



Esta obra está licenciada com uma Licença Creative Commons Atribuição-Não Comercial-Compártilha Igual 4.0 Internacional.

## Hegemonia do capital imobiliário na (re)produção do espaço da Orla Atlântica de Salvador, Bahia, Brasil, entre 2006 e 2018

*Hegemony of real estate capital in the (re)production of space in the Atlantic coastal area of Salvador, Bahia, Brazil, between 2006 and 2018*

*La hegemonía del capital inmobiliario en la (re)producción del espacio de la Costanera Atlántica en Salvador, Bahía, Brasil, entre 2006 y 2018*

*Hégémonie du capital immobilier dans la (re)production de l'espace Atlantic Rim à Salvador, Bahia, Brésil, entre 2006 et 2018*

### RESUMO

O capital imobiliário tem apresentado grande dinâmica na (re) produção do espaço urbano brasileiro, sobretudo nas últimas décadas. Em Salvador, a Orla Atlântica destaca-se nesse processo, pois além de ser um dos principais vetores de crescimento, é uma área voltada às classes de média e alta renda. Nesse sentido, este estudo se propôs analisar a (re)produção da Orla Atlântica de Salvador, entre 2006 e 2018, período que compreende as mudanças de planos diretores da cidade, as grandes modificações na Orla Atlântica, além da atuação dos diferentes agentes envolvidos no processo. O artigo respalda-se em uma abordagem de cunho qualitativo e quantitativo, tendo como métodos de procedimentos o histórico e o comparativo. Os principais resultados mostraram que o capital imobiliário é o maior agente de (re)produção da cidade, bem como existe um grupo heterogêneo, porém hegemônico de agentes privados, e que a cidade vai sendo (re)produzida com vistas aos interesses desses agentes.

**PALAVRAS-CHAVE:** capital imobiliário; (re)produção do espaço; Salvador; Brasil.

### ABSTRACT

Real estate capital has shown great dynamics in the (re)production of Brazilian urban spaces, especially in recent decades. In Salvador, the Atlantic coastal area stands out in this process, as in addition to being one of the main vectors of growth, it is an area aimed at the middle and upper income classes. In this sense, this study aimed to analyze the (re)production of space in the coastal area in Salvador, between 2006 and 2018. This is a period that includes changes to the city's master plans and major changes in the coastal area, in addition to the actions of different agents involved in the process. The article is based on a qualitative and quantitative approach, using historical and comparative methods. The main results showed that real estate capital is the main agent of the (re)production of space in the city, as well as a heterogeneous but hegemonic group of private

**Mariana de Oliveira Santana** <sup>ORCID</sup>

Universidade Católica do Salvador

[maryolivier95@gmail.com](mailto:maryolivier95@gmail.com)

**Maina Pirajá Silva** <sup>ORCID</sup>

Universidade Católica do Salvador

[maina.silva@ucsal.br](mailto:maina.silva@ucsal.br)

Artigo recebido em:

22/05/2023

Artigo aprovado em:

14/08/2023

Artigo publicado em:

01/12/2023

agents, and that the city space is being (re)developed with a view to the interests of these agents.

**KEYWORDS:** real estate capital; (re)production of space; Salvador; Brazil.

### RESUMEN

El capital inmobiliario ha mostrado una gran dinámica en la (re) producción del espacio urbano brasileño, especialmente en las últimas décadas. En la ciudad de Salvador, la Costanera Atlántica se destaca en este proceso, ya que además de ser uno de los principales vectores de crecimiento, es un área destinada a las clases medias y altas. En ese sentido, este estudio tuvo como objetivo analizar la (re)producción de la Costanera Atlántica en la ciudad de Salvador, entre el 2006 y el 2018, período que incluye cambios en los planes de ordenamiento urbano, grandes transformaciones en la Costanera Atlántica, además de las acciones de los diferentes agentes involucrados en el proceso. El presente artículo se fundamenta en un enfoque cualitativo y cuantitativo, utilizando como procedimientos los métodos histórico y comparativo. Los principales resultados mostraron que el capital inmobiliario es el principal agente de (re)producción de la ciudad, así como la existencia de un grupo heterogéneo pero hegemónico de agentes privados, y que la ciudad está siendo (re)producida de acuerdo con los intereses de estos agentes.

**PALABRAS-CLAVE:** capital inmobiliario; (re)producción del espacio; Salvador; Brasil.

### RÉSUMÉ

Le capital immobilier a montré une grande dynamique dans la (re) production de l'espace urbain brésilien, en particulier au cours des dernières décennies. À Salvador, le pourtour atlantique se distingue dans ce processus, car en plus d'être l'un des principaux vecteurs de croissance, c'est une zone destinée aux classes moyennes et supérieures. En ce sens, cette étude visait à analyser la (re)production du pourtour atlantique à Salvador, entre 2006 et 2018, une période qui comprend les changements dans les Plans d'Occupation du Sol de la ville, les changements majeurs du pourtour atlantique, en plus des actions des différents agents impliqués dans le processus. L'article est basé sur une approche qualitative et quantitative, utilisant comme procédure des méthodes historiques et comparatives. Les principaux résultats ont montré que le capital immobilier est le principal agent de (re)production de la ville, ainsi qu'un ensemble hétérogène mais hégémonique d'agents privés, et que la ville est en train d'être (re) produite en vue des intérêts de ces agents immobiliers.

**MOTS-CLÉS :** capital immobilier; (re)production d'espace; Salvador; Brésil.



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709

## INTRODUÇÃO

Historicamente, o desenvolvimento da cidade de Salvador sempre esteve pautado no interesse de pequenos grupos, sobretudo as chamadas elites locais, cujas prioridades afetam os padrões de uso e ocupação do solo urbano e o orçamento público, com o desígnio de expandir seus ganhos auferidos pelo crescimento da cidade. Para além dessas elites, também tem destaque o papel de agentes externos, como o Governo Federal, com políticas desenvolvimentistas, cujo objetivo era fomentar o crescimento urbano e econômico das cidades, impulsionadas por agências internacionais, como a Organização das Nações Unidas (ONU) e o Banco Mundial, e de empresas transnacionais que influenciam diretamente a dinâmica urbana e econômica, quando instaladas.

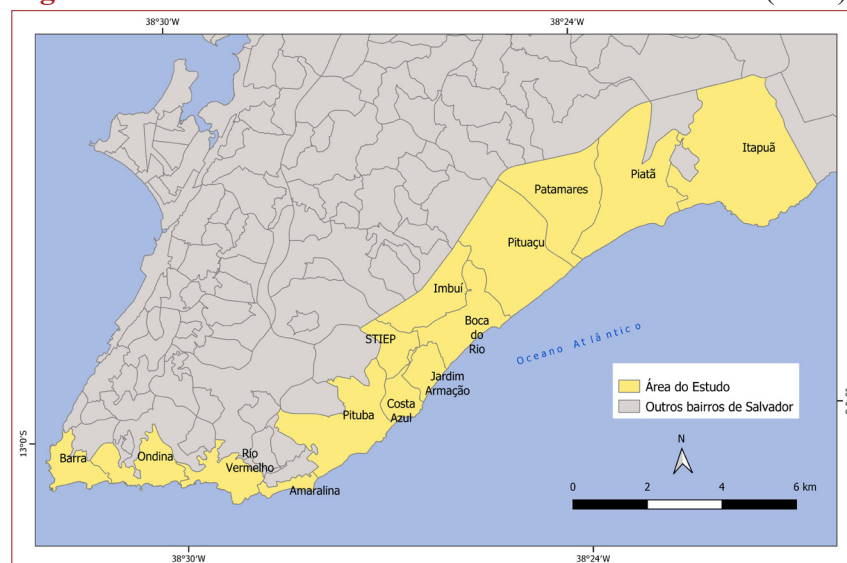
Essa situação tem se intensificado nas últimas décadas com as políticas neoliberais, em que o capital imobiliário se destaca pelo seu protagonismo

na produção do espaço da Orla Atlântica de Salvador (Figura 1). Esse contexto incute um redesenho das políticas públicas que favorece e fortalece a ação dos mercados e, conseqüentemente, ocasiona alterações no papel do Estado na governança da cidade. Em resumo, há uma passagem da ótica de governo para uma ótica de governança, como ressalta Ferrão (2013).

Fernandes (2013) e Pereira (2014) observam que a partir do ano 2000 houve mudanças tão profundas (políticas habitacionais, facilitação ao crédito, etc.) que o setor imobiliário cresceu acentuadamente. Concernente a isto, observa-se também alterações, sobretudo na restrição de ocupação do solo, bem como na verticalização da cidade.

Em Salvador, no início deste século, ocorreram algumas transformações marcantes em suas leis urbanísticas. Isso se reverbera em seus planos diretores municipais, frutos de um ordenamento urbano

**Figura 1.** Recorte de estudo: Orla Atlântica de Salvador/BA (2023)<sup>1</sup>



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2023. Shape disponível pelo IBGE, 2023.

1. Cabe destacar que a área trabalhada envolveu os bairros da Orla Atlântica de Salvador — com exceção de Stella Maris, pois não se mostrou significativa no que tange às grandes construções —, além de alguns bairros adjacentes (Imbuí e STIEP), por terem apresentado, nos últimos anos, um crescimento significativo, sendo, assim, fundamentais para esta análise.

pensado e estrategicamente elaborado por e a partir de relações de poder. São as coalizões de interesses políticos e econômicos (LOGAN; MOLOTCH, 1987).

Nas áreas onde há o interesse do capital, o poder público (Município e Estado), em uma ação predatória e induzida pelo setor imobiliário, investe em infraestruturas e equipamentos urbanos de forma planejada e estratégica, com vistas à valorização do solo urbano (ABRAMO, 1995). Diversos serviços, como restaurantes, hotéis e *shopping centers* são instalados visando atrair a classe média e de alta renda para residir e consumir locais.

Utilizam ainda o *marketing* (VAINER, 2002) para promover a cidade como negócio (CARVALHO; PEREIRA, 2013), criando um espaço atrativo para o capital privado. Por outro lado, nas áreas onde não há o interesse do capital imobiliário e especulativo, o processo de (re)produção do espaço ocorre de forma espontânea e sem nenhuma infraestrutura urbana. De acordo com Santos (2012), o capital imobiliário é uma força hegemônica que coordena, por meio de suas práticas, a produção e (re)produção do espaço urbano. É a força que oprime e submete o planejamento da cidade capitalista às suas regras.

No cerne desse contexto, este estudo se propôs analisar a (re) produção da Orla Atlântica de Salvador, no estado da Bahia, entre 2006 e 2018, período que compreende as mudanças de planos diretores da cidade, as grandes modificações na Orla

Atlântica, além da atuação dos diferentes agentes envolvidos no processo.

Assim, para a construção desse trabalho, foi estabelecido uma questão norteadora: Como o capital imobiliário contribui e interfere na (re)produção do espaço urbano da Orla Atlântica de Salvador?

Em relação à metodologia, a pesquisa teve o caráter qualitativo e quantitativo e utilizou os métodos de procedimentos histórico e comparativo. A pesquisa foi desenvolvida a partir das seguintes etapas:

(i) Revisão da literatura nacional e internacional — livros, capítulos de livros, dissertações, teses, artigos bem qualificados e anais de eventos. Foram utilizadas pesquisas mais recentes, mas obras importantes de autores clássicos também estão presentes no trabalho.

(ii) Revisão documental de normatizações e leis, a saber: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PDDU) de 2008 e 2016.

(iii) Levantamento de dados demográficos e socioeconômicos, como perfil da população, renda e balanço anual do setor da construção. Esses dados foram coletados na Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia, na Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais (SEI), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e no Observatório dos Bairros de Salvador (OBSERVASSA).



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709

- (iv) Levantamento de dados dos empreendimentos licenciados, lançados e construídos na Orla Atlântica de Salvador no período de 2006 a 2018. Esses dados encontram-se no portal da transparência da Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo de Salvador (SEDUR). O portal das construtoras, incorporadoras, imobiliárias e alguns *sites* de venda de imóveis também foram analisados com o propósito de coletar informações suplementares sobre os empreendimentos.
- (v) Levantamento de diferentes matérias de jornais sobre o capital imobiliário em Salvador, sobretudo referentes à Orla Atlântica.
- (vi) Levantamento dos agentes públicos e privados envolvidos na apropriação dos espaços da Orla Atlântica de Salvador com fins imobiliários residenciais verticais, e os agentes sociais.
- (vii) Observações *in loco*.
- (viii) Levantamento de coordenadas geográficas dos empreendimentos com auxílio de um GPS *Garmim etrex 10*, e o programa *Google Earth Pro*. As coordenadas, após tabeladas, foram espacializadas em mapas de análise.
- (ix) Agrupamento e construção de um banco de dados.
- (x) Resumo, fichamento e análise crítica de todas as informações coletadas acima.
- (xi) Construção de quadro, tabela e mapas de análise.
- (xii) Redação do artigo.

O trabalho foi dividido em cinco seções, sendo a primeira a parte introdutória. A segunda aborda a produção do espaço urbano e a valorização mercadológica das cidades. A terceira traz um breve

histórico dos bairros da Orla Atlântica de Salvador, apontando a expansão e os fatores que corroboraram a valorização desse trecho. A quarta seção expõe quem são os agentes responsáveis pelas alterações espaciais, além de analisar as principais características dos empreendimentos e de que maneira estão espacializados. Por fim, a quinta seção tece algumas considerações finais.

## **A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VALORIZAÇÃO MERCADOLÓGICA DAS CIDADES**

O termo produção do espaço foi desenvolvido por Henri Lefebvre (1976), com base nas ideias disseminadas por Karl Marx. Segundo o referido autor, há quatro hipóteses acerca da questão espacial na modernidade. A primeira é que o espaço é visto como uma forma pura, vazio de qualquer construção material e imaterial, o que Santos (2006, p. 39) definiu como “natureza selvagem”, sem interferência humana, dotadas de objetos (elementos) naturais que foram transformados pela ação humana ao longo do tempo, gerando os “objetos fabricados”.

A segunda hipótese é que o espaço é o resultado do trabalho humano e de sua divisão, assumindo que o espaço é produto das relações sociais e, portanto, está ligado indissociavelmente ao tempo histórico (LEFEBVRE, 1976).

A terceira hipótese relaciona-se com a questão de dominação pelo poder, a apropriação



do espaço que se torna território, como bem abordou Raffestin (1993), contemporâneo de Lefebvre, ao reconhecer que o território é produzido pelos atores sociais com base em relação de poder e que o mesmo denominou de “processo”. E, por fim, a quarta hipótese refere-se à reprodução do espaço, isto é, reprodução das relações sociais de produção do espaço urbano, discutido com maestria por Carlos (2001, 2007, 2015), Harvey (1996), Pinheiro (2011), e outros.

David Harvey (1996) também analisa o espaço urbano como produto das relações sociais que ocorrem através da ação de diferentes atores que têm agendas e interesses distintos. Em outros termos, o espaço é a concretização da vida social, das relações, e não apenas o espaço físico, estático. A propósito, Villaça (2001) alerta para a construção do espaço enquanto um processo e não como um estado.

Não menos importante, muito pelo contrário, o geógrafo Roberto Lobato Corrêa (2005, p. 11) trouxe importante concepção sobre o espaço urbano, entendendo o mesmo como “[...] fragmentado, articulado, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas”, dessa forma, trata-se de um produto que é o fruto das ações exercidas pela sociedade ao longo do tempo. É fragmentado, pois representa um conjunto de diferentes formas: áreas residenciais, parques industriais, áreas de lazer, etc. Articulado porque tudo está numa rede de fluxos. Condicionante social no sentido de acesso ao solo urbano, sentido econô-

mico de aquisição. Cheios de símbolos, uma vez que a acumulação da força de trabalho humana vem se desenhar no espaço no decorrer do tempo. Por fim, é um campo de lutas, pois a produção desse espaço não é algo pacífico, do contrário, é um processo conflituoso, já que os agentes têm interesses divergentes e, portanto, exercem práticas diferentes a fim de alcançar seus objetivos.

As pessoas que constroem e consomem esses espaços são chamadas por Corrêa (2005) de “agentes produtores do espaço urbano”, os quais serão vistos nas próximas seções. Embora não aconteça de forma pacífica, é possível a construção concomitante do espaço por esses agentes.

Outra importante colaboração na construção desse conceito tão caro à Geografia foi dada por Milton Santos, geógrafo brasileiro, que se debruçou no estudo espacial ao longo de sua vida acadêmica, deixando uma vasta e rica contribuição.

Na sua obra “*A natureza do espaço*”, Santos (2006, p. 39) afirma que o espaço é um conjunto indissociável de “[...] sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o único quadro no qual a história se dá”. O espaço deve ser estudado com tudo o que nele existem (objetos naturais) e a relação homem com esses objetos e sua produção (objetos fabricados), leva em consideração o tempo, pois “[...] sistemas de objetos e sistemas de ações interagem”. Para ele, os objetos criados levam através do sistema de ação (as relações sociais) a uma nova



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709

produção e, assim, o espaço se transforma e se reproduz.

Associado a isso, a reprodução do espaço se dá igualmente pela mesma sociedade que o produz, já que o espaço se desfaz e se renova continuamente, isto é, está em constante movimento e seus agentes estão em crescente evolução (SANTOS, 1979). Para Carlos (2015), isso ocorre devido ao desenvolvimento do capitalismo que realiza o seu objetivo histórico, a reprodução.

Para Pereira (2004), a cidade no século XIX passa por uma metamorfose urbana, quando começa a ser produzida como mercadoria. Dessa forma, moderna e fragmentada, começa a ser comercializada em lotes com preços diferenciados, através do aluguel. Assim começa a formação do mercado de compra e venda de terras e de edifícios, estimulando a reprodução do espaço urbano.

Existem duas tendências na elevação do preço da terra, a renda imobiliária que predomina nas áreas mais urbanizadas, se espalhando em direção a outras cidades e a renda fundiária, que tende a predominar nas novas áreas em transição dos rural e o urbano. As duas rendas têm origens distintas, no entanto, se apresentam em um único tributo, “renda”, parte da mais-valia que oscila, acompanhando os preços do mercado imobiliário no processo de urbanização. E é pelo desdobramento em renda fundiária e renda imobiliária, com a distinção da origem do sobrelucro com “renda da terra”, que pode-se identificar, mais claramente, as relações sociais implicadas no processo de valorização. (PEREIRA, 1988, p. 122).

Pela tradição Marxista, a terra torna-se uma mercadoria, com preço comercializável no mercado, mas sem representar, em

seu valor, uma porção direta do trabalho social. A renda da terra não decorria da remuneração de um fator de produção, mas sim do pagamento pela permissão de uso (MARX, 1867).

Carlos também faz uma importante contribuição ao analisar o espaço urbano a partir da óptica da reprodução do capital, em especial da propriedade privada, o que a autora considera como condição da reprodução capitalista. Baseada no pensamento de Lefebvre, Carlos (2001, p. 11) entende o espaço urbano como “[...] condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade”. Ainda segundo a autora, o espaço é produzido enquanto mercadoria, surgindo uma nova forma de apropriação do que orienta a ocupação, a lógica do capital (CARLOS, 2007, p. 74). Isso gera espaços cada vez mais fragmentados e explorados conforme o propósito daqueles que os produzem.

O espaço é uma mercadoria com valor de uso e valor de troca, bem como todos demais produtos da relação capitalista baseados na força do trabalho humano: “[...] a extensão do capitalismo tomou o espaço, fez dele sua condição de produção, primeiro como recurso, depois como força produtiva e, finalmente, mercadoria reproduzível, o que abriu perspectiva para um novo ciclo de acumulação” (CARLOS, 2015, p. 26).

Consequentemente, cada espaço que se coloca à venda na cidade tem valores diferenciados e o que ditará esse preço é a localização deste em relação

à infraestrutura em seu entorno. Quanto melhor localizado, maior o seu preço. Quão menor for sua colocação no espaço, menor será o seu valor agregado. E é esse mesmo preço que “[...] filtra o acesso dos diferentes grupos sociais às diversas regiões da cidade” (PEREIRA; SILVA; CARVALHO, 2017, p. 120), fragmentando e reproduzindo as desigualdades socioespaciais.

Nesse sentido, Lefebvre (2008, p. 119) discorre que:

O investimento no imobiliário e nas construções privadas e públicas (na produção do espaço) se revela proveitoso porque essa produção ainda comporta, e comportará por muito tempo, uma proporção superior de capital variável em relação ao capital constante. E isso apesar dos investimentos consideráveis e dos progressos técnicos. As terraplanagens e trabalhos de construção civil ocupam uma numerosa mão de obra [...]. De onde decorre uma taxa de lucro superior e a formação de uma massa de mais-valia da qual uma parte retorna às empresas.

Para Pereira (2004), há a necessidade de atualizar a noção de acumulação primitiva ou originária para compreender a coexistência dos processos espóliativos, sobretudo financeiros e imobiliários, com a exploração “moderna” do trabalho. Essa compreensão leva a considerar que a combinação desses processos, na passagem para o século XXI, significa que a globalização financeira e a reestruturação imobiliária tornam a cidade ainda mais injusta, segregada e excludente.

Segundo o professor Milton Santos, “[...] produzir cidades é um grande negócio” e “[...] produzir edifícios é um excelente

negócio para poucos”. (SOUZA, 1994, p. 150).

Essa produção do espaço de que foi escrito até aqui é considerada a lógica formal, aquela promovida pelo capital (mercado). Mas há também a lógica informal, aquela que se dá através da necessidade, o que Abramo (2012, p. 36) chamou de “cidades populares”, a autoprodução, que não obedece a padrões de construção, senão a própria necessidade.

Tanto o mercado formal quanto o informal produzem, como resultado, este movimento duplo que levará a um esgotamento das áreas centrais e a uma verticalização cada vez maior nas áreas de localização privilegiada (na Salvador atual seria a Orla Atlântica) induzida pelo custo cada vez maior da terra alavancado pela escassez de terrenos urbanos, e a uma dispersão territorial de baixa densidade em áreas não centrais, com custo elevado de provisão de transportes, infraestrutura de redes e serviços urbanos em áreas periurbanas. (PEREIRA; SILVA; CARVALHO, 2017, p. 120).

Analisando Salvador, Pereira, Silva e Carvalho (2017) verificam que nas áreas centrais da cidade há verticalização, portanto, concentração, tanto de população quanto de serviços produzida pela lógica formal. Com relação à dispersão, fica por conta da produção horizontal de áreas periféricas onde se constrói, pela lógica informal, a lógica da necessidade, o que os autores inferem ser a produção não capitalista.

Em se tratando dos agentes produtores do espaço, para Roberto Lobato Corrêa (2005), o espaço é produzido por diferentes agentes, os quais ele classifica em: a) os proprietários dos meios



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709



de produção; b) proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e) os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção são os que mais consomem espaço. São as grandes indústrias que necessitam de atributos locais que favoreçam seus negócios. Essas empresas geralmente ficam nas áreas afastadas do centro e das áreas residenciais mais valorizadas. Exercem papel de produtor do espaço, tanto na construção dessas empresas quanto influenciando na localização/valor do solo.

Por sua vez, os proprietários fundiários atuam na compra e venda de terras urbanas buscando continuamente obter maior renda. Estão sempre de olho no lucro, criando especulação da terra tendo em vista o investimento em infraestrutura por parte do Estado a fim de valorização e duplo rendimento. “A retenção de terras cria uma escassez de oferta e o aumento do seu preço, possibilitando-lhe ampliar a renda da terra” (CORRÊA, 2005, p. 14).

Conforme Capel (2013), os proprietários fundiários desempenham função primordial para a configuração e reprodução do espaço urbano.

Os proprietários de terras são agentes essenciais na produção da cidade. Isto é especialmente verdade na era contemporânea, com a introdução do regime liberal e generalização das relações sociais capitalistas. [...] O conhecimento da estrutura da propriedade é essencial para entender as características adotadas para o crescimento da cidade. Do ponto de vista da propriedade, o plano de uma cidade pode ser considerado, de certa maneira, como resultado de conectar fragmentos vinculados

pela estratégia dos proprietários. (CAPEL, 2013, p. 53-59, tradução nossa).

Os promotores imobiliários são um grupo bastante heterogêneo, sendo por vezes difícil de identificar e analisar sua atividade urbana. Corrêa (2005) classifica-os como: incorporadoras, financeiras, técnicos, construtoras e a comercialização desses empreendimentos através das agências imobiliárias e/ou agentes imobiliários. É importante lembrar que a incorporadora pode atuar em todas essas etapas, podendo ser considerada uma “chave-mestra” no ramo imobiliário, pois pode agir desde a idealização do empreendimento, sua planta, financiamento, estudo técnico, construção até as propagandas, vendas e entrega das chaves.

Os incorporadores, então, são os agentes que compram e planejam a utilização e o consumo do solo urbano, tratando dos trâmites legais, da criação de novos valores de uso e idealização de suas formas de utilização. Então, por estarem envolvidos diretamente na transformação do solo e criação de uma nova mercadoria, comandam o processo de transformação do espaço urbano. O valor de troca é o fim objetivado por esse agente. (PINHEIRO, 2011, p. 43).

Ainda dentro dos promotores imobiliários estão as construtoras que são literalmente responsáveis pela ação direta no espaço, modificando-o através da construção dos empreendimentos residenciais, turísticos, comerciais, etc., seguindo o planejamento do incorporador, dando forma e materializando a cidade (PINHEIRO, 2011).

Faz parte também as corretoras de imóveis responsáveis pela comercialização. Realiza o intermédio entre o incorporador e o consumidor, estimulando o consumo, a compra, para tanto, usam o *marketing* sempre associado à ideia do sonho da casa própria, ou ainda, do morar bem, melhor, com conforto, segurança e a comodidade dos serviços sempre próximos à localização.

Por fim, podem-se considerar as instituições financeiras como um dos promotores imobiliários, pois tem importância fundamental no levantamento de capital para as incorporadoras (embora algumas tenham capital próprio), como também no financiamento das unidades finais para as pessoas físicas, além de oferecer diversos tipos de seguros.

Para entender esse financiamento, deve-se primeiramente atentar para a observação de que a produção de imóveis não é um processo de baixo custo, pelo contrário, a aquisição ou construção de um imóvel requer um custo elevado de dinheiro. As instituições financeiras atuam, então, na aquisição do solo pelo incorporador, na construção do empreendimento, pela construtora e na comercialização dos imóveis para os consumidores finais. Esses agentes são representados por bancos, companhias de seguro, sociedades de construção. (PINHEIRO, 2011, p. 44).

Dando sequência aos agentes produtores do espaço, está o Estado que é complexo. Atua como produtor e consumidor do espaço, pois é um grande proprietário de terras, grande industrial e promotor imobiliário, atuando mediante leis e normas que regularizam a ocupação do solo urbano,

orientando o código de obras, exercendo poder fiscal, produzindo infraestruturas e instalando equipamentos urbanos, fragmentando a cidade em áreas zoneadas e normalmente é alvo de movimentos sociais. Importante salientar que o “Estado” é o agente público e pode atuar na esfera Federal, Estadual ou Municipal e isso envolve diferentes ministérios e secretarias.

Singer (1980, p. 85) observou que há diferentes espaços em uma mesma cidade, diferentes formas de organização e o grande responsável por esse mosaico é o Estado, pois este absorve os “[...] custos da valorização do capital na dinâmica do crescimento urbano”, isso acontece porque há mais investimentos em um lugar em detrimento de outro, lugares geralmente já abastados de infraestruturas, mas que busca atender o interesse do mercado.

Capel (2013) já havia sinalizado que a distinção entre agentes públicos e privados é uma tarefa árdua em tempos modernos, pois chegam a confundir-se. O agente público busca fornecer à população qualidade de vida, acesso à infraestrutura básica, porém, por vezes, é influenciado pelos agentes privados que visam o benefício econômico próprio. Além disso, dentro da instância “Estado”, há funcionários públicos ou familiares que são os próprios proprietários de terras ou empresas imobiliárias.

Casellas (2006) acredita que o poder público atua em duas frentes: a que lhe compete pela



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709

lei (suas atribuições e competências) e como membro de uma parceria público/privada.

Certamente, o Estado pode, às vezes, impor sua vontade, pois também pode atuar como mediador entre as partes. No entanto, na medida em que a complexidade da governança local é imposta, o setor público não pode ser estudado simplesmente como um agente de autoridade ou mediador de regulação entre interesses conflitantes, mas como um agente mobilizador e coordenador de recursos. (CASELLAS, 2006, p. 64).

Por último, e não menos importantes, estão os grupos sociais excluídos. Esses atuam na produção do espaço de forma independente (autoconstrução) e geralmente ocupam as áreas mais problemáticas da cidade em diversos sentidos: segregação socioespacial; violência urbana; acesso a equipamentos urbanos; áreas de risco (encostas e/ou alagadiças) e outros. É dessa forma que esses grupos se expressam e reivindicam o seu espaço no direito à cidade.

Destarte, esses agentes atuam sobre o espaço produzindo-o e reproduzindo-o mediante práticas particulares que levam a formas espaciais desiguais e fragmentadas. Salienta-se ainda que a atuação de um agente não inibe e nem anula a de outro, pelo contrário é um conjunto de ações individuais que ao longo do tempo forma o todo que nunca está acabado.

Corroborando com isso o Estado, as empresas imobiliárias (os produtores) e os consumidores do mercado imobiliário são os principais agentes que produzem o espaço e, conseqüentemente, expandem a malha urbana da metrópole.

## BREVE HISTÓRICO DA EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO DO SOLO DA ORLA ATLÂNTICA DE SALVADOR

As origens históricas de alguns bairros da Orla Atlântica revelam a organização do espaço como produto das relações humanas de períodos e necessidades diferentes que proporcionaram dinâmicas a esses espaços, e, sobretudo, adquiriram novas formas e funcionalidades. A ocupação de alguns trechos e bairros é antiga. Determinados estudos datam até mesmo do período em que Salvador ainda era parte da Colônia Portuguesa.

A Barra é um desses bairros que, segundo Vasconcelos (2016), nesse período (1536), continha uma população de cerca de 100 habitantes, quando ainda era denominado de Vila Velha. No século XX, com a implantação da Avenida Sete de Setembro, aconteceu a ligação da Barra com a área central da cidade, e em 1943 (inauguração), a construção do primeiro arranha-céu de Salvador, o edifício Oceania. Em 1987, o *Shopping Barra* consolidou o fluxo de circulação e ocupação do bairro (OBSERVASSA, 2020). Ressalta-se que, desde sua origem, o bairro esteve propenso às classes de maior renda.

Por sua vez, o Rio Vermelho, apesar de ser um bairro antigo como a Barra, teve ocupação mais acentuada no século XX. Recebeu algumas modificações urbanísticas importantes, como a instalação de bondes elétricos, que ligavam ao antigo centro da cidade

(OBSERVASSA, 2020), além do transporte de lotação, que facilitou o acesso e, conseqüentemente, acarretou no crescimento da atividade turística de veraneio no bairro. Ao mesmo tempo, a abertura da Avenida Oceânica (1923), que liga a Barra ao Rio Vermelho, foi de suma importância para a expansão da Orla. Já o mercado imobiliário só ganhou destaque a partir da década de 1970, período em que muitos estabelecimentos comerciais (sobretudo ligados ao turismo) e residências foram construídos.

Os demais bairros da orla até meados da década de 1970 constituíam-se em espaços pouco habitados e de poucas construções, cujas casas tinham a função de segundas residências e, em especial, veraneio, enquanto o bairro do Rio Vermelho ia expandindo-se, e novas infraestruturas vinham serem instaladas à Orla. Nesse período, com a expansão urbana de Salvador e o adensamento de outras áreas, e, mais tarde, com a política de empreendedorismo urbano e todas as estratégias consolidadas dos planos diretores, esse ambiente tornou-se um dos principais vetores de expansão e em um dos m<sup>2</sup> mais caros da metrópole (SOUZA, 2017).

O Imbuí, por sua vez, na década de 1970, era praticamente inabitado. Os poucos moradores diziam respeito a uma colônia de pescadores (SOUZA, 2019). O bairro foi criado para ser ocupado por funcionários públicos do estado da Bahia, pois esses buscavam morar próximos à recente construção do Centro Administrativo da Bahia (CAB). Com o passar dos anos,

o povoamento foi aumentando e hoje é um dos bairros mais cobiçados pelo mercado imobiliário, em especial para atender a população de classe média.

A implantação dos primeiros condomínios (Rio das Pedras, Moradas do Imbuí e Vivendas do Imbuí) e a abertura dos arruamentos no ano de 1978 configuram-se como marco inicial de sua implantação em Salvador. Logo em seguida, o conjunto Guilherme Marback que fora implantado pela Habitação e Urbanização da Bahia S.A. (URBIS) e que inicialmente pertencia ao bairro Boca do Rio, passou a ser integrado ao Imbuí devido à sua localização contígua. No ano de 1985 ocorreu a implantação da Avenida Jorge Amado, antiga Avenida Vale do Cascão, melhorando gradativamente o acesso entre a Avenida Paralela e a Orla Atlântica através do Imbuí (SOUZA, 2019, p. 21).

O Bate Facho, comunidade carente do bairro do Imbuí, representa hoje um paradoxo, pois se vê convivendo entre as torres residenciais de classe média, ao tempo em que “possui uma distância social atenuada em relação a elas” (OBSERVASSA, 2020, s.p.). Áreas como essa são pressionadas pelo capital imobiliário e cerceadas a serviços básicos, influenciando o deslocamento para outros lugares. É o que Rolnik (2015) chama de fronteira entre a legalidade e a ilegalidade, enquanto Barcelos (2015, p. 69) explica que:

Os muros físicos que serão estabelecidos por esses empreendimentos delimitarão para além de suas extensas áreas, demarcarão um território que, embora próximo às comunidades e bairros periféricos, contarão com distâncias claras cercadas por fatores de diferenciação e segregação do uso e ocupação espacial. Desta forma, a cidade apresenta um recorte delimitado com apropriações direcionadas [...].

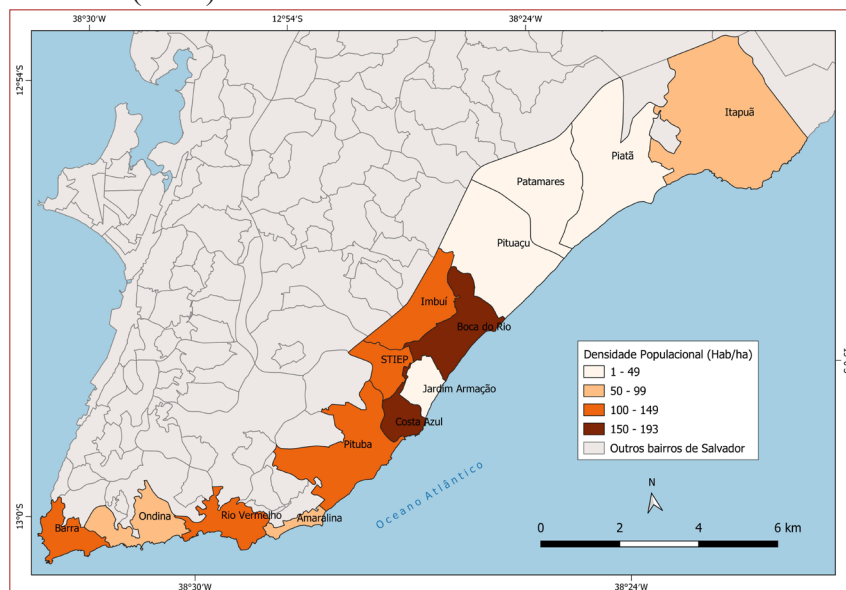


Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709



**Figura 2.** Densidade populacional por bairros da Orla Atlântica de Salvador (2010)<sup>2</sup>



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2023, com base em IBGE (2010).

De modo geral, nos últimos anos, com o avanço do capital imobiliário, quase todos os bairros foram afetados, modificados e/ou construídos nessa perspectiva de verticalização, em função da mais-valia e da escassez de terrenos propícios aos interesses das empresas, culminando na densificação populacional (Figura 2) de alguns e no aumento do preço do solo.

Conforme a citada Figura 2, Boca do Rio e Costa Azul são os bairros mais adensados. Em parte, isso é resultado do expressivo número de pessoas vivendo em comunidades locais e nas construções do mercado formal, culminando em uma densidade de habitações, como também a extensão desses bairros que se comparada a outros é proporcionalmente menor.

Em contrapartida, Pituvaçu, Patamares e Piatã são menos adensados, reflexos da extensão dos bairros significativamente grande. Somam-se, ainda, as áreas

de vegetação do Parque de Pituvaçu, do Parque Urbano do Vale Encantado, Lagoa do Abaeté, e as famílias compostas em média por três pessoas (IBGE, 2010). Já nas áreas onde predomina densidade de 50 a 149 habitantes por hectare verifica-se que são mais antigas (Barra e Rio Vermelho) e mais valorizada (Pituba, Imbuí e Patamares) pelo mercado imobiliário, intensificando de tal maneira o uso do solo.

Em Patamares também se percebe um grande enclave. Trata-se do Alphaville I, composto por construções verticais de alto padrão, e também de casas, onde um apartamento custa, em média<sup>3</sup>, R\$ 1 milhão. Vale lembrar que outrora essa área era constituída por resquício de vegetação de Mata Atlântica, precisamente do Parque Urbano do Vale Encantado, instituído no PDDU de 2008, que sofre com a pressão do capital imobiliário, bem como o seu vizinho, o Parque de Pituvaçu.

2. Dados disponíveis pelo IBGE do último Censo Demográfico de 2010.
3. Os dados dos empreendimentos, como preço de venda, foram coletados junto a escritórios imobiliários e aplicativos de compra e venda, e no tratamento desses dados foi tirada a média do valor dos imóveis.

**Figura 3.** Imagens do empreendimento imobiliário Alphaville I em Salvador (2006 e 2018)



Fonte: Google Earth Pro (2006, 2018). Adaptado pelas autoras.

A Figura 3 também mostra o processo de densificação no bairro Patamares, com a chegada do empreendimento Alphaville. Vale ressaltar que:

Em 2001, o Grupo Alphaville instala um projeto de habitação na área que é tida como reserva ambiental – concretamente reserva de valor – na mesma APRN que definia áreas de proteção ambiental. O “verde” estrategicamente e potencialmente reservado (valor de troca) é revelado nas estratégias publicitárias do grupo

imobiliário, na condição não mais de natureza, mas de paisagem-mercadoria. Em 24 horas, todos os lotes foram vendidos – com significativo protesto de ONG’s ambientalistas (principalmente do Grupo Gambá) – e, em um ano, os lotes se valorizaram 67%, constituindo-se talvez no mais lucrativo dos empreendimentos possíveis na (re)produção capitalista da cidade (VIEIRA, 2007, s.p.).

Em resumo, a partir do ano 2000, a Orla Atlântica se tornou um dos principais eixos de expan-

**GEOGRAFARES**

Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709

são da cidade, atraindo o olhar do capital financeiro privado e, em especial, do capital imobiliário, que tem exercido papel fundamental nas dinâmicas e transformações desse espaço. A isto se deve, dentre outros fatores, os atributos naturais e paisagísticos da Orla Atlântica e de algumas áreas de proteção ambiental, o que muito têm contribuído para a intensificação da ocupação, e, conseqüentemente, o aumento no preço do solo urbano e do m<sup>2</sup> desse espaço.

Observa-se que, entre o período de 2006 a 2018 (anos dos

últimos PPDUs), nas principais localizações dos bairros e onde há maior concentração de construções, houve aumento significativo no preço do terreno, resultado do surgimento de centros comerciais, universidades, abertura de vias de acesso e melhoramento no sistema paisagístico, além da própria demanda por essas áreas. Ressalta-se que as maiores porcentagens de valorizações foram nos bairros de Jardim Armação, STIEP, Patamares, Amaralina, Rio Vermelho e Imbuí, conforme Quadro 1.

**Quadro 1.** Valor unitário padrão do terreno por m<sup>2</sup> de alguns logradouros da Orla Atlântica de Salvador (2006 e 2018)

Logradouro	Bairro	Valor em 2006 (R\$)	Valor em 2018 (R\$)	Valorização aproximada (%)
Av. Amaralina	Amaralina	143,22	1786,47	1147
Av. Princesa Isabel	Barra	366,14	1925,71	426
Av. Jorge Amado	Boca do Rio	125,54	496,37	295
Rua Doutor Boureau	Costa Azul	141,11	1228,19	770
Rua das Patativas	Imbuí	98,38	1082,99	1001
Av. Dorival Caymmi	Itapuã	237,54	807,98	240
Rua General B. Guimarães	Jardim Armação	74,86	1579,00	2009
Rua Prof. Sabino Silva	Ondina	313,85	1791,25	471
Rua Bicuiba	Patamares	52,30	1026,64	1863
Av. Prof. Pinto de Aguiar	Pituaçu	62,20	529,47	751
Rua Amazonas	Pituba	209,23	1952,13	833
Av. Cardeal da Silva	Rio Vermelho	83,69	1025,50	1125

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2023, com base nos dados de Salvador (2006-2018).

Dentro do período apresentado, o aumento mais expressivo aconteceu no ano 2014, na gestão do prefeito Antônio Carlos Magalhães Neto, quando atribuiu o recadastramento imobiliário de toda a cidade. Em função disso, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que utiliza dentre outras variáveis de cálculo o Valor Unitário Padrão do Terreno (VUPT), atingiu porcentagens elevadas. A Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) entrou com processo de Ação Direta

de Inconstitucionalidade (Adin), mas nada mudou (A TARDE, 2014).

Cabe por fim destacar que, recentemente, a Orla Atlântica recebeu investimento público para a execução do Projeto de Requalificação, incluindo reforma de calçadões, ciclovias, BRT, remoção de barracas de praias e criação de quiosques equipados e modernos, além de modificações no trânsito e trajeto de linhas de ônibus (na Barra), o que repercutiu negativamente nas



mídias, pois o que estava posto era uma seletividade de usuários consumidores desse espaço, “ou seja, os espaços seletivos serão usufruídos por quem detêm o poder aquisitivo para consumi-los” (SOUZA, 2017, p. 253).

## OS AGENTES E A CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA ORLA ATLÂNTICA DE SALVADOR

A principal forma de (re)produção capitalista da sociedade atual é através do capital imobiliário, principal modelador do espaço urbano. Imbricado a essa reprodução, surgem processos, como a verticalização em detrimento da mais-valia e da escassez de áreas livres para a expansão da malha urbana; a gentrificação modificando a forma e função de espaços consolidados e, por fim, a reprodução de desigualdades socioespaciais.

A tendência à escassez do solo urbano em torno dos centros econômico-financeiros da metrópole, gera a necessidade de novas estratégias capazes de permitir a reprodução do capital, assegurada através da possibilidade de se contornar o problema do espaço urbano enquanto mercadoria tornada rara em decorrência da intensificação do processo de urbanização. (CARLOS, 2007, p. 75).

De modo geral, o espaço urbano é produzido socialmente e transformado, isto é, reproduzido por essa mesma sociedade. É o espaço construído, concreto e carrega, em si, características da sociedade que o produziu ao tempo em que é moldado pela atual sociedade. Sendo produto das relações sociais, consequen-

temente é o resultado, inacabado, de diferentes inspirações, desejos e interesses.

Tendo dito isto, de forma simples e resumida, de acordo com Corrêa (2005) e Capel (2013), os agentes atuam sobre o espaço produzindo-o e reproduzindo-o mediante práticas particulares que levam a formas espaciais desiguais e fragmentadas.

Em Salvador, os empreendimentos são construídos a partir da concessão de alvarás de licença para construção, concedido pela Prefeitura Municipal. Esses alvarás englobam desde a construção por pessoas físicas até pessoas jurídicas, tanto de residências<sup>4</sup> quanto de estabelecimentos comerciais. O acesso a esses alvarás se dá através do sítio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR), em que foi possível fazer a coleta, tabulação e tratamento dos dados.

Após análises, chegou-se ao resultado de 341 empreendimentos construídos no período de 2006 a 2018, portanto, em média, 28 novos empreendimentos imobiliários residenciais verticais por ano, todos respaldados pelos fracassados planos diretores, posteriormente judicializados. Os empreendimentos foram espacializados e são apresentados na Figura 4, apontando uma orla extremamente dominada pela verticalização e pelos mais ricos.

Como se pode observar, há uma forte concentração nos bairros da Pituba, Jardim Armação e Costa Azul. Esses bairros também abrigam importantes centros comerciais, como o Salvador Shopping e a própria Avenida

4. Denominado pelo IBGE como domicílios particulares permanentes.

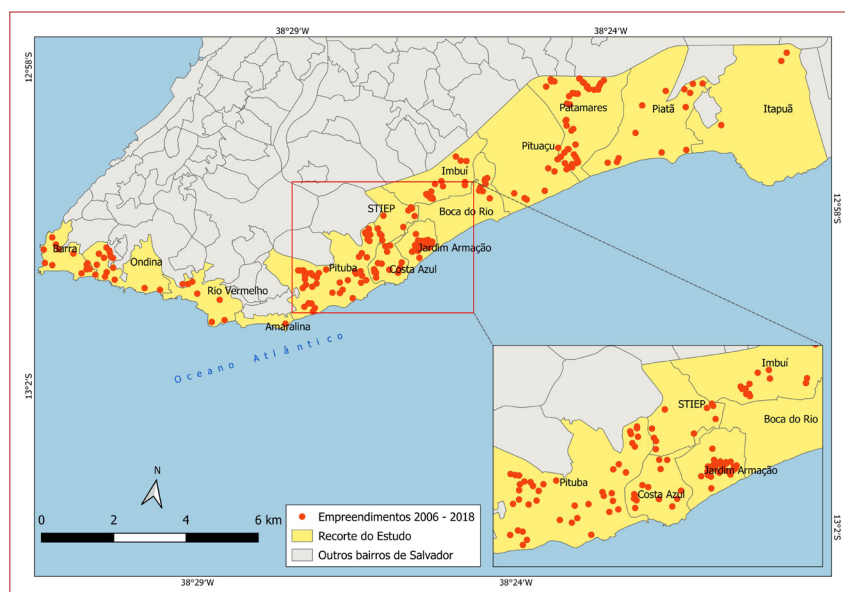


Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709



**Figura 4.** Empreendimentos imobiliários verticais construídos em Salvador entre os anos de 2006 e 2018



Fonte: Elaborado pelas autoras, com base nos dados de Salvador (2006-2018).

Tancredo Neves, com centros empresariais e culturais. Outros bairros vizinhos, STIEP e Imbuí, também se destacam.

Vale lembrar que o bairro do STIEP perdeu um importante atributo, o Centro de Convenções da Bahia, construído pelo Governo do Estado, para o bairro da Boca do Rio, frente ao mar, agora edificado pela Prefeitura Municipal do Salvador, cuja licitação foi auferida pela Construtora Andrade Mendonça. Ressalta-se que qualidades físicas (áreas verdes e vista privilegiada para o mar), estratégicas (estabelecimentos e infraestrutura como centro de convenções, hospitais e vias de acesso), culturais e artísticas (patrimônios históricos, museus, etc.) e sociais (vizinhança com poder aquisitivo equivalente) corroboram a procura de imóveis e, dessa forma, são atrativos para o capital imobiliário.

Outro importante bairro em relação à intensa construção de empreendimentos imobiliários

é Patamares, considerado como nova área de expansão da cidade. Além do Alphaville I anteriormente citado, há diversos outros empreendimentos, como exemplo, o Greenville, Edf. Giardini Naxos, Condomínio Terrazzo da Bahia, Mansão Baía de Santorini, Condomínio Bosque Patamares, etc.

Com ênfase, Fernandes (2013) aponta algumas relações importantes para ocorrer a implantação desses empreendimentos. Em primeiro lugar, estão as relações estabelecidas entre o poder público e o poder privado para liberação do alvará de construção. A autora considera que o poder público, muitas vezes, fica “refém” da pressão privada, pois precisa gerar empregos, fazer crescer sua economia e competir com outras cidades, já comentado anteriormente. No entanto, cabe frisar que tudo é feito com o consentimento do poder público, pois é quem concede o “veredito final”.

A segunda questão é a produção dos espaços. Para Fernandes (2013), existe um urbanismo hegemônico, porque atende o interesse de agentes, diga-se de passagem, de um grupo, sobretudo, que tem influência social, política e econômica nacional. Não é raro ver ocupando cargos políticos proprietários ou familiares de grandes corporações, vide a OAS, originalmente da família Magalhães; a MRM Construtora, cujo proprietário é o deputado federal Félix Mendonça Júnior, também presidente do Partido Democrático Trabalhista (PDT) da Bahia; e a Metro Engenharia e Consultoria Ltda., empresa administrada por Mauro Prates, primo de Léo Prates, atual deputado federal, entre outros exemplos. Essas empresas geralmente financiam campanhas eleitorais.

Em terceiro lugar, e muito marcante, é que “tudo é possível através da manipulação adequada de conceitos, marcas e imagens” (FERNANDES, 2013, p. 103). Com isso, é muito comum e estratégico vender a imagem de um empreendimento em contato com a natureza, ao lado de um grande *shopping-center*, áreas de lazer, e assim por diante. O importante é vender para quem pode pagar por esses privilégios.

A título de exemplo, no PDDU 2016 foram demarcadas macroáreas da cidade, seguindo os vetores de expansão, para a criação de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs). As OUCs abrangem áreas densamente habitadas ou de proteção ambiental voltadas à Baía de Todos-os-Santos, com grande potencial turístico e pai-

sagístico, porém, em maior parte, muito carente de infraestrutura urbana e com perfil populacional de menor renda (centro tradicional e histórico, espaços adjacentes à Ribeira, incluindo a Península Itapagipana); e a Orla Atlântica, compreendendo os bairros da Boca do Rio até Jaguaribe, abrangendo, inclusive, o Parque Metropolitano de Pituaçu. As propostas foram projetadas pela Prefeitura em conjunto com o setor privado que, por meio de Manifestação de Interesse Privado (MIP) teve o projeto das OUCs criado pela empresa Odebrecht. Segundo Pinho (2017, p. 10):

[...] [não houve] participação do poder público e da sociedade civil no processo de elaboração e na finalização do projeto. No decurso do processo de elaboração do PDDU de 2016, não foram apresentadas justificativas técnicas, políticas e sociais, e nem sequer o conteúdo do Projeto foi apresentado à sociedade civil, portanto, não se sabe qual a sua finalidade social. Decerto, os fatos mencionados consistem em risco para o planejamento urbano, para a cidade, e principalmente, para os cidadãos soteropolitanos.

Isso também pode ser observado em outros grandes projetos de intervenções na cidade como, o Novo Mané Dendê, que faz parte do Programa de Requalificação Urbana e Saneamento Ambiental da Bacia do Riacho Mané Dendê e abrange uma área de 800.000 m<sup>2</sup>, englobando os bairros de Santa Terezinha, Plataforma, Ilha Amarela, Itacaranha e Rio Sena. O investimento está na casa de 500,6 milhões, desembolsados pela Prefeitura e pelo financiamento concedido pelo Banco Interamericano de Desenvolvi-



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709

mento (BID). Segundo o jornal Correio (2018, s.p.), o banco ainda doou US \$750 mil para a Prefeitura construir o projeto básico, sob a tutela da Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF).

Coadunado a esse pensamento, Rodrigues (2016) argumenta que a produção formal busca sempre os espaços bem servidos de equipamentos urbanos e infraestrutura adequada, logo, existe uma tendência à densificação desses bairros. Encontra-se aqui, portanto, o berço da proficuidade de que Logan e Molotch (1987) defenderam, as coalizões entre esfera pública e privada se casam e ditam de que maneira a cidade cresce, consequentemente a dinâmica urbana. Para Vieira (2007, s.p):

Os incorporadores imobiliários se posicionam em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista, como um dos seus principais agentes. Atuam em um mercado que ao produzir e consumir espaço reorganiza-o num processo que incorpora novas áreas e densifica a ocupação em áreas já existentes.

Nesse contexto, sobre as incorporadoras e construtoras que atuam na Orla Atlântica de Salvador, foram encontradas gran-

des empresas de capital nacional e internacional (casos da OAS, Cyrela, Odebrecht, etc.) e médias empresas locais e regionais. Ou seja, observou-se a heterogeneidade de empresas e, consequentemente, de agentes. Isso se deve, principalmente, à abertura de mercado da década de 1990 e o acesso ao crédito, possibilitando o surgimento de diversas empresas, como também a expansão internacional de corporações como a OAS e a Odebrecht, que anteriormente predominavam no mercado imobiliário baiano e deram, assim, espaço para essas outras empresas.

Na área em estudo foi encontrado um total de 89 empresas atuantes. Grande parte é baiana, apesar de que também foram identificadas empresas do Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais, Sergipe, Ceará, Pernambuco, Amazonas, Distrito Federal e Espanha.

Na Tabela 1, estão as empresas que mais se destacaram na produção do espaço da Orla Atlântica, ou seja, mais construíram empreendimentos no período estudado. São 11 empresas que têm neste espaço cinco ou mais empreendimentos, correspondendo a 71

**Tabela 1.** Principais incorporadoras/construtoras que atuaram na Orla Atlântica de Salvador (2006-2018)

Empresas	Quantidade de empreendimentos
PDG	10
Chroma empreendimentos	9
OAS	9
Cosbat Engenharia	6
Doto Engenharia	6
Nort Empreendimentos	6
Souza Neto Engenharia	5
Liz Construções	5
Franisa Empreendimentos	5
Everest Construmar	5
Concreta Incorporação e Construção	5

Fonte: Elaborado pelas autoras, com base nos dados de Salvador (2006-2018).

condomínios residências verticais, aproximadamente 22% da construção imobiliária desse segmento na Orla.

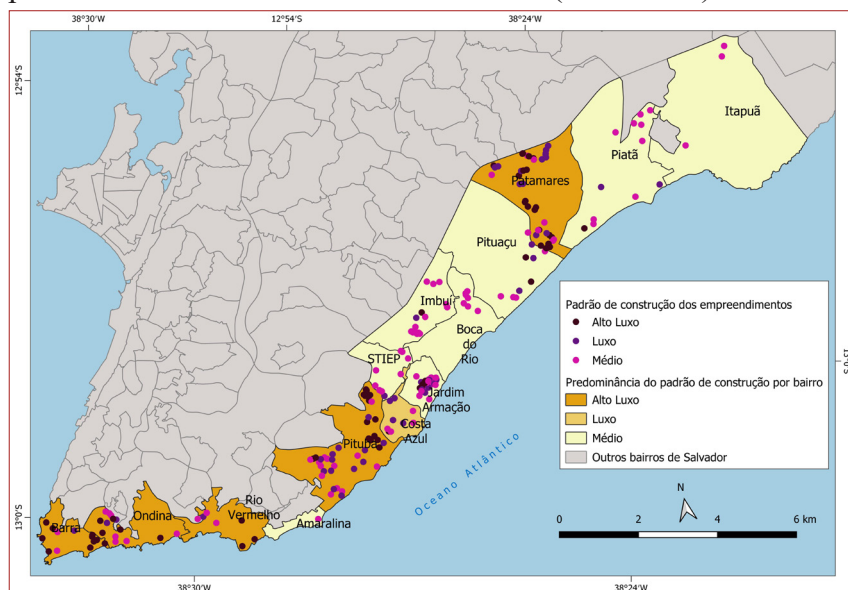
Ganha notoriedade ainda a conversão de algumas construtoras para incorporadoras e imobiliárias, garantindo, assim, maior lucratividade, como também a diversificação de investimentos, saindo do ramo imobiliário para atuarem em construções de obras públicas do tipo viadutos, túneis, estádios, portos e aeroportos, barragens, etc. (OAS, Odebrecht, PDG, Chroma, Franisa, entre outros).

Outra observação pertinente guarda intrínseca relação com as características das unidades habitacionais, com o bairro e com a renda do responsável pela residência. Das 89 empresas, 26 constroem no padrão alto luxo, totalizando 64 empreendimentos. Na classificação, foi considerado alto luxo aquelas construções cuja planta apresentava 3 ou 4 suítes, dependência completa, mais de

100 m<sup>2</sup> e valor de venda acima de R \$1 milhão.

Padrão Luxo (49 empreendimentos) são os que possuem 2 a 3 quartos, sendo uma ou duas suítes, dependência opcional, 80 a 99 m<sup>2</sup> e valor de venda entre R\$ 500 e 999 mil. No padrão médio, são 97 empreendimentos possuindo 1 a 3 quartos, com opção de uma suíte, sem dependência completa, metragem inferior a 80 m<sup>2</sup> e com valor de venda abaixo de R\$ 500 mil. Observe a Figura 5 que demonstra a distribuição espacial conforme o padrão de construção. Verificou-se também que o padrão de alto luxo restringe-se, quase que inteiramente, aos bairros já consagrados pelo seu poder aquisitivo: Barra, Ondina, Rio Vermelho, Pituba e, recentemente, Patamares, também abrigando empreendimentos de luxo e médio padrão, enquanto que nos bairros do Imbuí, Amaralina, Boca do Rio, STIEP, Pituacu, Itapuã e Piatã concentram-se, na maioria, os considerados de médio padrão.

**Figura 5.** Padrão de construção dos empreendimentos imobiliários por bairros na Orla Atlântica em Salvador (2006-2018)



Fonte: Elaborado pelas autoras, com base nos dados de Salvador (2006-2018).

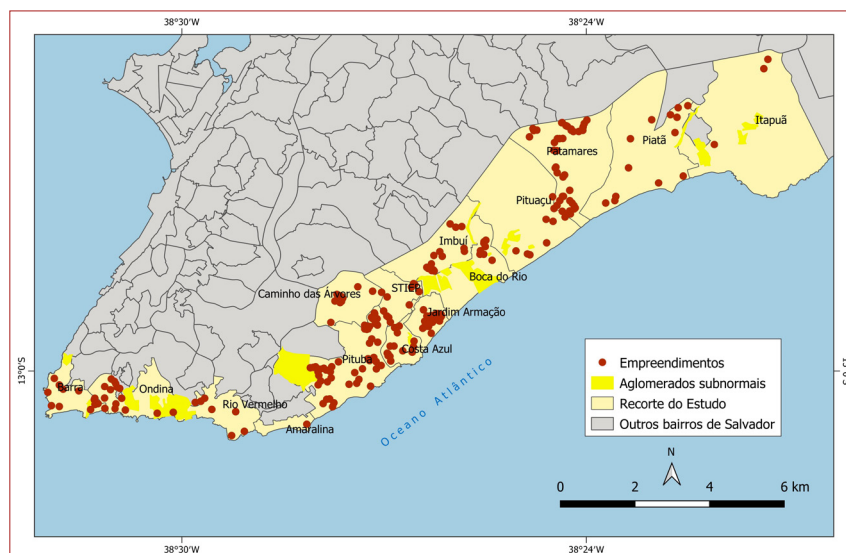


Nesses bairros considerados de alto padrão é possível observar que existem poucas áreas, se comparado com outros espaços da metrópole, de contradição entre condomínios fechados e aglomerados subnormais (Figura 6)<sup>5</sup>.

Em relação à Piatã e Itapuã, observa-se que não é tão intensa a ocupação do espaço por esses empreendimentos, embora tenha crescido nos últimos anos, princi-

palmente com empreendimentos de médio padrão, pois o preço do solo é relativamente mais barato que em outros bairros, como Pituba e Barra, e a tendência é essa, tendo em vista áreas ainda disponíveis a ocupação. O fator distância do centro comercial da cidade ainda pesa muito nessa dinâmica e, por isso, é notável a característica de segundas residências e de aluguel por temporada, geralmente *village*.

**Figura 6.** Aglomerados subnormais e empreendimentos imobiliários por bairros na Orla Atlântica em Salvador (2006-2018)



Fonte: Elaborado pelas autoras, com base nos dados de Salvador (2006-2018) e IBGE (2010).

Verificou-se também na Orla Atlântica de Salvador, seguindo a lógica de construção por padrão de moradia e por bairro, a renda do responsável familiar (Figura 7).

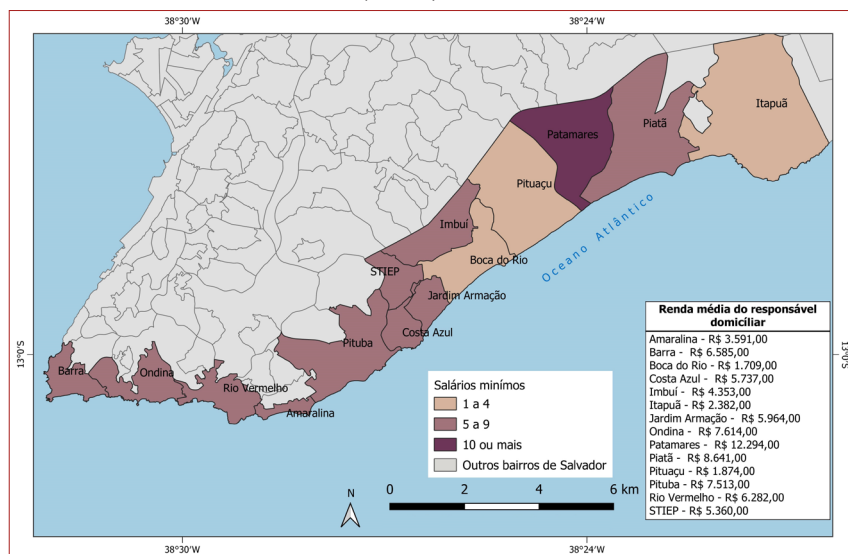
A faixa salarial média que predomina em 10 dos bairros estudados é entre 5 e 9 salários-mínimos. Nos demais bairros, com exceção de Patamares, a faixa mínima de 1 a 4 salários ficou por conta da Boca do Rio, Pituaçu e Itapuã.

A respeito dos grupos sociais que corroboram para a (re)pro-

dução desse espaço de acordo com a faixa salarial de 1 a 4 salários, encontram-se funcionários públicos, professores, técnicos, enfermeiros e aposentados. Estes participam da (re) produção do espaço no consumo de empreendimentos de médio porte. Na faixa de 5 a 9 salários encontram-se advogados, médicos, engenheiros, professores universitários e outros, consumindo empreendimentos de porte médio. Já no estrato das classes de 10 ou mais salários

5. Ressalta-se que os dados sobre os aglomerados subnormais são do ano de 2010, último Censo Demográfico com dados disponíveis.

**Figura 7.** Renda média do responsável domiciliar por bairros da Orla Atlântica de Salvador (2010)<sup>6</sup>



Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em IBGE (2010).

6. Dados disponíveis pelo IBGE do último Censo Demográfico de 2010.

estão funcionários públicos de altos cargos, políticos e militares aposentados de altas patentes, além dos grandes empresários, entre outros.

Ao pesquisar sobre os principais agentes financeiros, isto é, as instituições bancárias que financiam esses empreendimentos, pode-se concluir que são tão mistos quanto os agentes imobiliários, no entanto, ganham destaque a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com o que foi exposto, a Orla Atlântica de Salvador tem uma tendência histórica à ocupação pela mais alta classe social da cidade, apesar dos bolsões de pobreza apresentado e, anteriormente, pelas comunidades de pescadores. Isso influenciou na configuração espacial mais recente, especialmente no período estudado, 2006-2018. Com isso, observou-se que todo o investimento rea-

lizado pelo poder público, seja através da abertura de avenidas ou implantação de sistema de transporte e lazer, tornou parte dessa área sempre bem servida, como num ciclo de estrita relação de atração e beneficiamento do capital imobiliário.

Analisou-se que com a abertura de mercado com o neoliberalismo, sobretudo a partir deste século, em que o capital financeiro desenvolve papel primordial, houve o rápido e significativo crescimento nesse vetor de expansão, visto que há décadas atrás essa área era de veraneio e turismo, e de vivência de comunidades tradicionais. Assim, o aumento do preço do solo e do m<sup>2</sup>, em alguns casos, chegou a mais de 2000%.

O capital imobiliário interfere na Orla Atlântica de Salvador através da incorporação e construção dos empreendimentos imobiliários, do *marketing* e das alianças formadas com o poder público e o capital financeiro,



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
 Julho-Dezembro, 2023  
 ISSN: 2175-3709

direcionando e transformando à cidade.

Os resultados apontaram também para um grupo heterogêneo de agentes privados, traduzidos em 89 empresas (locais, regionais, nacionais e transnacionais). De tal modo, a cidade é reproduzida pelo interesse desses que detêm o poder de empreender ações respaldadas pela esfera pública, pois é quem possui autonomia para regulamentar as leis, códigos e decretos, o que acarreta mudanças significativas na governança e provisão de infraestruturas e serviços públicos.

Por sua vez, entre os agentes destaca-se principalmente o

Município – o Prefeito com a SEDUR, a Câmara dos Deputados, o Governo do Estado, a União, as agências internacionais, como a ONU em seus segmentos, os bancos financiadores de grandes projetos, entre outros, sendo os principais influenciadores da inserção da adoção do empreendedorismo urbano.

Os resultados também mostraram, por meio de mapeamento e imagens de satélite, as novas áreas de expansão, com avanços nas poucas áreas livres e de proteção ambiental, acelerando o processo de densificação e verticalização na Orla Atlântica. ●

## AGRADECIMENTOS

Fica registrado o agradecimento à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital. *Ensaio FEE*, Porto Alegre, p. 510-555, 1995.
- ABRAMO, Pedro. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, Santiago, v. 381, n. 114, p. 35-69, maio, 2012.
- A TARDE. Da redação. *ACM Neto lamenta decisão da OAB sobre IPTU e teme prejuízos*. A tarde, Salvador, 14 fev. 2014. Disponível em: <https://atarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1569010-acm-neto-lamenta-decisao-da-oab-sobre-iptu-e-teme-prejuizos>. Acesso em: 20 fev. 2023.
- BARCELOS, Priscila Manhães da Silva Pessanha. *A (re) produção do espaço urbano e a dinâmica imobiliária em Campos dos Goytacazes*. 2015. 91 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades) – Universidade Candido Mendes, Campos dos Goytacazes/RJ, 2015.
- CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-tempo na metrópole*. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: FFLCH, 2007.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri. (org.). *Crise Urbana*. São Paulo: Editora Contexto, 2015. p. 25-36.
- CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. A cidade como negócio. *EURE*, Santiago do Chile, v. 39, n. 118, set. p. 5-26, 2013.
- CASELLAS, Antonia. Las limitaciones del «modelo Barcelona». Una lectura desde urban regime analysis. *Doc. Anàl. Geogr.*, Barcelona, n. 48, p. 61-81, 2006.
- CORRÊA, Roberto. *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005.



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709



FERNANDES, Ana. Decifra-me ou te devoro: Urbanismo corporativo, cidade-fragmento e dilemas das práticas do urbanismo no Brasil. In: GONZALES, Suely; FRANCISCO, Jorge; PAVIANE, Francisco (org.). *Planejamento e urbanismo na atualidade brasileira: objeto teoria prática*. São Paulo: Livre Expressão, 2013. p. 83-107.

FERRÃO, João. Governança, governo e ordenamento do território em contextos metropolitanos. In: FERREIRA, Alvaro. *et al.* (org.). *Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais*. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 255-254.

GOOGLE. Google Earth Pro website. <http://earth.google.com>. [S.l.], [2006].

GOOGLE. Google Earth Pro website. <http://earth.google.com>. [S.l.], [2018].

HARVEY, David. Do gerenciamento a transformação ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Espaço & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, São Paulo, n. 39, p. 48-64, 1996.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico 2010*. Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e>. Acesso em: 20 set. 2022.

LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. Paris: Éditions Anthropos, 2006 [1976].

LEFEBVRE, Henri. *Espaço e política*. Trad. Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LOGAN, John; MOLOTCH, Harvey. The city as a growth machine. In: LOGAN, John; MOLOTCH, Harvey. *Urban fortunes: the political economy of place*. Berkeley, CA: University of California Press, 1987. p. 50-98.

MARX, Karl. *O Capital*. Os Economistas. Coleção Os Pensadores. São Paulo, Nova Cultural, 1996.

OBSERVASSA. *Observatório dos bairros de Salvador*, 2010. Salvador, 2023. Disponível em: <https://observatoriobairrossalvador.ufba.br/bairros>. Acesso em: 20 de fev. 2023.

PEREIRA, Gilberto Corso. Organização social do território e formas de provisão de moradia. In: PEREIRA, Gilberto Corso; SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e; CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de. (org.). *Salvador: transformações na ordem urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.

PEREIRA, Gilberto Corso; SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e; CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de. (ed.). *Salvador no século XXI: transformações demográficas, sociais, urbanas e metropolitanas. Cenários e Desafios*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.

PEREIRA, Paulo César Xavier. *Espaço, técnica e construção*. São Paulo: Nobel, 1988.

PEREIRA, Paulo César Xavier. *São Paulo: a construção da cidade 1872-1914*. São Paulo: Edusp, 2004.

PINHEIRO, Mariana. *Reprodução do capital e metamorfoses espaciais: um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal/RN*. 2011, 188 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2011.

PINHO, Hortensia. O PDM de Salvador e a apropriação empresarial do planejamento, gestão e governança da cidade. In: XVII ENANPUR, São Paulo, 2017. *Anais...* Disponível em: [http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/?page\\_id=1360](http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/?page_id=1360). Acesso em 25 fev. 2023.

RAFFESTIN, Claude. *Por uma geografia do poder*. Tradução de Maria Cecília França. São Paulo: Ática, 1993.

RODRIGUES, Marcey. *A natureza da verticalização no processo de reprodução do espaço urbano em Palmas-TO*. 2016. 118 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Tocantins, Porto Nacional, 2016.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na área das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015. p. 141-221.

SALVADOR. SEDUR - Portal de serviços da Prefeitura Municipal de Salvador, 2006 a 2018. *Alvarás de construção – 2006-2018*. Disponível em: <https://servicos.sedur.salvador.ba.gov.br/#/portal/lei-transparencia>. Acesso em: 14 dez. 2022.

SANTOS, Milton. *Espaço e Sociedade*. Petrópolis: Vozes, 1979.



Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES

Volume 3, n. 37  
Julho-Dezembro, 2023  
ISSN: 2175-3709

SANTOS, Milton. A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção. 4 ed. São Paulo: EDUSP, 2006.

SANTOS, Samuel. Uma cidade à venda? Capital imobiliário poder público e produção do espaço em Florianópolis a Partir da década de 1980. *Revista de Desenvolvimento Econômico*, Salvador, v. 14, n. 26, p. 124-135, 2012.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, p. 77-92, 1980.

SOUZA, Eron Bispo de. *Planejamento e Gestão da Orla Marítima de Salvador – Bahia*. 2017. 318 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2017.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

SOUZA, Michel Costa. *Bairro do Imbuí, Salvador/BA: evolução e transformações sócio-espaciais*. 2019. 105 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social) – Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2019.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (org.). *A cidade do Pensamento Único*. Desmanchando consensos. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2002, p. 75-104.

VASCONCELOS, Pedro. *Salvador: Transformações e Permanências (1549-1999)*. 2. ed. Salvador: EDUFBA, 2016.

VIEIRA, Itamar. *Valorização imobiliária empreendida pelo Estado e o mercado formal de imóveis em Salvador: analisando a Avenida Paralela*. 2007. 152 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2007.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.