores imobiliários por esta localidade. Concomitantemente, era gerada uma demanda por habitações, e o fato do bairro estar próximo a amenidades de todos os tipos, contribuiu para que a construção civil atuasse de maneira significativa no bairro. Desta forma, verificou-se, através da Figura 1, que os momentos de aumento nos preços dos imóveis do STIEP coincidiram com os períodos de implantação de empreendimentos terciários de grande porte no bairro.

Assim, conclui-se que a construção de empreendimentos terciários valoriza *sim* os imóveis locais e do entorno próximo, de acordo com a sua importância e raio de cobertura, pois gera um aumento do fluxo de pessoas e tráfego na área em que se inserem, demandando infra-estrutura urbana e serviços públicos, e incidindo diretamente na valorização de terrenos e imóveis em sua proximidade. Sabe-se que há empreendimentos que desvalorizam o espaço urbano, entretanto, no bairro STIEP, não identificou-se nenhum que tenha causado algum tipo de desvalorização imobiliária.

## REFERÊNCIAS

BAHIATURSA. **Centro de Convenções da Bahia**. Salvador, jun. 2004.

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade. A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-BA a partir de 1970. **Geotextos: revista de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia**, Salvador, v. 1, n. 1, p. 51-80, dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Industrialização na região metropolitana de Salvador e evolução do bairro da Pituba.

**Panorama Acadêmico: Revista Interdisciplinar do Campus IV da Universidade do Estado da Bahia**, Jacobina, v. 4/5, p. 98-109, jun. 2000.

CARLOS, Ana Fani. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da USP, 1994. p. 83-179.

CARVALHO, Ilce Maria Marques de. **A centralidade em Salvador: Parâmetros para um debate**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia. Salvador: UFBA, 1997.

CARVALHO, Pedro. **Segundo maior shopping center da Bahia custará R\$ 500 milhões**. *Jornal Correio da Bahia*, 09 ago. 2005, seção Economia, disponível em <<http://www.correiodabahia.com.br/2005/08/09/noticia.asp?link=not000115859.xml>>. Acesso em 08 mar. 2006.

- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. p. 182-228.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995. Série Princípios.
- FERNANDES, Rosali Braga. **Las políticas de la vivienda en la Ciudad de Salvador y los procesos de urbanización popular en el caso del Cabula**. Feira de Santana: Imprensa Universitária - UEFS, 2003. v. 1.
- GORDILHO, Walter Veloso. O sítio urbano – seu desenvolvimento. In: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR. **A Grande Salvador: posse e uso da terra: projeto urbanístico integrado/Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: CONDER, 1978.
- HARVEY, David. **A Justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. p. 131-166.
- LOW-BEER, Jacqueline Doris. **Renda da terra – algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano**. In: Revista Espaço e Debates, nº 8. São Paulo: Cortec, 1983. p. 31-41.
- RIBEIRO, Elisabete Maise Andrade; DEBEFFE, Charles. Poder público municipal e propriedade fundiária urbana. In: BAHIA. Seplante/CPE. **Habitação e urbanismo em Salvador**. Salvador: 1979. p. 81-220.
- RODRIGUES, Adilma de Jesus. Mudanças locacionais dos empreendimentos comerciais em Salvador-BA e o processo de desconcentração funcional intraurbana. **Agora: Revista de História e Geografia**, Santa Cruz do Sul, v.10, n. 1/2, p. 169-182, jan./dez. 2004.
- SAMPAIO, Antonio Heliodório Lima. **Formas urbanas: cidade-real & cidade-ideal; contribuição ao estudo urbanístico de Salvador**. Salvador: Quarteto, 1999.
- SANTOS, Milton. **O centro da cidade do Salvador : estudo de geografia urbana**. Tese (Doutorado) - Universidade de Strasbourg, França. Salvador: Universidade da Bahia, 1959.
- SCHOR, Tatiana. A apropriação do espaço e a lógica do automóvel. In: DAMIANI, Amélia Luisa et al. **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.
- SIMAS FILHO, Américo. Evolução urbana da cidade do Salvador. In: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR. **A Grande Salvador: posse e uso da terra: projeto urbanístico integrado/Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: CONDER, 1978.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982.
- VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Salvador: transformações e permanências (1549-1999)**. Ilhéus: Editus, 2002. il.