

O esteticista
Alan Rios se
mudou e voltou
para o Cabula
após 8 anos



IMÓVEIS VALORIZAÇÃO

De olho no Cabula

Bairro teve um crescimento de 28% na procura, segundo site ZAP

Eduardo Bittencourt

eduardo.bittencourt@redabahia.com.br

Destaque quando o assunto são os serviços oferecidos aos seus moradores, o Cabula tem se tornado um dos bairros mais atraentes de Salvador tanto para quem quer morar como para as imobiliárias, que aumentaram os investimentos na região. De acordo com o site ZAP, que aluga e vende imóveis, o Cabula foi o nono mais buscado na plataforma em 2016. Além disso, o bairro também teve um crescimento de 28% nas buscas por parte dos clientes do site nos últimos dois anos.

Desde 2007, o bairro vive uma transformação em sua ocupação, passando a receber empreendimentos mais verticais, como os condomínios clubes. Em 2012, com a inauguração do Shopping Bela Vista e a instalação do Horto Bela Vista no entorno da Ladeira do

Cabula, o bairro ganhou uma variedade ainda maior de serviços em suas proximidades.

E não é apenas o shopping que torna o Cabula um lugar atrativo para o setor imobiliário. No bairro é possível encontrar ainda faculdades – entre elas a Universidade do Estado da Bahia (Uneb) –, colégios, hospitais, supermercados e algumas lojas de grande porte que se instalaram por toda a extensão da Rua Silveira Martins, a principal zona comercial do bairro.

VALORIZAÇÃO

O aumento de 28% na procura por um imóvel no Cabula apontado pelo ZAP coincidiu com a chegada de empreendimentos mais verticais. “As construções do Minha Casa Minha Vida e esses condomínios novos mudaram o perfil do Cabula. Antes, você tinha conjuntos habitacionais e hoje você tem condomínios fechados, com infraestrutura completa, e isso melhorou um pouco o poder aquisitivo dos moradores do bairro. Mudou o perfil do cliente”, afirma José Alberto de Vasconcelos, segundo vice-presidente do Conselho Regional de Corre-

tores de Imóveis da Bahia (Creci-BA).

Essa infraestrutura valorizou também os imóveis disponíveis para venda ou compra. De acordo com o ZAP, o preço médio do m² no bairro para aluguel é de R\$ 19,74. Já para quem está interessado em se tornar dono de um imóvel no bairro é possível encontrar investimentos por R\$ 4.339,58 a média do m². Uma pesquisa divulgada pelo portal de imóveis VivaReal

mostra um valor semelhante, com o valor médio do m² do Cabula para compra custando R\$ 4.605,26.

Segundo Vasconcelos, o preço médio do aluguel no Cabula sofreu uma grande transformação nos últimos cinco anos. Em 2012, era possível encontrar um apartamento de dois quartos para alugar no valor de R\$ 400. Hoje, o valor praticado para esse mesmo imóvel é de R\$ 700. “Nos condomínios fechados e com melhor infraestrutura, os preços se equivalem a bairros como Brotas. Nesses imóveis, o valor do aluguel pode chegar a até R\$ 900”, afirma.

O esteticista Alan Rios, 37 anos, se mudou para o Cabula antes mesmo de completar 1 ano de idade. Apesar de ter deixado o bairro por oito anos, ele voltou para concluir o curso de graduação. “Eu voltei para estudar porque eu só estava trabalhando e precisava do apoio familiar para conseguir me formar”, conta o rapaz. Para ele, a característica que mais se destaca no bairro é a quantidade de serviços que é oferecida.

SEM CRISE

Segundo o diretor de habitação da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-BA), Ricardo Nascimento Barros, o Cabula ainda possui uma grande demanda por imóveis. Nem mesmo a crise que atingiu o mercado imobiliário afetou a venda de imóveis no bairro. “Com o aumento da taxa de juros, os valores dos imóveis foram readequados para esse novo momento. O mercado imobiliário é cíclico, no médio/longo prazo há valorização na maioria dos imóveis”, avalia.

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (Sinduscon-BA), Carlos Henrique Passos, dois fatores principais contribuíram para afastar o bairro da crise enfrentada pelo setor imobiliário no ano passado. “O bairro do Cabula não foi dos mais afetados pela crise, tanto porque não teve excesso de ofertas, por meio dos lançamentos imobiliários, quanto por causa da melhoria na sua atratividade”, explica Passos.

“O bairro do Cabula não foi dos mais afetados pela crise (...) por causa da melhoria na sua atratividade”
Carlos Passos

Presidente do Sinduscon-BA

PMS / FMLF BIBLIOTECA	
Jornal:	
CORREIO DA BAHIA	
Data:	
19/03/17	
caderno:	Página:
MAIS	13
Seção:	
Assunto:	
BAIRRO	
CABULA	

19,74

reais é o preço médio do m² para aluguel, segundo o ZAP

4,3MIL

reais é o preço médio do m² para compra, conforme o ZAP

4,6MIL

reais é o preço médio do m² para compra, de acordo com o VivaReal

700

reais é o valor médio do aluguel de um apartamento de dois quartos no bairro

Novos empreendimentos no bairro têm alta procura

DIVULGAÇÃO

Nos últimos anos, o Cabula tem crescido e atraído novos empreendimentos imobiliários. De acordo com Ricardo Nascimento Barros, diretor de habitação da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-BA), o bairro se consolidou como uma região de grande potencial para o mercado imobiliário.

“O Cabula é um bairro central, de fácil acesso, e possui uma economia ativa e diversificada. Esses fatores naturalmente geram demanda por imóveis”, explica Barros. Para ele, houve sim um “boom” imobiliário no bairro nos últimos anos e isso é explicado pela gama de serviços que o bairro oferece.

Uma das empresas que têm investido na região é a JVF Empreendimentos Imobiliários, com os seus dois principais projetos em construção localizados no Cabula. “A gente acredita que o Cabula é uma das peças-chave para o crescimento social e financeiro de Salvador. Um bairro estratégico em sua localização e acessos”, conta Juliana de Brito Oliveira, uma das sócias da construtora.

E a empresa tem sentido positivamente essa demanda por novos imóveis no bairro.



O condomínio Allegri, da JVF, tem previsão de entrega para 2018 e já tem 70% das unidades vendidas

Segundo a sócia da JVF, o Allegri, localizado na Rua Silveira Martins, possui 198 unidades e já tem 70% das unidades vendidas, mesmo com a previsão de entrega apenas para 2018.

A empresa também tem se mostrado satisfeita com a demanda pelo Vivace, localizado no Cabula VI, próximo da Avenida Paralela. Com entrega prevista para março de 2019, o empreendimento tem

disponível apenas 50% de suas 258 unidades. Nos dois empreendimentos é possível encontrar unidades a partir de R\$ 225 mil, com 2/4, garagem e infraestrutura de lazer.

PROXIMIDADE

Para o 2º vice-presidente da Creci-BA, José Alberto de Vasconcelos, outro fator que explica a procura de construtoras pelo bairro é a proximidade do Cabula com importantes

regiões da cidade. O bairro possui saída para a Paralela, Barros Reis e Iguatemi.

“Hoje tem bastante lançamento no Cabula. Outro fator que ajudou o mercado imobiliário no bairro foram os terrenos, que eram mais baratos ali e isso ajudou na efetivação de empreendimentos. As construtoras compravam os terrenos mais baratos e isso viabilizava o processo de construções”, opina.