



RECALCULANDO A ROTINA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

Vende-se! O avanço do capital imobiliário sobre a Orla Atlântica de Salvador (BA)

For Sale! The Advance of Real Estate Capital over Salvador's Atlantic Coast (Bahia, Brazil)

Mariana de Oliveira Santana

Doutoranda em Geografia na Universidade Federal da Bahia, Brasil.

Bolsista da CAPES.

[E-mail: msntn@ufba.br](mailto:msntn@ufba.br)

1 INTRODUÇÃO

A Orla Atlântica de Salvador tornou-se, nas últimas décadas, um espaço emblemático da mercantilização urbana soteropolitana, pois foi sendo progressivamente incorporada ao interesse do capital como uma área de alto valor agregado, com forte potencial paisagístico e apelo de *marketing*.

Alguns planos urbanísticos ainda do século XX já cobiçava esse espaço para construção de moradias de classe média e alta, ou seja, já era pensada como área seletiva onde quem poderia habitar era quem pudesse pagar. Nesse sentido, ao trazer “vende-se” no título desse artigo é um convite à reflexão do que está em “jogo”, do que está à venda e, sobretudo quem está vendendo, para quem e quem está consumindo. Ao analisar essa relação conseguimos identificar quem protagoniza a produção do espaço urbano do recorte espacial em estudo e como e com quem se articula para atingir seu objetivo.

Esse texto é resultado de uma pesquisa de mestrado que analisou a produção do espaço sob o avanço do capital imobiliário na Orla Atlântica de Salvador no período de 2006 a 2018, período que corresponde às mudanças nos planos diretores da cidade (2004, 2008 e 2016) todos marcados por disputas políticas, econômicas e que sofreram judicializações e muitas críticas de diversos setores da sociedade.

A investigação adotou uma abordagem qualitativa e quantitativa, sustentada pelos métodos histórico e comparativo. Foram utilizados dados de órgãos públicos (SEDUR, IBGE, Prefeitura de Salvador), registros de construtoras e incorporadoras, observações empíricas e levantamento cartográfico. As informações foram sistematizadas em mapas e quadros, permitindo identificar os principais agentes do capital imobiliário e os padrões espaciais de concentração de investimentos ao longo da orla.

2 DESENVOLVIMENTO

A análise dialogou com autores que interpretam a cidade como produto da lógica de acumulação capitalista, como Lefebvre (2006), Logan e Molotch (1987) e Vainer (2002). Para esses autores, o espaço urbano é resultado da ação articulada de múltiplos agentes, mas sob o comando de um deles: o capital imobiliário. Em Salvador, essa articulação entre poder público e mercado produziu uma forma específica de governança urbana, orientada pela competitividade e pela mercantilização do território, como destacou o então prefeito da cidade, ACM Neto, em uma entrevista a ADEMI (2012, p. 10).



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

Quero ter os empresários do setor imobiliário como parceiros nessa tarefa que a próxima gestão terá de resgatar a capacidade de crescimento de Salvador, combatendo o problema do desemprego. Para isso, vamos estimular o crescimento do setor. Uma das formas de aquecer o mercado e a economia como um todo é aprimorar a máquina pública, que precisa ser informatizada e desburocratizada. Outra medida importante, e que vai servir para aquecer o setor, é colocar a cidade em ordem, regularizando a limpeza, melhorando a iluminação em pontos como a orla de Salvador, colocando a Guarda Municipal treinada e armada nas ruas e implantando uma política de incentivos fiscais para a atração de empreendimentos e investimentos na nossa capital. [...] Salvador precisa voltar a ser vitrine para o país e a ser vista como tal.

Entre 2006 e 2018, foram identificados 341 empreendimentos verticais residenciais licenciados na Orla Atlântica, uma média de 28 novas construções por ano. A concentração ocorre sobretudo nos bairros da Pituba, Jardim Armação, Costa Azul, Imbuí e Patamares, onde a infraestrutura consolidada e a proximidade com o mar favorecem a valorização do solo e atraem grandes incorporadoras. A análise dos alvarás de construção e de dados empresariais revelou a atuação de 89 empresas, das quais 11 concentram o maior número de empreendimentos. Esse núcleo dominante, formado por construtoras de alcance local, nacional e internacional (como OAS, Odebrecht, Cyrela e Moura Dubeux), passou a influenciar diretamente o ordenamento urbano e a orientar a ocupação do litoral.

A valorização do solo na Orla Atlântica foi expressiva. Em bairros como Amaralina, Pituba e Patamares, o preço médio do metro quadrado aumentou mais de 100% no período estudado, impulsionado por obras públicas de requalificação, abertura de avenidas e intervenções paisagísticas. Sob o discurso da modernização e do embelezamento urbano, consolidou-se um processo de elitização dos espaços litorâneos, com deslocamento de moradores e substituição de usos populares por empreendimentos voltados às classes médias e altas.

O contraste entre os empreendimentos de luxo, concentrados em áreas nobres como Barra, Pituba e Patamares, e os de padrão médio, localizados em Amaralina, Itapuã e Boca do Rio, revela a fragmentação socioespacial da cidade. A orla se converte em vitrine do urbano neoliberal: um território de consumo, turismo e investimento, onde o acesso à paisagem e à infraestrutura torna-se privilégio de poucos. Essa lógica reforça a seletividade territorial e redefine o sentido de pertencimento à cidade.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa evidencia que o capital imobiliário se consolidou como principal agente da (re)produção do espaço urbano na Orla Atlântica de Salvador. Em parceria com o Estado, o setor privado tem orientado as transformações do litoral, promovendo uma urbanização excludente e financeirizada. O poder público, ao flexibilizar normas urbanísticas e direcionar investimentos a obras de requalificação, atua como promotor da valorização imobiliária e não como regulador do uso do solo.

Assim, a cidade é tratada como mercadoria e o espaço urbano como meio de acumulação de capital. A Orla Atlântica expressa a contradição entre a cidade planejada para o mercado e a cidade vivida por seus habitantes, revelando as tensões entre valor de uso e



RECALCULANDO A ROÇA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

valor de troca. Essa dinâmica desafia os instrumentos de planejamento e evidencia a urgência de repensar o papel do Estado e da sociedade civil na defesa do direito à cidade e da justiça espacial.

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.

ADEMI-BA. Especial ACM Neto e as propostas que contribuirão com o mercado imobiliário. **Revista ADEMI Bahia**, Salvador, n. 51, p. 1-28, 2012.

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.

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.

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

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.

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. 2024.

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

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.

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.



RECALCULANDO A ROTA NA (DES)FRAGMENTAÇÃO GLOBAL PRODUTIVA

26 a 29 de novembro de 2025

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.