



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

Geovane Tito Da Conceição

Universidade Estadual de Feira de Santana - UEFS
Bolsista de Iniciação científica - FAPESB
geodegeo.uefs@gmail.com

Janio Santos

Doutor em Geografia/Professor Titular do DCHF-UEFS;
E-mail: janiosantos@yahoo.com.br.

INTRODUÇÃO:

O texto tem por objetivo 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.

Intenta discussão a respeito da temática, para construir um banco de dados; analisar a valorização fundiária do bairro Caseb pós-instalação do Shopping Boulevard; Entender como a atuação dos agentes produtores do espaço contribuem para a valorização do bairro Caseb; Confecção de tabelas, mapas temáticos e quadros que contribuam para compreender o tema.

Nas estratégias desenvolvidas para elucidar a problemática sobre valorização fundiária no bairro Caseb, será realizado, inicialmente, um levantamento bibliográfico que fornecerá 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. Em seguida uma pesquisa Documental a respeito dos valores do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), consulta sobre os preços dos imóveis e terrenos do bairro, e sobre empreendimentos vinculados ao espaço urbano do Caseb na Prefeitura Municipal de Feira de Santana e no Arquivo Público do Município, assim como fotografias da década de 1990 que possam identificar mudanças urbanas no bairro e servir de futuras comparações sobre essas



modificações. O trabalho de campo tem como objetivo identificar e delimitar a 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, etc. Também o registro de fotos a fim de comparação com as fotografias antigas conseguidas no Arquivo Público do Município de Feira de Santana. O trabalho de campo também tem como objetivo fazer aplicação de questionários com 50 moradores, com o fito do reconhecimento de elementos que possam servir de apoio para análise de como o fortalecimento da centralização de uma área comercial para outra modifica a dinâmica espacial. Devido ao recorte temporal entre 1999 a 2018, faz-se necessário que a amostra refira-se a pessoas de idade igual ou superior a 35 anos e que residam no bairro a pelo menos 19; Também serão feitas consultas às empresas imobiliárias, com o fito de analisar dados sobre a valorização das áreas do bairro Caseb nos últimos 20 anos; Por final, ocorrerão 4 entrevistas: uma com o administrador do shopping, duas com moradores antigos do bairro e uma com o Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano da cidade de Feira de Santana. A entrevista com os moradores antigos do bairro tem como finalidade não somente o conhecimento sobre a história da área em estudo, mas também ter a percepção do morador sobre a dinâmica do bairro anterior e posterior a chegada do Boulevard. Os administradores do shopping podem colaborar no entendimento sobre como se deu a escolha do bairro para instalação do empreendimento. E o Secretário de Desenvolvimento Urbano no entendimento das obras de intervenções urbanas recentes no bairro Caseb e nas principais avenidas do entorno do shopping. O mapeamento do uso do solo no entorno da área de estudo, servirá para que possamos identificar os tipos de atividades existentes na área delimitada. E por último a sistematização das informações coletadas consistirá na organização dos dados coletados, bem como na elaboração de quadros, tabelas e mapas, a fim de subsidiar as interpretações sobre os dados coletados. Por fim, a análise sobre a valorização fundiária no bairro Caseb terá como culminância um aparato para analisar a instalação de shopping e expansão urbana das cidades e como essas valorizam economicamente e modifica a dinâmica do espaço.

VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO CASEB EM FEIRA DE SANTANA

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.

No Brasil, a instalação dos shopping centers é recente. Pintaudi (1989 *apud* BIENENSTEIN, 2002, p. 4) ressalta que esses equipamentos tiveram origem no país na década de 1960, num momento em que as condições de desenvolvimento do capitalismo necessitavam do monopólio do espaço, o que representou uma tendência no plano das atividades comerciais varejistas, que não possuíam nenhum poder de mercado, exceto as grandes lojas e os supermercados.

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. Nesse sentido, faz-se necessário entender até que ponto a instalação do Shopping Boulevard contribuiu para o fenômeno da valorização fundiária na Avenida João Durval Carneiro na região do Bairro Caseb, em Feira de Santana – BA, e como/se a implantação do shopping provoca/provocou mudanças no processo de expansão urbana do bairro, visto que a aparência do shopping na área é de apenas duas décadas.

CONCLUSÃO

Dessa forma, é de fundamental importância estudos acerca da valorização fundiária e sobre



como esse fator resulta na descentralização relativa de estabelecimentos de uma área comercial para outra, e promove novas dinâmicas econômicas e territoriais dentro do espaço urbano de uma cidade. Portanto, esta proposta de resumo pode auxiliar na compreensão das relações que ocorrem entre o espaço urbano e as necessidades do comércio e da indústria, e como essas necessidades contribuem para alterações urbanas em Feira de Santana. Espera-se que a divulgação dos resultados para a comunidade científica possa auxiliar nos estudos sobre valorização fundiária provocada pela instalação de shoppings center.

REFERÊNCIAS

- 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
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico**, 2010. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/?nivel=st>>, acesso 26 mar. 2018.
- MARTINAZZO, S. L. . Shopping Centers e suas peculiaridades contratuais. **Revista Jurídica das Faculdades SECA**, v. 1, p. 140-164, 2011. Disponível em: <http://www.secal.edu.br/revista/pdf/140%20a%20164%20shopping.pdf> acesso em 26 mar.2018