

URBANISMO Antigos terrenos da UCSal, dos Correios e do Centro de Convenções serão reocupados

Grandes áreas de Salvador ganham nova vida com projetos residenciais

MARIANA BAMBERG

Por décadas, milhares de estudantes subiram e desceram a avenida Cardeal da Silva para chegar às salas de aula da Universidade Católica do Salvador (UCSal). Na Pituba, caminhões, funcionários e usuários movimentavam a sede dos Correios na avenida Paulo VI. No Stiep, congressistas, turistas e trabalhadores ocupavam os corredores do antigo Centro de Convenções da Bahia.

Os endereços continuam no mesmo lugar, mas, depois de anos sem operação, a dinâmica desses espaços desapareceu. Agora, os três grandes imóveis, recentemente vendidos, caminham para uma nova função, predominantemente residencial. A transformação deve alterar fluxos, comércio, serviços, trânsito e até a valorização do entorno, criando uma nova fronteira para o crescimento de Salvador dentro de bairros já consolidados.

A mudança já começa a ganhar forma na Federação. No alto da Cardeal da Silva, parte do terreno onde funcionou por décadas o campus da UCSal deverá receber um condomínio residencial. Desde 2023, o imóvel não recebe mais alunos e professores. Depois de rumores de que o espaço poderia abrigar uma grande academia ou um supermercado, a Moura Dubeux adquiriu aproximadamente dez mil metros quadrados da área, menos de um terço de todo o antigo complexo universitário.

Na Pituba, os cerca de 35 mil metros quadrados da antiga sede dos Correios foram adquiridos pela mesma incorporadora, após mais de 20 tentativas de leilão. O projeto ainda está em estudo, mas a direção já está definida: será predominantemente residencial. O mercado acredita que a área tem potencial para uma espécie de Pituba Ville.

No Stiep, o terreno do antigo Centro de Convenções da Bahia, fechado desde 2016, também passou às mãos da iniciativa privada. A área de 116 mil metros quadrados foi arrematada em julho por R\$ 138,4 milhões pelo grupo André Guimarães, em parceria com a Pilar Empreendimentos Imobiliários. A expectativa do mercado é de que o local também receba um projeto residencial.

Por trás da coincidência de três grandes áreas saindo do abandono e ganhando novos projetos está a escassez de terrenos de grandes dimensões nas regiões consolidadas da capital. Essa é a avaliação de José Alberto Vasconcellos, segundo vice-presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia (Creci-BA).

“Hoje, você não tem mais terrenos livres em Salvador, tem muito poucos. Para lançar um empreendimento, as empresas estão comprando casas, e normalmente precisam comprar mais de uma para conseguir uma área que viabilize o projeto”, explica.

Segundo Vasconcellos, a escala torna áreas como as da UCSal, dos Correios e do antigo Centro de Convenções especialmente atrativas. Em vez de reunir diferentes lotes, proprietários e negociações, as incorporadoras encontram grandes extensões já inseridas em regiões abastecidas por vias, transporte, comércio e ser-



Fotos: Shirley Stolze/ Ag. A TARDE

Antiga sede dos Correios, na avenida Paulo VI, na Pituba

viços. “Onde é que você tem outro Centro de Convenções, outro Correios, outra Católica? Não tem. Nesse tamanho, numa localização dessa, não existe. E isso vai atender à carência de imóveis residenciais em Salvador, que está muito grande”, afirma.

A localização também ajuda a explicar o movimento. Enquanto novos vetores de crescimento, mais distantes do centro, atraem parte dos compradores, bairros consolidados continuam concentrando a demanda de quem quer permanecer próximo de serviços e de uma rede de relações já estabelecida. Em terrenos grandes e valorizados, a tendência é de projetos de alto padrão.

É o que Vasconcellos projeta para a área dos Correios, na Pituba. “Esse terreno é um terreno nobre. Você não encontraria um terreno desse tamanho em uma localização como essa em Salvador”, afirma.

Impacto no trânsito

A chegada de novos moradores pode sugerir mais carros nas ruas e maior pressão sobre o trânsito, mas a comparação com os antigos usos dos terrenos mostra que o impacto não é necessariamente maior.

Professor do Departamento de Engenharia de Transporte e Geodésia (DETG) da Universidade Federal da Bahia (Ufba), José Lázaro de Carvalho explica que empreendimentos residenciais em regiões que já dispõem de infraestrutura viária e transporte tendem a provocar impactos menores do que atividades que concentram grande circulação em determinados horários.

Os antigos fluxos, porém, já haviam desaparecido. A UCSal encerrou as atividades no campus da Federação em 2023, a sede dos Correios está desativada desde 2018 e o Centro de Convenções fechou as portas em 2016.

Na Cardeal da Silva, José Lázaro lembra que a universidade provocava congestionamentos nos horários de pico, com a entrada e saída de veículos e a alta rotatividade no acesso ao campus. Nos empreendimentos residenciais, o movimento tende a ser mais distribuído. “A universidade, historicamente, trouxe impactos muito mais significativos que empreendimentos resi-



Complexo do extinto Centro de Convenções da Bahia, no Stiep, que será reocupado



Ex-campus da UCSal, na Federação, deverá receber um condomínio residencial

A Moura Dubeux adquiriu parte da área da UCSal e a sede dos Correios

Terreno do Centro de Convenções foi comprado pelos grupos André Guimarães e Pilar

denciais. Residencial é mais diluído, tem alguma concentração em alguns horários do dia”, afirma.

Na Pituba, a antiga operação dos Correios também envolvia caminhões e atividades de carga e descarga, além da circulação de funcionários e usuários. Com a mudança para o uso residencial, esse tipo de movimentação deixa de existir. “Esse empreendimento residencial já não vai ter esse impacto tão significativo, vai ser muito menor”, avalia.

Isso não significa que todo empreendimento residencial tenha pouco impacto. O resultado depende do número de unidades, das características da área, do sistema viário, do transporte

público e do próprio projeto. “Tem que ser bem resolvido (a dinâmica) na área de acumulação de veículos na entrada, ter bem definida a circulação interna, as vagas, a sinalização externa e melhorar a questão da acessibilidade”, explica.

Para o arquiteto e urbanista Neilton Dórea, conselheiro federal do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), transformações dessa dimensão precisam estar inseridas em um planejamento que considere os efeitos sobre todo o bairro.

“A primeira coisa era ter planejamento. Insisto nessa palavra. A cidade é feita por ocasiões, oportunidades pontuais”, afirma.

Dórea chama a atenção para a capacidade da in-

fraestrutura que atende as regiões. Na Federação, ele cita a Cardeal da Silva como exemplo de uma via cuja estrutura pode não ter sido planejada para suportar uma densidade maior.

“O tráfego e a mobilidade são muito importantes, mas também tem um problema de infraestrutura. Uma rua tipo a Cardeal da Silva tem uma infraestrutura para residências, tubulação, tudo isso que foi planejado não foi para suportar uma densidade que ela vai ter ali”, afirma.

Outro ponto é a relação dos novos edifícios com as ruas. Para Dórea, grandes bases, garagens e muros voltados para o espaço público podem reduzir a circulação de pedestres e prejudicar a dinâmica urbana.

Dependendo do porte, da localização e das características do projeto, a Prefeitura pode exigir estudos de impacto no trânsito e de vizinhança, que avaliam aspectos como mobilidade, transporte, infraestrutura e paisagem. A análise também pode resultar em medidas mitigadoras ou compensatórias.

Mobilidade

Responsável pelos futuros projetos nos terrenos da antiga UCSal e dos Correios, a Moura Dubeux vê na localização uma das vantagens de reocupar grandes áreas dentro de regiões consolidadas. Para Fernando Amorim, diretor regional da incorporadora no Nordeste, a proximidade entre moradia, trabalho, escolas e serviços reduz a necessidade de grandes deslocamentos e permite aproveitar uma infraestrutura já existente.

A incorporadora afirma que empreendimentos desse porte passam por estudos técnicos durante o processo de aprovação. Segundo Amorim, as análises definem eventuais intervenções em mobilidade, acessibilidade, paisagismo, sustentabilidade e qualificação dos espaços públicos.

“Nosso compromisso é que os projetos incorporem essas melhorias e deixem um legado positivo para a cidade, valorizando não apenas o empreendimento, mas toda a região onde estão inseridos”, afirma.

A mudança também deve ser percebida no comércio e nos serviços. Com novos moradores chegando a áreas que permaneceram anos sem ocupação, Vasconcellos avalia que o entorno tende a responder à nova demanda.

“A medida que vai tendo necessidade, você vai ter necessidade de um supermercado, de uma clínica, de uma farmácia. Restaurante também. Tudo vai se adaptando”, afirma.

Para Amorim, a transformação pode estimular o comércio local e contribuir para a valorização do entorno. “Gera mais vida para a região, aumenta a segurança, estimula o comércio local e contribui para a valorização do entorno”, resume.

Os três endereços podem não ser os últimos a passar por esse processo. A Moura Dubeux afirma estar atenta a outras áreas que possam comportar novos usos e avalia que a requalificação de grandes imóveis desativados tende a se intensificar nos próximos anos.

Nos dois terrenos adquiridos pela incorporadora em Salvador, a transformação ainda está em diferentes estágios. Na antiga UCSal, a expectativa é desenvolver um condomínio residencial integrado ao entorno. Nos 35 mil metros quadrados dos Correios, os estudos urbanos e de mercado continuam em andamento, mas a vocação já foi definida como predominantemente residencial.