

GILSON JORGE

Ainda faltam pelo menos dois anos para que o primeiro ônibus intermunicipal desembarque na futura estação rodoviária, a ser construída às margens da BR 324. Mas a perspectiva da construção de uma série de obras viárias na região já agita o mercado imobiliário, especialmente no segmento de unidades comerciais. A obra deve ter impacto positivo em toda a região de Cajazeiras, que inclui ainda Fazenda Grande (I a IV) e Águas Claras. Estima-se uma valorização de até 50% no valor dos imóveis.

O conglomerado de conjuntos habitacionais de baixa renda, que surgiu na década de 1970, já experimenta, aliás, gradual valorização de imóveis, em função do crescimento do comércio e a expectativa pelas obras.

"Eu já recebo consultas de clientes interessados em abrir lojas nas proximidades", afirma a corretora de imóveis Estela Alcântara, da Veja K Imóveis, que atua há oito anos no ramo. Ela estima um crescimento ainda maior da atividade imobiliária, mas restrita ao comércio. "O mercado residencial aqui é fraco. Mas há comerciantes com até quatro lojas na área que compram apartamentos de R\$ 1,5 milhão em outros bairros", destaca Estela, que atuou como corretora de lojas do Shopping Cajazeiras, inaugurado no ano passado.

O corretor Noel Silva, sócio da NNova Soluções Imobiliárias, também é cético quanto ao desenvolvimento de um mercado imobiliário residencial em Cajazeiras. "Temos ali 90% de conjuntos residenciais estabelecidos. Não se vai destruir nada para construir algo novo. Mas, claro, os imóveis vão se valorizar após a conclusão das obras", aposta o corretor.

Além dos antigos conjuntos habitacionais, das décadas de 70 e 80, Cajazeiras é um dos bairros de Salvador com mais

MOBILIDADE Novo terminal de ônibus, associado ao metrô e BRT, promete impulsionar o mercado imobiliário da região, principalmente no segmento de unidades comerciais

Rodoviária vai valorizar imóveis em Cajazeiras

Fotos Milla Cordeiro / Ag. A TARDE



Conjunto do Minha Casa Minha Vida



Prédio na Estrada do Matadouro: novo padrão

INTERVENÇÕES NA REGIÃO DE CAJAZEIRAS

ESTAÇÃO RODOVIÁRIA A ser construído em forma de Parceria Público-Privada (PPP) em Águas Claras, o novo terminal deve receber todas as linhas de ônibus metropolitanas, intermunicipais e interestaduais. Previsão de inauguração: 2018

NOVO CENTRO COMERCIAL Em anexo à nova estação rodoviária, deve ser erguido um centro comercial

METRÔ Um novo trecho da linha 1 está previsto, ligando Pirajá à rodoviária em Águas Claras

LINHA VERMELHA O corredor viário, que está sendo construído a partir da Av. Orlando Gomes, em Piaçá, vai passar por Águas Claras. A partir daí, será construída uma via para BRT em direção a Paripé

SHOPPING CAJAZEIRAS Inaugurado em 2015, na Fazenda Grande II, é o primeiro grande centro comercial da região

Com 135 mil moradores, região já atrai marcas de grande porte

A soma dos moradores de Águas Claras, Fazenda Grande (1 a 4) e Cajazeiras (2 a 5 e 7 a 10), represen-

corretora de lojas do Shopping Cajazeiras, inaugurado no ano passado.

O corretor Noel Silva, sócio da NNova Soluções Imobiliárias, também é cético quanto ao desenvolvimento de um mercado imobiliário residencial em Cajazeiras. "Temos ali 90% de conjuntos residenciais estabelecidos. Não se vai destruir nada para construir algo novo. Mas, claro, os imóveis vão se valorizar após a conclusão das obras", aposta o corretor.

Além dos antigos conjuntos habitacionais, das décadas de 70 e 80, Cajazeiras é um dos bairros de Salvador com mais unidades do Minha Casa Minha Vida, como o Recanto do Luar, que deve ficar pronto em menos de um ano.

Silva acredita que, com a rodoviária e as estações de metrô e BRT em funcionamento, alguns imóveis podem se valorizar em até 50%, com base na experiência registrada em outros bairros de Salvador. "A facilidade de ir e voltar do trabalho e escapar de engarrafamentos é algo que valoriza um imóvel", explica.

Licitação para PPP

Para o corretor José Alberto Vasconcelos, da José Alberto Imóveis, não há dúvidas de que as futuras intervenções vão influenciar os preços dos imóveis, mas desconfia que o que houver de terreno disponível na região já deve ter sido negociado. "Quem soube do projeto e tem dinheiro já deve ter comprado", assinala.

Morador há 15 anos de Cajazeiras 6, o comerciante Joel-



Shopping Cajazeiras, primeiro do bairro



Inaugurado em 2015, na Fazenda Grande II, é o primeiro grande centro comercial da região

Com 135 mil moradores, região já atrai marcas de grande porte

A soma dos moradores de Águas Claras, Fazenda Grande (1 a 4) e Cajazeiras (2,4,5,6,7,8,9 e 10), representava 135.724 moradores em 2015, segundo o estudo Caminho das Águas em Salvador, feito pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente e que serve como referência para o IBGE.

Apesar do considerável mercado consumidor, que já atraiu marcas como Marisa e Cacaú Show para a região, a chave para o desenvolvimento dos negócios passa pela expectativa de que muito mais gente deve circular na área.

"Estamos falando de centenas de milhares de pessoas que vão passar por aqui diariamente", aposta o secretário da Casa Civil Bruno Dauster, que recentemente declarou que a Linha Vermelha (via que ligará Piatã a Paripe), deve se transformar em uma nova Avenida Tancredo Neves. Uma referência ao crescimento registrado no Caminho das Águas, após a instalação da atual Estação Rodoviária e do Shopping Iguatemi, atual Shopping da Bahia.

2018

É o ano previsto para a conclusão das obras do novo terminal rodoviário e das estações de metrô e BRT em Águas Claras

son Santana também aposta na valorização do seu imóvel. "Quando construí minha casa, ela valia R\$ 30 mil. Há três anos, me ofereceram R\$ 80 mil e eu não quis", declarou o comerciante, que acha possível encontrar, em alguns casos, apartamento de dois quartos

para aluguel por R\$ 700 mensais.

O secretário da Casa Civil do Governo do Estado, Bruno Dauster, por sua vez, acredita que os novos equipamentos de mobilidade urbana vão provocar um adensamento populacional na região. "No nosso

entender, vai ser um novo centro comercial com um diferencial na cidade", afirma.

Segundo Bruno Dauster, a licitação para a construção da nova estação rodoviária e do shopping em regime de Parceria Público Privada deve sair ainda este ano.



Terreno onde será construída a nova rodoviária