



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496 de 27/04/76
Recredenciamento pelo Decreto nº 17.228 de 25/11/2016



PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
COORDENAÇÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

XXIII SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS SEMANA NACIONAL DE CIENTÍFICA E TECNOLÓGICA - 2019

VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO CASEB IMPULSIONADA PELA IMPLEMENTAÇÃO DO BOULEVARD SHOPPING E PELA EXPANSÃO URBANA RECENTE DA CIDADE DE FEIRA DE SANTANA.

**Lilian da Mota Silva¹; Janio Laurentino de Jesus Santos²; Geovane Tito da
Conceição³**

1. Bolsista PIBIC/Fapesb, Graduanda em Licenciatura de Geografia , Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: lilian.motasilva99@gmail.com
2. Jânio Laurentino de Jesus Santos, Departamento de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: janiosantos@yahoo.com.br
3. Geovane Tito da Conceição, Graduando em Licenciatura de Geografia , Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: geodegeo.uefs@gmail.com

PALAVRAS-CHAVE: Boulevard Shopping, Feira de Santana, Espaço Urbano

INTRODUÇÃO

A configuração do espaço urbano brasileiro na atualidade tem passado por grandes modificações. Dentre essas, destacam-se aquelas resultantes da presença expressiva dos shopping centers, que atribuem uma ressignificação às cidades, independentemente do porte. Segundo Martinazzo (2011), os shopping centers fazem parte do arranjo da paisagem das cidades norte-americanas desde o fim da Segunda Guerra Mundial, quando os Estados Unidos conheceram o intenso processo de expansão urbana.

A instalação do primeiro shopping center na cidade de Feira de Santana se deu no ano de 1999, sendo atribuído como símbolo de modernidade. O shopping da cidade, que até o ano de 2008 levava o nome de Iguatemi e que atualmente corresponde ao Boulevard Shopping, trouxe uma nova dinâmica para a cidade, que é geralmente considerado como um marco para o setor terciário da região do entorno.

O Shopping Boulevard encontra-se em uma área relativamente periférica da cidade de Feira de Santana, no bairro Caseb, o qual concentra uma população de 10.982 habitantes, segundo o Censo demográfico de 2010 (IBGE 2010). Esse mesmo bairro, nos últimos anos, passou por uma valorização espacial, prova disso são as intervenções voltadas para a mobilidade urbana, a instalação de vários estabelecimentos comerciais e de serviços, que têm substituído parte dos usos residências e valorizado o preço dos imóveis nessa área, principalmente na Avenida João Durval Carneiro na região do Shopping. Dentro dessa perspectiva, Bienenstein (2002) ressalta que a instalação desses equipamentos promove a valorização na renda da terra.

Destarte, a pesquisa procurou analisar as mudanças que ocorreram no bairro Caseb, na cidade de Feira de Santana/BA, provocadas pela instalação e atuação do Shopping Boulevard, no intuito de abordar aspectos e agentes que contribuíram para o processo de valorização fundiária.

MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA (ou equivalente)

Nas estratégias desenvolvidas para elucidar a problemática sobre valorização fundiária no bairro Caseb, impulsionada pela implementação do Boulevard Shopping e pela expansão urbana recente da cidade de Feira de Santana, foi realizado, inicialmente, um levantamento bibliográfico que forneceu subsídios em relação à teoria existente sobre centralidade, valorização fundiária, shopping centers e expansão urbana, a fim de desvendar os fatores que articulados caracterizaram o objeto específico de estudo. Foi realizado o trabalho de campo que teve o objetivo de identificação e delimitação da área de estudo, com observações e comparações dos novos estabelecimentos terciários instalados na área do entorno do shopping: até onde se estendem, se as avenidas principais ao shopping têm caráter residencial ou comercial, foram realizadas entrevistas com dois moradores antigos do bairro e com a equipe do shopping e também aplicados questionários com os moradores dos bairros e com proprietários de estabelecimentos terciários do entorno com o intuito de coletar informações sobre as mudanças ocorridas na área com a instalação do Boulevard Shopping. Posteriormente, os dados obtidos no trabalho de campo foram responsáveis para elaboração de gráficos e mapas.

O BOULEVARD COMO ELEMENTO DE VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOS BAIRROS CASEB E SÃO JOÃO

Em 23 de abril de 1999, foi inaugurado o primeiro shopping na cidade de Feira de Santana, que levava o nome de Shopping Iguatemi, localizado as margens da Avenida João Durval Carneiro no bairro Caseb, com uma área bruta locável de 19.996 m² (ABRASCE, 2019). Apesar de constar no endereço o bairro Caseb, o Boulevard Shopping está situado em dois bairros, o bairro São João e o bairro Caseb (Mapa 1). É o maior e mais moderno centro de compras, além de ser considerado um marco para as atividades terciárias da cidade.

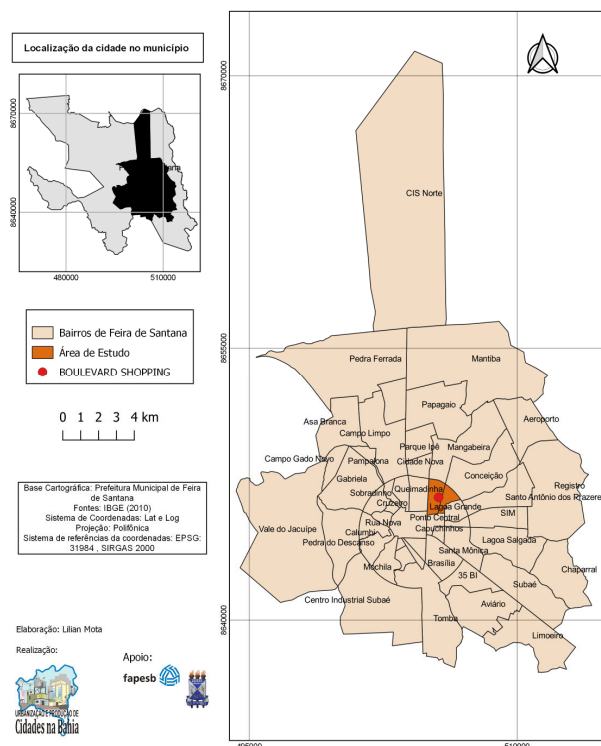
Os shoppings centers têm o poder de transformar e redefinir as áreas do seu entorno, bem como favorecem a descentralização de atividades do centro e alteram a dinâmica do espaço urbano. Os bairros Caseb e São João desde os anos 2000, em um contexto posterior à instalação do Boulevard Shopping ganharam mais relevância na cidade de Feira de Santana, passando por transformações na sua estrutura urbana e alterações nos fluxos.

Com base na pesquisa, pode-se afirmar que o entorno do Boulevard Shopping tem sido disputado para os mais variados usos. Dessa forma, escolhemos as duas principais vias que dão acesso ao shopping para realizar o levantamento do uso e ocupação do solo, as avenidas João Durval Carneiro e Coronel José Pinto. (Ver mapa 1)

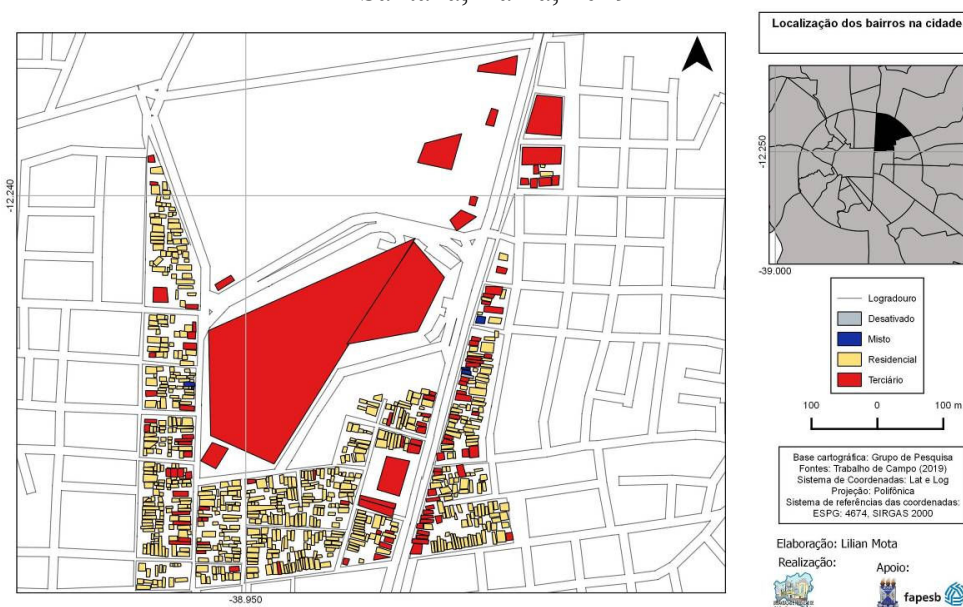
Dessa forma, podemos afirmar que as imediações do Boulevard Shopping vêm passando por intensas mudanças, desde o aumento dos fluxos até a valorização imobiliária. Essa valorização, no entanto acaba favorecendo a apenas um grupo seletivo de pessoas, que correspondem aos promotores imobiliários a partir da especulação imobiliária, impõe altos preços no imóveis e aos encarecer preço das casas, terrenos, pontos comerciais, além de atrair espaços como restaurantes, baladas, destinados a uma pequena parte da população que possui dinheiro para usufruir

No caso dos bairros Caseb e São João, ambos se destacam por apresentarem uma variada gama de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços a partir dos anos 2000. Podemos explicar essa mudança em uma área que era essencialmente residencial e com o passar dos anos tem ganhado cada vez mais características comerciais pela influência da instalação do Boulevard Shopping. Para Singer (1980), a cidade consiste em um aglomerado de pessoas que desempenham as mais diversas tarefas, desse modo o solo urbano passa a ser disputado por diversos usos

Mapa 1: Localização dos bairros Caseb e São João na cidade de Feira de Santana, Bahia, 2019.



Mapa 2 – Uso e ocupação do solo nos bairros Caseb e São João na cidade de Feira de Santana, Bahia, 2019



Segundo os anúncios de venda e aluguel de residências e pontos comerciais da área de estudo que foram consultados no site da Viva Real do e também os dados obtidos com as respostas dos questionários, o preço do aluguel de imóveis residenciais na área de estudo varia entre R\$900,00 a R\$1600,00. Nota-se ainda que o valor para comprar uma casa de médio padrão fica em torno de R\$ 150.000 a R\$ 350.000. Tanto no que se refere à venda quanto à compra os valores são relativamente mais caros que em outros bairros da cidade e, de certa forma, inacessíveis a maior parte da população que vive apenas com a renda de um salário mínimo. Essa sobrevalorização impede que

essas pessoas que não possuem tanta renda tenham o direito à moradia, sendo obrigadas a se direcionarem às áreas mais baratas, por serem degradadas e não possuírem infraestrutura.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (ou Conclusão)

É evidente que a cidade de Feira de Santana apresenta-se em constante modificação, mediante as ações dos agentes hegemônicos. Isso se reflete na transformação da sua paisagem urbana. A instalação do Boulevard Shopping em Feira de Santana atuou e atua diretamente na reorganização e na dinâmica dos bairros do seu entorno, além de proporcionar o crescimento e valorização espacial das áreas onde se instalam. A instalação do shopping conseqüentemente desencadeou no aumento dos fluxos e o desenvolvimento de uma gama de comércio e a prestação de serviços no entorno do shopping que tem sido um mecanismo importantíssimo para a valorização fundiária da área de estudo.

Com base no levantamento bibliográfico e nos dados obtidos no trabalho de campo pode-se verificar que os bairros Caseb e São João, localizados na cidade de Feira de Santana, apresentam mudanças no uso e ocupação do solo. O shopping center em si representa uma concentração de atividades comerciais e de serviços e conseqüentemente desencadeia o aumento dos fluxos e o desenvolvimento de uma gama de comércio e prestação de serviços no entorno que tem sido um mecanismo decisivo para a valorização fundiária da área de estudo. Foi possível concluir que ocorreu o aumento dos preços na área de estudo, com base nos questionários aplicados e também pela pesquisa feita junto as imobiliárias. A referência da localização próxima ao shopping é uma estratégia bastante utilizada para atrair mais clientes.

Nesse sentido, o estudo aponta a substituição das residências pelos estabelecimentos comerciais e valorização do solo urbano como os principais efeitos da instalação do Boulevard Shopping Feira de Santana.

No entanto, durante o desenvolvimento da pesquisa nos questionamos até que ponto essa valorização imobiliária é positiva e a quem destinam-se os maiores benefícios. Conclui-se que os maiores lucradores nessa lógica imobiliária dizem respeito aos proprietários fundiários e os incorporadores imobiliários, agentes hegemônicos que atuam na redefinição e na organização do espaço urbano através de suas ações. Quanto maior os valores dos aluguéis e o de compra dos imóveis menos pessoas têm acesso à direito de moradia por conta das baixas condições socioeconômicas

REFERÊNCIAS

Associação Brasileira de Shoppings Centers (ABRASCE). **Definindo shopping.**

Disponível em:<www.abrasce.com.br>, acesso 26 mar. 2018

BIENENSTEIN, G. Shopping Center: O Fenômeno e sua Essência Capitalista.

Geographia, Niterói, RJ, v. N°6, p. 1-18, 2002. Disponível em; www.geographia.uff.br/index.php/geographia/article/viewFile/66/64>, acesso em 27 mar. 2018

GRUPO DE PESQUISA URBANIZAÇÃO E PRODUÇÃO DE CIDADES NA BAHIA. **Malhas Urbanas adaptadas do Google Maps.** Feira de Santana: UEFS, 2019

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista, in: **Boletim Paulista de Geografia** n°57. São Paulo: AGB, dez 1980.