



Ponte amplia especulação imobiliária

Itaparica Corretores relatam aumento de preços e procura por imóveis em até 88,9%

Marcela Villar* e Carolina Cerqueira*

REPORTAGEM

marcela.villar@redabahia.com.br
carolina.cerqueira@redabahia.com.br

A pandemia gerou um aumento de cerca de 20% nos preços do mercado imobiliário - seja em Salvador, Litoral Norte ou Linha Verde. Na Ilha de Itaparica, a valorização é maior ainda. Segundo corretores locais, a especulação imobiliária na região provocou uma alta de até 88,9% nos preços não só dos imóveis, mas dos lotes e terrenos. Eles

acreditam que seja pela aproximação do início das obras da ponte Salvador-Itaparica. A expectativa é que ela comece a ser construída até o início de 2022, após a obtenção da licença ambiental.

“Brinco que quem primeiro atravessou a ponte foi a especulação imobiliária. É algo que, de alguns anos para cá, se percebe a majoração dos preços. Parece que o povo daqui pensa que está em Angra dos Reis ou na Côte d’Azur, de tão inflacionados que estão os preços, com o prenúncio da construção da ponte. Na sede e no centro da ilha, você não encontra nada inferior a R\$

200 mil”, relata o advogado Augusto Albuquerque, morador da Ilha.

A especulação acontece quando as pessoas passam a comprar e manter um terreno ou espaço sem uso, aguardando melhorias na localidade que o valorizem e possibilitem depois a venda por um preço mais elevado. O surgimento de comércio, de escolas, de novos sistemas de transporte ou a abertura de novas vias que tornem a região mais acessível, como é o caso da ponte, aumentam o valor de terrenos e imóveis, mesmo que não haja nenhuma modificação neles.

Segundo o diretor do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia (Creci-BA), Noel Silva, a melhoria do acesso a uma localidade é um fator certo para a especulação imobiliária. “Se você pega uma cidade do interior e anuncia a construção de uma boa estrada, de um aeroporto ou outro tipo de equipamento que possa trazer mais pessoas para aquele local, evidentemente vai acontecer uma dinâmica de aquecimento do mercado. Um exemplo disso foi o metrô de Salvador. Quando ele foi inaugurado, houve uma valorização efetiva dos imóveis situados no entorno”, pontua.

Um terreno de 440 m², por exemplo, no Condomínio Praia do Caribe, na praia da

Barra do Pote, no município de Vera Cruz, custa, hoje, R\$ 170 mil. Em dezembro do ano passado, a mesma área custava entre R\$ 90 mil e R\$ 100 mil. Segundo o corretor Edmilson Barbosa, dono da Esbimóveis, empresa que existe há 21 anos na região, a praia é uma das mais cobiçadas da Ilha. “Houve uma revolução por conta da perspectiva da ponte, é evidente. Agora com a quase plena definição, vai melhorar mais ainda. De um ano para cá, os terrenos aumentaram quase 100%”, afirma Barbosa.

O retorno se tornou tão lucrativo que, há dois anos, o corretor passou a comprar mais lotes por conta própria. “Minha política agora é comprar e vender, porque tem sido o mais lucrativo do que vender terreno de terceiros”, conta. Ele afirma que os clientes mais comuns são casais com vida financeira estabilizada, em busca de estabelecer empreendimentos, como em Aratuba e Cacha-Pregos. Cerca de 20 pessoas por dia ligam para ele interessadas. A maioria da Bahia mesmo, de cidades como Salvador, Santo Antônio de Jesus, Valença e Feira de Santana.

QUALIDADE DE VIDA

Já Fátima Zucco diz que o local mais requisitado na sua corretora é perto da Praia de Conceição. “Os preços esta-

2025

É o ano em que a ponte Salvador-Itaparica deve ficar pronta, mais precisamente em novembro. As obras estão previstas para começar até o início de 2022



DIVULGAÇÃO

Projeção de como vai ficar a ponte Salvador-Itaparica, que vai custar R\$ 5,4 bilhões e será erguida por duas construtoras chinesas

vam mais em conta no início da pandemia, mas tiveram um grande aumento, porque a procura também aumentou, em torno de 30%. Os locais mais procurados são a da praia de Conceição e, também, a de Tairu e Barra do Poete”, afirma Fátima, que trabalha com corretagem há 12 anos.

Os principais interessados que ligam para ela são pessoas acima de 60 anos, que buscam maior qualidade de vida. Os preços das casas variam de R\$ 380 mil a R\$ 1,5 milhão, a depender da localização. “Está todo mundo querendo ir para a Ilha, com a história da ponte. Recebo duas a três ligações quase todo dia, principalmente de gente que está se aposentando agora, e pessoas de São Paulo”, acrescenta.

O estudante de engenharia civil Lucas Rocha passou a comprar pequenos lotes para aumentar seu patrimônio. Até então, ele observou uma alta sutil nos preços. “Não vi nada de absurdo, apesar de ter ficado mais caro. Nos próximos anos é que o aumento vai ser muito significativo, coisa de dobrar a triplicar, por conta da ponte. Já adquiri um lote e pretendo adquirir outros, porque sei que vai ter muita especulação. É uma boa oportunidade para quem quer fazer um bom patrimônio no intervalo de cinco anos”, orienta Rocha.

DESCRÉDITO

Para corretor Marlúcio Lucas, morador da Ilha há 20 anos, os valores dos imóveis têm aumentado, porém, não por conta da construção da ponte e, sim, pelos altos preços dos materiais de construção. “Não vi ainda a notícia da construção da ponte refletir no aumento da valorização dos imóveis. Talvez por conta do descrédito, as pessoas querem ver se vai acontecer mesmo. Mas a procura, em si, tem aumentado, de dois meses para cá, e, praticamente, dobrou desde o anúncio. Só que ainda não se converteu em venda”, relata Lucas, que tem a imobiliária há 40 anos. A maior parte de seus clientes são da Bahia mesmo, sendo 30% de Salvador.

Já na imobiliária de Almiro Xavier, as vendas ainda não tiveram aumento depois da queda provocada pela pandemia. “Tem muita gente ainda esperando para ver, porque a ponte parece uma lenda. Quando começar a construir, aí sim acredito que a especulação cresça, mas, por enquanto, não está tendo”, avalia o corretor.

***SOB ORIENTAÇÃO DA CHEFE DE REPORTE PERLA RIBEIRO**

Mercado de imóveis tem cenário positivo no geral

Segundo o diretor do Creci-BA, Noel Silva, o movimento que acontece neste momento na Ilha é um movimento normal do mercado imobiliário. “A partir da pandemia, tivemos uma valorização desse ramo como um todo. E aqui merecem destaque os destinos de praia, como a própria Ilha e o Litoral Norte, por exemplo, porque a pandemia fez com que as pessoas repensassem onde morar e de que forma morar, muito influenciadas pelo home office”, opina.

Apesar de considerar precipitado um diagnóstico do impacto da construção da ponte na Ilha, o diretor afirma que esse impacto é uma certeza, mesmo que não agora. “É questão de tempo. Esse tipo de investimento demora para ficar pronto, então as pessoas ainda têm um pouco mais de receio de colocar dinheiro nisso. O metrô de Salvador, que era uma obra mais simples, acabou demorando 14 anos”, explica Silva.

O corretor de imóveis Arthur Pimentel destaca as dificuldades atuais de acesso à Ilha e como isso pode mudar com a ponte. “Sempre que temos feriados e alta estação, as pessoas sofrem para poder se deslocar até lá por conta da logística do ferry-boat, então essa demanda crescente dos últimos anos acabou se espalhando para outros locais, como a Linha Verde, que vêm se valorizando cada vez mais. A criação da ponte pode fazer com que a Ilha seja a nova

Linha Verde”.

Além da movimentação de turistas e de pessoas interessadas em adquirir casas de praia, Pimentel também pontua que deve ocorrer o crescimento de novos moradores.

O corretor ainda coloca que a ponte pode significar novos empreendimentos na Ilha, impactando o mercado imobiliário também do entorno, inclusive, de Salvador. “Se o mercado de novos empreendimentos cresce na Ilha, levando mais moradores para lá, isso pode aquecer ainda mais o mercado de usados aqui em Salvador, que já vem sendo impactado positivamente por conta da pandemia e da redução das taxas de juros”, finaliza.

O contrato entre o consórcio e o governo do estado para a construção da ponte Salvador-Itaparica foi assinado em novembro de 2020. Pelo documento, ela deve ficar pronta até novembro de 2025.

O investimento total será de R\$ 5,4 bilhões, sendo R\$ 1,5 bilhão do governo baiano. Segundo a Secretaria de Infraestrutura da Bahia (Seinfra), todos os recursos já estão alocados. A concessão do projeto é executada por meio de uma Parceria Público-Privada (PPP) com dois grupos chineses, entre os maiores do mundo no segmento de construção: China Railway 20th Bureau Group Corporation (CRCC20) e China Communications Construction Company (CCCC).

CONHEÇA AS ETAPAS DO PROJETO DA PONTE

Trecho 1

Acessos viários em Salvador: construção das estruturas que compõem os acessos em Salvador, entre os bairros da Calçada e Água de Meninos e um conjunto de viadutos, além de dois túneis praticamente paralelos aos existentes na Via Expressa.

Trecho 2

Ponte Salvador-Itaparica: após conclusão do sistema viário de Salvador, começam as obras da ponte Salvador-Itaparica. Nesse trecho, a construção foi dividida em três etapas: trecho de aproximação na Ilha de Itaparica, com 4,6 km, trecho de aproximação em Salvador, com 6,9 km de extensão, e trecho estaiado, com 0,9 km de comprimento e 85 m acima do nível do mar.

Trecho 3

Acessos viários em Itaparica: o Sistema Viário que será construído em Itaparica possui cerca de 30 km de extensão, entre a chegada da Ponte Salvador-Itaparica até a Ponte do Funil, através de uma nova rodovia projetada, que compreende a construção de viadutos incorporados em três interseções.

Trecho 4

Recuperação e ampliação de trecho da BA-001, nas proximidades de Cacha-Pregos até a Cabeceira da Ponte do Funil.

Anúncio de construção já impulsionou negócios

Segundo o Secretário de Finanças e Planejamento do município de Itaparica, Emilio Franz, a especulação vem acontecendo desde o anúncio da construção da ponte, em 2010. “Logo no início, terrenos que eram vendidos aqui a R\$ 3 mil, R\$ 5 mil, começaram a ser vendidos a R\$ 20 mil, R\$ 30 mil. Depois, isso esfriou um pouco e passamos a ter aumento da ocupação irregular, com invasões, desmatamento, etc., então essa especulação veio dos dois lados”, afirma.

A ponte deve valorizar os terrenos e imóveis também por conta das melhorias na infraestrutura da cidade, como consequência disso. Segundo Franz, um acordo com o governo do estado foi estabelecido em 2013 para a realização de obras nas ilhas, o que é previsto em lei em casos de intervenção de grande impacto.

“Nós temos, por exemplo, deficiências em relação à internet, esgoto, energia elé-

trica, mobilidade urbana, etc. E isso sempre fica evidente no Verão porque saímos de 70 mil moradores e saltamos para 300 mil”, destaca o secretário.

Franz coloca ainda que o objetivo é que a ponte traga desenvolvimento contínuo para Itaparica. “A gente não quer que isso seja depois como uma espécie de ‘cidade fantasma’. Tivemos aqui um estaleiro que trouxe muita gente, demandou estrutura e depois só deixou pontos negativos. Para que isso não aconteça com a ponte, nosso pensamento está mais além. E exigimos como condicionante que a maioria da mão de obra seja local, o que vai trazer uma renda importante para os moradores das ilhas e fortalecer a economia”, finaliza.

Procuradas, a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA) e a prefeitura de Vera Cruz preferiram não comentar o assunto.