

Mais*

MAIOR VALORIZAÇÃO

O bairro de São Marcos foi o que teve o m² mais valorizado da cidade no último trimestre. Grande oferta de serviços e pouca disponibilidade de imóveis são os principais fatores que elevam o preço. A Vitória está na outra ponta da tabela

27,7%
foi a valorização do m² para venda em São Marcos

25 MIL
pessoas moram no bairro, segundo o IBGE

17 MIL
é o valor anunciado de algumas casas da região

12,4%
foi o quanto o m² foi desvalorizado no mesmo período



Em São Marcos, dá para encontrar anúncios de imóveis de até R\$ 17 mil

SALVADOR IMÓVEIS

O que é que São Marcos tem?

Bairro foi o que teve a maior valorização no m² para venda

Thais Borges

thais.borges@redabahia.com.br

Do outro lado da linha, o corretor anuncia: imóveis a partir de R\$ 17 mil. Depois, não tem limite. Tem terreno, tem casa, tem apartamento – tudo a gosto do cliente. Mas a pechincha em questão é justamente de uma quitinete no fim de linha do bairro. “Aqui era periferia, agora não é mais. Virou bairro de centro”, diz,

tentando convencer a interlocutora a uma possível aquisição por ali.

Os vizinhos são de todos os tipos: de Sete de Abril a Alpha-ville, passando por Pau da Lima e pelo Centro Administrativo da Bahia (CAB). No meio de territórios com perfis tão distintos fica São Marcos – muitas vezes, inclusive, confundido com o colega São Rafael (que, graças à nova lei de bairros aprovada no ano passado, foi oficialmente promovido à categoria). São Marcos, por outro lado, desponta em uma posição um tanto inusitada: foi a região da cidade que mais se valorizou para venda nos últimos três meses.

De acordo com a pesquisa de

Dados do Mercado Imobiliário (DMI), promovida pelo portal VivaReal, o m² de venda em São Marcos teve a maior valorização percentual dos últimos três meses, comparado ao penúltimo trimestre. Por ali, quem quer comprar um imóvel tem que desembolsar R\$ 3.915 por m² agora. Até junho, comprar por lá era 27,7% mais barato, porque o m² saía por R\$ 3.066.

Só para dar uma ideia de como a variação foi alta, dá para observar o segundo colocado: Jaguaribe, com m² saindo por R\$ 6.185, teve aumento de 15,4%. Logo em seguida vêm Luis Anselmo, Acupe de Brotas e Patamares – com, respectivamente, 12,3%, 10,9% e

5,9% de valorização. Jardim das Margaridas, Barra, Candé, Piatã e Horto Florestal completam o ranking.

“São Marcos é um bairro que ainda não tinha aparecido (em pesquisas sobre imóveis). Temos Brotas, Itapuã, Imbuí e Amaralina, que têm procura maior, mas, de repente, é um nicho de mercado que apareceu por não ter oferta adequada a um público que hoje tem maior possibilidade de financiamento, linha de crédito mais barata, etc. Isso tudo contribuiu para a comercialização”, opina o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA), Cláudio Cunha.

OFERTA E PROCURA

Para quem vive por ali – pelo menos 25 mil habitantes, de acordo com a pesquisa Caminho das Águas, da Universidade Federal da Bahia e do IBGE, de 2010 –, a explicação para tanta disputa é bem clara: São Marcos é um caldeirão de tudo. “Aqui tem muita facilidade de clínicas, bancos... Antes, não tinha nenhum banco. Agora tem Caixa, Itaú... Só está faltando um Bradesco”, lista a comerciante Ana Cláudia Moreira, 44 anos.

Há sete anos, ela se mudou para São Marcos para ficar mais perto do trabalho, em uma loja de roupas infantis. Diz que, de uns tempos para cá, o leque de variedades

ECONOMIZE
Bandeira Vermelha
vai deixar conta de
luz mais cara este
mês. Veja dicas
>> pág. 14

DESPEDIDA
Mulher esfaqueada
na Estação
Mussurunga é
enterrada em Feira
>> pág. 16

FOTOS DE MARINA SILVA



Ana Cláudia Moreira diz que o bairro tem tudo: 'Só falta um Bradesco'



Segundo os moradores, há muitas linhas de ônibus na região

Shopping vai sediar 10º Salão Imobiliário da Ademi

No fim deste mês, acontece mais uma edição do Salão Imobiliário, promovido pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA). O evento, marcado para o período entre os dias 24 e 29 de outubro, será no terceiro piso do Shopping da Bahia.

Ao todo, quem for ao salão poderá conferir 23 estandes disponíveis em uma das localizações de maior circulação da cidade.

Serão apresentadas opções de empreendimentos em Salvador e na Região Metropoli-

tana, além de condições exclusivas de compra. Os interessados vão contar com cinco dias de evento, em um espaço climatizado e com internet disponível.

O evento deverá contar com incentivos diretos da prefeitura de Salvador, como a parceria com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo (Sedur), que visa agilizar a análise e aprovação dos projetos que serão ofertados no Salão, bem como vantagens conquistadas com o Projeto Salvador 360 Negócios.



Em todo o bairro de São Marcos, há anúncios de imóveis



“É muito prático. Em oito minutos, estou na praia, na orla de Patamares. Em 20, no Subúrbio, pela Gal Costa”
Robson Santos

funcionário público e morador de São Marcos

aumentou. Tem mais escolas e hospitais próximos – além do Hospital São Rafael, um dos maiores da cidade. “Tem bairro que não tem nem uma emergência”, contrapõe.

Por outro lado, o conselheiro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia (Creci-BA) Francisco Sampaio, destaca que ainda há poucos loteamentos populares na região. “De nível popular, hoje, você só tem os imóveis prontos. Não tem outros espaços”, pondera. Cláudio Cunha, da Ademi, diz que, por lá, vale a lei da oferta e da procura. “Como você tem pouca oferta, a tendência é que os imóveis que estão em disponibilidade aumentem o

preço”.

COMÉRCIO E TRANSPORTE

Montador de móveis de uma loja em São Marcos, Carlos Ademilson, 33, vê, em sua rotina de trabalho, muita gente se mudando para a região. “Vejo muita gente fazendo isso e é sempre de outro bairro para cá. Acredito que é porque praticamente todas as linhas de ônibus passam por aqui”.

De fato, segundo Francisco Sampaio, do Creci, São Marcos já tem uma estrutura de serviços à disposição dos novos moradores. “O comércio é um dos mais ativos da cidade. Está quase igual ao da Rua Lima e Silva, na Liberdade”.

O comércio atrai até mesmo

os forasteiros. O auxiliar de serviços gerais Wagner dos Santos, 39, e a autônoma Rosemari Alves, 29, vivem em Castelo Branco, mas preferem as lojas do vizinho São Marcos. Costumam ir aos estabelecimentos da região pelo menos duas vezes por semana. Eles dizem que têm certeza de que é melhor do que ir ao centro da cidade ou tentar fazer a compra em um shopping qualquer.

“Se não tiver engarrafamento, o buzu chega aqui em cinco minutos”, explica Rosemari. Mesmo assim, por enquanto, Wagner ainda não pensa em trocar de endereço e se mudar de vez. Com o crescimento da região, ele diz que também cresce a violência. “E aqui tem muito trânsito”.

Não é o caso de outros, como o servidor público Robson Santos, 54, que acham que viver ali vale a pena. É por isso que ele, inclusive, tem dois apartamentos no bairro onde mora há mais de 20 anos. “O mais atrativo aqui é a possibilidade de ir para qualquer canto. É muito prático. Em oito minutos, estou na praia, na orla de Patamares. Em 20 minutos, estou no Subúrbio, se pegar a Avenida Gal Costa”. Robson até tentou vender um dos apartamentos, mas desistiu. “Queriam pagar R\$ 180 mil, mas não dá para pagar uma casa. Por isso, fiquei”.

Vitória teve maior desvalorização de m²

Na contramão, a Vitória foi o bairro de Salvador que teve a maior desvalorização para venda por m², no terceiro trimestre deste ano. De acordo com a pesquisa Dados do Mercado Imobiliário do Viva-Real, preço do m² no bairro passou de R\$ 8.158 para R\$ 7.143, o que representa uma queda de 12,4%.

Para o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA), Cláudio Cunha, após um período de crise, como a que afeta o país desde 2015, quem mora em locais como a Vitória prefere não fazer grandes investimentos.

“Temos um bairro predominantemente de classe média alta e alta, onde tem pessoas já estabelecidas. Para se fazer investimento com um montante significativo, essas pessoas, nesse momento de recessão, preferem não mobilizar tantos recursos. Elas sabem que podem precisar em caso de desemprego, em sua própria poupança. Então, imóveis de padrão elevado sofreram bastante nesses últimos anos”, aponta.

Para completar, segundo o conselheiro do Conselho Re-

gional de Corretores de Imóveis da Bahia (Creci-BA) Francisco Sampaio, a Vitória passou a ter outros concorrentes de peso nos últimos 10 anos. Isso porque, em outras localidades da cidade, como a Avenida Paralela e o Horto Florestal, começaram a depositar lançamentos de empreendimentos de alto padrão.

“Você vê empreendimentos como o Le Parc, na Paralela, e o (Villaggio) Panamby, no Horto, que trouxeram um padrão superior ao da Vitória para um lugar onde construíram milhares de apartamentos. Cada empreendimento desses é uma Vitória inteira com alto padrão”.

Além disso, ele aponta que o centro comercial da cidade saiu da região mais antiga da capital e foi deslocado para a Avenida Tancredo Neves. “E, naquela região da Vitória, o padrão de moradia era alto, mas você continua com poucas opções de terreno. Para entrar um novo empreendimento hoje ali, você tem que tirar um antigo. Então, creio que, por isso, o nível de infraestrutura ficou muito elevado em outros pontos da cidade”, defende.