



GT 03 - Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos princípios da Política Urbana frente à (des)mercantilização da cidade

A NOVA ORLA DO CAPITAL: GENTRIFICAÇÃO DIGITAL E RECONFIGURAÇÃO DA CIDADE PELO MERCADO IMOBILIÁRIO EM SALVADOR, BAHIA

Clarisse Lavínia Damasceno Costa¹

Isabella Rosa Araújo²

Cláudio Oliveira de Carvalho³

INTRODUÇÃO

Na era da Indústria 4.0, as *Smart cities* consolidam-se como expressão da racionalidade técnico-econômica, orientadas por métricas de conectividade, eficiência e competitividade. Sob a égide do neoliberalismo digital, o planejamento urbano se desloca do campo público para a lógica da financeirização.

O capitalismo contemporâneo, adaptado desde a Revolução Industrial, sustenta-se na maximização de lucros a curto prazo, frequentemente à custa da justiça social e da sustentabilidade. Com o declínio industrial, o espaço urbano tornou-se mercadoria, fragmentada e vendida a quem pode adquiri-la.⁴

Em Salvador (BA), a *smartização* se materializa em projetos como o COI estadual e o PDTCI municipal, que, embora envoltos em discursos de progresso, escamoteiam processos de expropriação e privatização territorial. A cidade inteligente, longe de ser neutra, serve ao capital.

Pensadores como Evgeny Morozov criticam o solucionismo tecnológico, que reduz dilemas sociais a algoritmos, convertendo sujeitos em dados e dados

¹ Autora, Discente de Direito, na Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), *campus* de Vitória da Conquista, Bahia; clarisse7costa@gmail.com

² Coautora, Advogada egressa da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), *campus* de Vitória da Conquista; isabellarosaaraujo@gmail.com

³ Orientador, docente do departamento de Ciências Sociais Aplicadas da UESB, Mestre em Direito pela Universidade Católica de Santos, Doutor em Planejamento Urbano pela Universidade de Salvador e Pós-doutor na área de Ciências Humanas pela Universidade Federal da Bahia; ccarvalho@uesb.edu.br

⁴ CARVALHO, Cláudio; RODRIGUES, Raoni. *Fundamentos do Direito à Cidade*. João Pessoa: Editora Porta, 2023, p. 29-30.



em lucro, que servem às grandes cooperativas.⁵ Nesse cenário, a gentrificação digital emerge como ferramenta de exclusão e segregação urbana.

Este estudo propõe uma leitura crítica da “nova orla do capital” em Salvador, revelando como inovação tecnológica e especulação imobiliária convergem para aprofundar desigualdades e negar o direito à cidade sob o disfarce da modernidade digital.

Adota-se uma abordagem qualitativa e bibliográfica, com foco interdisciplinar. A investigação revela como o discurso das cidades inteligentes oculta os processos de privatização do espaço urbano. Tais processos favorecem a valorização imobiliária e o controle informacional por corporações. Em consequência, há supressão do direito à cidade e aprofundamento das desigualdades urbanas.

DESENVOLVIMENTO

A trajetória urbana de Salvador (BA) revela um desenvolvimento historicamente atrelado a interesses econômicos excludentes e à perpetuação de desigualdades. Fundada em 1549 como a primeira capital do Brasil, sustentou-se por séculos na agroindústria escravista e exportadora.

O crescimento urbano se intensifica apenas após os anos 1940, com a chegada tardia da industrialização ao Norte e Nordeste. Sem políticas habitacionais efetivas, populações de baixa renda ocuparam informalmente áreas centrais e de encosta, sendo mais tarde removidas para as periferias.⁶

A partir dos anos 1980, sob a lógica neoliberal, Salvador adota um modelo de cidade-empresa, voltado à valorização imobiliária e à privatização dos espaços públicos. Esse processo intensifica a fragmentação socioespacial e restringe o acesso das classes populares ao usufruto pleno da cidade.⁷

No esforço de reinvenção do capitalismo contemporâneo, emerge o capitalismo de vigilância, modelo que converte a experiência humana em matéria-prima gratuita para extração de dados comportamentais. Parte desses dados aprimora serviços; o

⁵ ZUBOFF, Shoshana. *A era do capitalismo de vigilância: a luta por um futuro humano na nova fronteira do poder*. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2021, p. 22-23.

⁶ CORSO-PEREIRA, G.; MELLO E SILVA, S. C. B. DE; CARVALHO, I. M. M. DE. Salvador no século XXI: transformações demográficas, sociais, urbanas e metropolitanas - cenários e desafios. [s.l.] Letra Capital / Observatório das Metrôpoles, 2017

⁷ BORDIGNON, Gabriel. *Smart Salvador: direito à cidade e segregação socioespacial*, 2021.



excedente, o chamado superávit comportamental, alimenta sistemas de inteligência artificial voltados à predição de condutas, cujo valor reside na capacidade de antecipar comportamentos e transformá-los em lucro.⁸

Em Salvador (BA), essa lógica se materializa nas políticas de smart city, exemplificadas pelo COI e pelo PDTCI, que, sob o discurso de modernização e eficiência, introduzem uma gestão urbana baseada em Tecnologias da Informação e Comunicação (TICs).

Duas visões se confrontam: uma que enxerga as TICs como instrumentos de uma cidadania interativa, e outra que denuncia a captura dessas práticas pela lógica do capital, que instrumentaliza o big data como ativo econômico central, aprofundando a lógica expropriatória do capitalismo de vigilância.

A aplicação das TICs em Salvador, sob o discurso da cidade inteligente, evidencia o que Evgeny Morozov denomina solucionismo tecnológico, a redução de problemas sociais complexos a soluções técnicas automatizadas. Essa lógica privilegia a eficiência algorítmica, deslocando o debate público e a deliberação coletiva em favor da engenharia digital. Com isso, questões políticas são transformadas em oportunidades de mercado, subordinando o urbano aos interesses corporativos.⁹

A lógica se materializa na adoção de plataformas e aplicativos que, embora promovam certa sensação de acessibilidade e participação, reduzem o cidadão a um mero produtor de dados, reforçando práticas de vigilância e controle comportamental. O risco é a substituição da política pela tecnologia, à medida que decisões coletivas passam a ser tomadas por sistemas automatizados, sem transparência.

Nesse cenário, observa-se a acelerada elitização das orlas de Salvador, marcada pela interseção entre turismo, especulação imobiliária e tecnologias digitais. Sob o viés techno-solucionista das *smart cities*, intervenções como o Parque Urbano de Pituacu e as reformas na Barra e no Santo Antônio além do Carmo promovem uma tentativa de modernização que, embora esteticamente atrativa, serve à valorização fundiária. Comprova-se analisando a especulação: em 2018 e 2023, os imóveis na Barra valorizaram

⁸ ZUBOFF, Shoshana. A era do capitalismo de vigilância: a luta por um futuro humano na nova fronteira do poder. Tradução de George Schlesinger. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2020.

⁹ MOROZOV, E. Big Tech: a ascensão dos dados e a morte da política. São Paulo: Ubu, 2018.



cerca de 20%¹⁰, impulsionados por eventos de grande porte e pelo avanço de plataformas como o *Airbnb*, já responsável por cerca de 30%¹¹ das locações no bairro.

A gentrificação digital das orlas de Salvador revela como tecnologias e plataformas turísticas favorecem incorporadoras, ao passo que deslocam os moradores tradicionais para as periferias. A nova “orla do capital”, vendida como *smart* e moderna, aprofunda desigualdades ao priorizar a lógica imobiliária em detrimento do direito à cidade. A cidade inteligente, longe de neutra, é convertida em ativo mercadológico, moldando o urbano ao turismo e à especulação.

Instaura-se uma governança algorítmica que substitui o debate público por métricas técnicas, transformando sujeitos em dados e dados em lucro. Reivindicar a cidade como projeto coletivo é, portanto, um ato político urgente.

Portanto, a gentrificação digital instaura uma governança algorítmica que esvazia o debate público em favor de métricas tecnocráticas. Os sujeitos são transformados em dados, e os dados, em lucro; o urbano perde sua função pública e torna-se mera infraestrutura de negócio rentável¹². Questionar quem lucra com essa lógica é reafirmar a urgência de resgatar a cidade como projeto coletivo, plural e essencialmente político.

CONCLUSÃO

A consolidação das chamadas *smart cities* em Salvador evidencia um modelo de urbanização profundamente capturado pela racionalidade do capital informacional e imobiliário, em que a tecnologia não emancipa, mas serve como aparato legitimador da expropriação urbana.

A modernização, travestida de conectividade, opera como um verniz tecnocrático que dissimula a mercantilização dos territórios e obscurece os conflitos estruturais que moldam a cidade.

¹⁰ Jornal A TARDE. *Preço dos imóveis dispara em Salvador; saiba bairros mais caros*. Salvador, 8 jan. 2025. Disponível em: <https://atarde.com.br/salvador/preco-dos-imoveis-dispara-em-salvador-saiba-bairros-mais-caros-1302326>.

¹¹ DIAS, Manu. *Como o turismo e o mercado imobiliário estão transformando a Barra e o Santo Antônio além do Carmo em Salvador*. [S.l.], 6 mar. 2025. Disponível em: <https://atarde.com.br>.

¹² CARVALHO, Cláudio; RODRIGUES, Raoni. *Fundamentos do Direito à Cidade*. João Pessoa: Editora Porta, 2023, página 38;



Assim, a orla soteropolitana, epicentro simbólico e material dessa inflexão, deixa de ser espaço de convivência plural para se converter em vitrine do capital turístico e imobiliário, submetida à lógica predatória de plataformas como o *Airbnb* e à lógica financeirizada da requalificação.

Logo, a gentrificação digital, longe de ser um subproduto, emerge como engrenagem essencial de uma governança urbana orientada pela extração de valor preditivo: os moradores são transformados em dados, os dados em lucro, e o urbano em mercadoria. Nessa dinâmica, a cidade se afasta de seu caráter público, tornando-se um ativo a ser explorado por quem pode pagar. Reivindicar o direito à cidade, nesse contexto, é subverter esse paradigma e recolocar a política, e não o algoritmo, no centro da produção do espaço urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BORDIGNON, Gabriel. *Smart Salvador: direito à cidade e segregação socioespacial*, 2021;

CARVALHO, Cláudio; RODRIGUES, Raoni. *Fundamentos do Direito à Cidade*. João Pessoa:

Editora Porta, 2023;

CORSO-PEREIRA, G.; MELLO E SILVA, S. C. B. DE CARVALHO, I. M. M. DE. *Salvador no século XXI: transformações demográficas, sociais, urbanas e metropolitanas - cenários e desafios*. [s.l.] *Letra Capital / Observatório das Metrôpoles*, 2017;

Harvey, D. (2012). O direito à cidade. *Lutas Sociais*, (29), 73–89.

MOROZOV, E. *Big Tech: a ascensão dos dados e a morte da política*. São Paulo: *Ubu*, 2018;

ZUBOFF, Shoshana. *A era do capitalismo de vigilância: a luta por um futuro humano na nova fronteira do poder*. Rio de Janeiro: *Intrínseca*, 2021.

Jornal A TARDE. *Preço dos imóveis dispara em Salvador; saiba bairros mais caros*. Salvador, 8 jan. 2025.