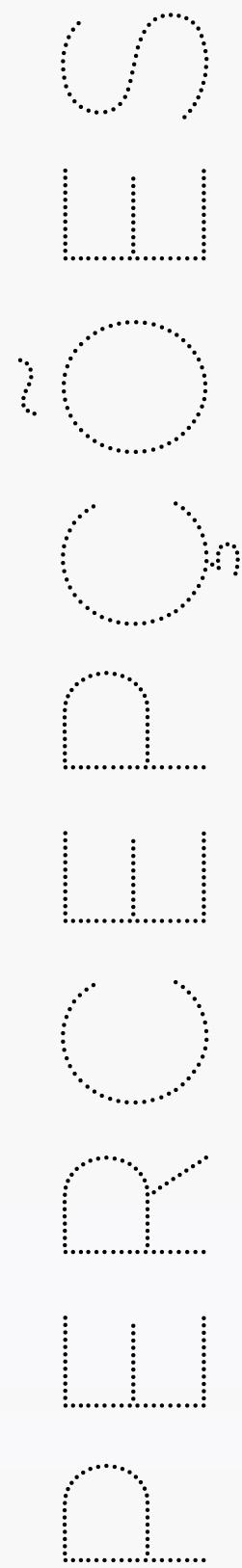


DA BARRA



SUMÁRIO

- 1.Apresentação
- 2.Estrutura do trabalho
- 3.Metodologias
 - 3.1.Deriva
 - 3.2.Entrevistas
- 4.Percepções
 - 4.1.Terrenos vazios
 - 4.2.Verticalização
 - 4.3.Descompasso
 - 4.4.Mar de carros
 - 4.5.Assentar o campo
- 5.Fundamentação teórica
- 6.Levantamento de dados
- 7.Referências bibliográficas
- 8.Anexos



APRESENTAÇÃO

Este estudo surge de uma investigação coletiva na região da Barra em Salvador (BA), com o intuito de examinar os **efeitos urbanos da recente expansão imobiliária focada principalmente nos apartamentos studio**. Esses empreendimentos compactos e verticalizados têm sido planejados para serem alugados por temporadas desde o princípio e vêm substituindo construções antigas enquanto promovem o turismo de massa na região. Esse processo causa alterações na arquitetura e na paisagem local, pressiona a infraestrutura urbana existente, pode enfraquecer os laços comunitários e prejudica tanto o patrimônio quanto a identidade cultural do ambiente. Os complexos habitacionais não apenas introduzem um novo estilo de vida urbano; eles também demandam uma abordagem urbanística equitativa que concilia a busca pela modernidade com a preservação do patrimônio e a garantia da igualdade espacial e do direito à cidade.



Foto: autores (2025).



Universidade Federal da Bahia
Faculdade de Arquitetura

Discentes: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro,
Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi,
Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes

Docentes: Rose Laila Bouças , Marcos Rios e
Marina Brandão

ESTRUTURA DO TRABALHO

Na primeira etapa do trabalho, a equipe realizou duas visitas ao bairro da Barra, em Salvador, com o objetivo de compreender in loco os impactos urbanos decorrentes da recente proliferação de edifícios verticalizados voltados para o aluguel de curta temporada. As visitas ocorreram em dias e horários distintos, a fim de captar diferentes dinâmicas de uso do espaço público e fluxos populacionais.

Registrarmos nossas impressões por meio de anotações, fotografias e entrevistas informais com frequentadores, moradores e trabalhadores do bairro. Essa abordagem nos permitiu captar aspectos qualitativos das transformações urbanas, como a sensação de fragmentação no uso dos edifícios, as tensões entre moradia e turismo, e os impactos visuais e sociais provocados pelos novos empreendimentos.

Na segunda etapa do trabalho, a equipe analisou os dados coletados no estágio anterior, bem como a revisão bibliográfica de textos com o intuito de consolidar a base teórica da experiência.



Também foram elaboradas peças gráficas (mapas, gráficos, colagens, etc.) com caráter de síntese e análise, a fim de compilar os dados obtidos e levantar questionamento ou conclusões acerca da situação futura e atual do bairro.

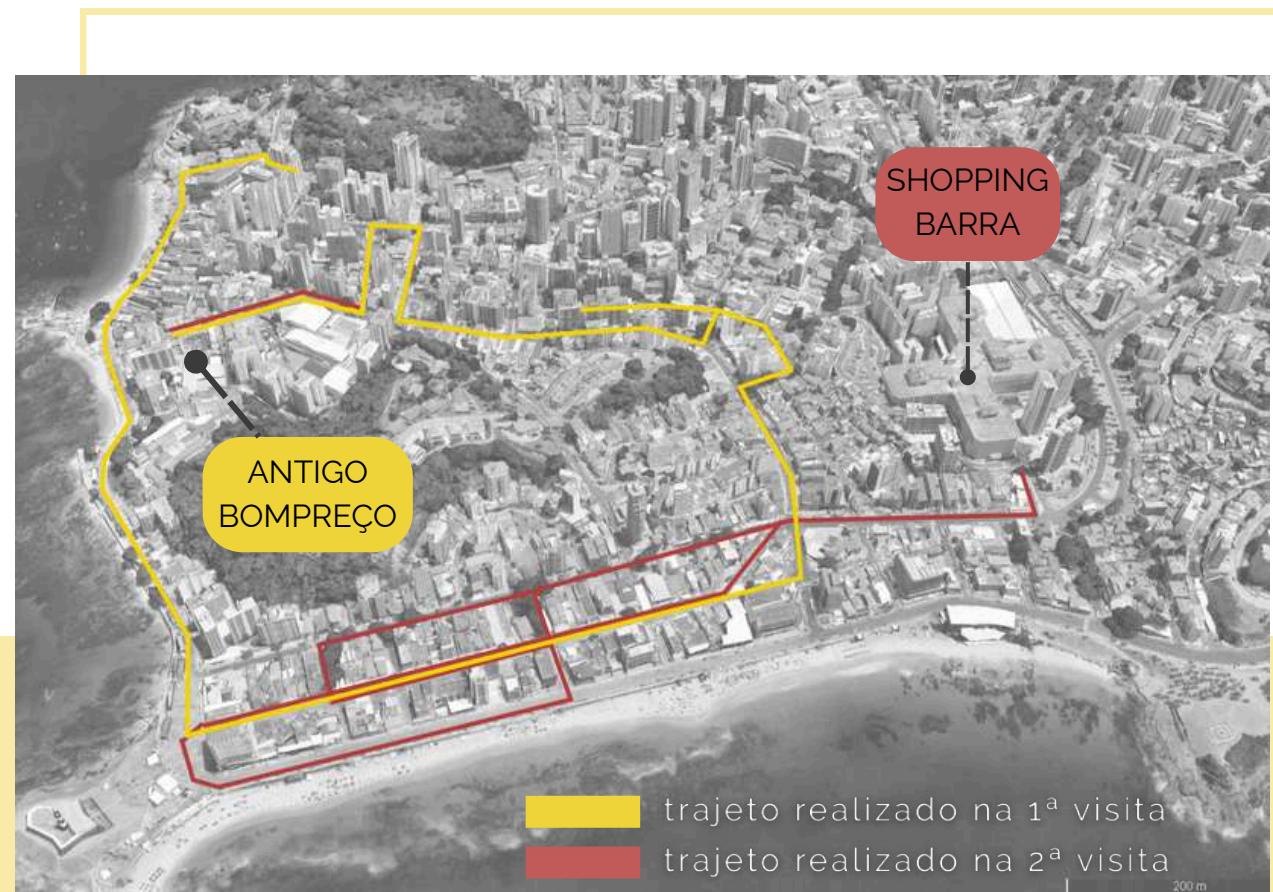


METODOLOGIAS

DERIVA

"Comportamento experimental ligado às condições da sociedade urbana: técnica da passagem rápida por ambientes variados."
Internacional Situacionista, 1958.

Para a primeira aproximação ao território do bairro da Barra, realizamos a deriva no dia 11 de abril de 2025 (sexta-feira), no turno vespertino. Tomamos como ponto de partida o terreno do antigo Bompdreço, situado na Rua Barão de Itapoan, por se tratar do objeto inicial de estudo do eixo da disciplina "Impactos de Grandes Obras". A partir disso, a análise se ampliaria para os impactos das novas construções e empreendimentos voltados ao aluguel de curta temporada.



Mapa dos trajetos. Elaborado pelos autores (2025). Base: Google Earth.

A deriva foi conduzida em dois níveis de orientação:

1. Comandos randômicos gerados por IA

Para romper com rotinas pré-estabelecidas e promover uma experiência de descoberta espontânea, utilizamos sequências de direções sugeridas por um algoritmo de inteligência artificial. Cada integrante da equipe escolhia um número, e este condizia com um comando gerado. Por exemplo, o número 8 na lista se referia a "vire à esquerda na próxima esquina que estiver mais movimentada de pedestres".

2. Percepção sensorial livre

Quando julgávamos oportuno, abandonávamos momentaneamente os comandos artificiais e seguíamos nossos próprios estímulos: o fluxo de pedestres, sons de obras, fachadas chamativas ou pequenas aglomerações.

Após este primeiro contato com o território as principais observações discutidas foram: (a) intensa atividade construtiva — diversos canteiros em andamento; (b) oferta crescente de imóveis à venda — em sua maioria casarões抗igos; e (c) predomínio de tipologias "studio" ou "quarto e sala", adaptadas ao perfil de curta temporada.

COMANDOS:
11/0
1 - VIRE À PRÓXIMA DIREITA, SEM OLHAR O NOME DA RUA
2 - SIGA EM FRENTE ATÉ AVISTAR UM PÓSTE OU ÁRVORE DE CÓD. VIBRANTE; ENTÃO VIRE À ESQUERDA
3 - AVANCESE A SINALIZAÇÃO MAIS PRÓXIMA E CONTINUE RETO ATÉ O TINA DA TRAMADA
4 - VIRE NA PRÓXIMA RUA QUE ENCONTREI COM UM PLACA DE ESTACIONAMENTO NO BAR
5 - SIGA ATÉ O PONTO DE ÔNIBUS MAIS PRÓXIMO; AO CHEGAR VIRE À ESQUERDA
6 - DESCELA A RUA MAIS ESTREITA QUE APARECE E PERCORRA-A ATÉ O FINAL
7 - AO ENCONTRAR UM GRAFFITI OU MURAL, TRAVESE A RUA E SIGA RETO ATÉ DIA QUASES
8 - VIRE À ESQUERDA NA PRÓXIMA ESQUINA QUE ESTIVER MAIS MOVIMENTADA DE PEDESTRES
9 - SIGA EM FRENTE ATÉ CHEGAR A UMA FEIRA, JARDIM, OU ESPAÇO PÚBLICO ABERTO; ENTÃO VIRE À DIREITA

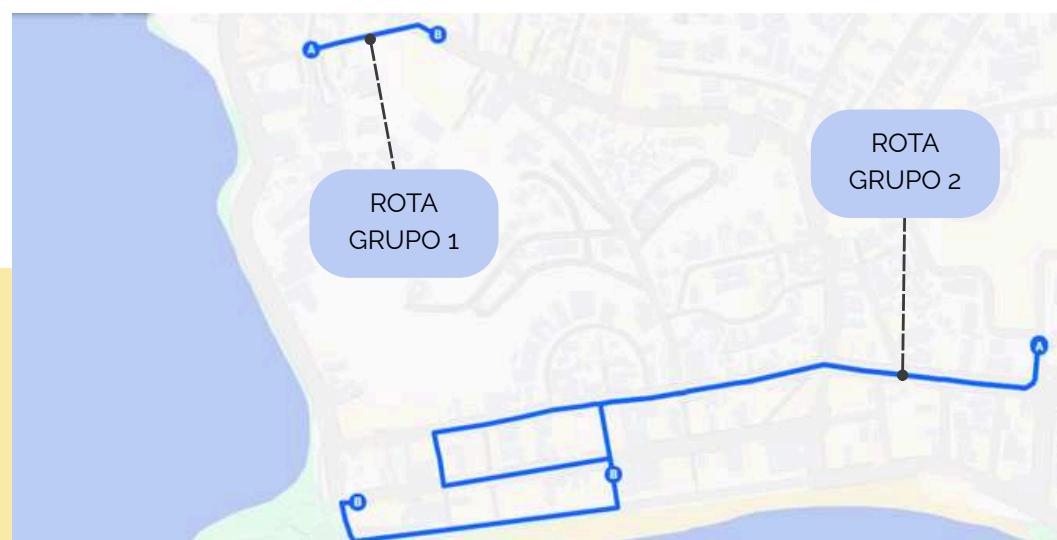
Anotação dos comandos usados na deriva. Fonte: IA/autores (2025).

METODOLOGIAS

ENTREVISTAS

Abordagem qualitativa que busca compreender experiências, opiniões, percepções ou comportamentos dos participantes por meio de perguntas feitas diretamente a eles.

No segundo contato com ao território da pesquisa, realizamos entrevistas no dia 7 de maio de 2025 (quarta-feira), no período da tarde. Para a coleta de dados, foram realizadas entrevistas semiestruturadas (combinação de perguntas pré-definidas com flexibilidade para se adequar ao entrevistado) com o objetivo de aprofundar a compreensão sobre o fenômeno investigado a partir das percepções dos participantes. Com o intuito de abranger um território mais amplo e garantir maior diversidade nas respostas, o grupo foi dividido em dois. Cada um ficou responsável por conduzir entrevistas em diferentes áreas, que percorreram as ruas e entraram em estabelecimentos comerciais e com públicos diversos, buscando compreender a perspectiva da população em relação às novas construções. De modo geral, os entrevistados não demonstraram preocupação significativa com os possíveis impactos causados pelos novos prédios.



Identificação das rotas de entrevista, elaborado pelos autores (2025).

Base: MyMaps.

O **primeiro grupo** permaneceu na Rua Barão do Itapoan, onde anteriormente funcionava o supermercado Bompreço – local que motivou o interesse em aprofundar o estudo sobre os impactos da construção de prédios do tipo studio, que serão desenvolvidos justamente nesse terreno e estenderão a rota para uma rua transversal a ela. Durante o percurso, moradores da região e trabalhadores locais relataram ter percebido o aumento de edificações semelhantes na área, alguns expressaram preocupação com a ausência que o antigo estabelecimento fará e como a especulação imobiliária impactará o bairro, já outros acreditam quem podem agregar no comércio local, mas em sua maioria não possuem opiniões a respeito da temática.

O **segundo grupo** iniciou na Rua Airosa Galvão e concluiu a rota na Avenida Almirante Marques de Leão. Decidimos nos afastar um pouco da área de interesse inicial para investigar mais amplamente o bairro da Barra. Durante esse trajeto, muitos entrevistados demonstraram uma visão positiva sobre os novos empreendimentos, considerando-os benéficos para o comércio local. Por outro lado, algumas pessoas manifestaram preocupações, destacando impactos negativos como o aumento no tráfego, a destruição de residências e a desertificação da região.

Falas de destaque:

"Isso aqui é uma logomarca"

"Gostava mais das casas antigas"

"A barra não anda"

"A gente não vive de Carnaval e Turistas"

"Esses apartamentos estão surgindo para turistas"

"Sou a única moradora fixa do meu andar" "É prédio pra todo lado"

"Os prédios são bons para os burgueses"

"Esses apartamentos são um ovo"

METODOLOGIAS

ENTREVISTAS

CONCLUSÃO

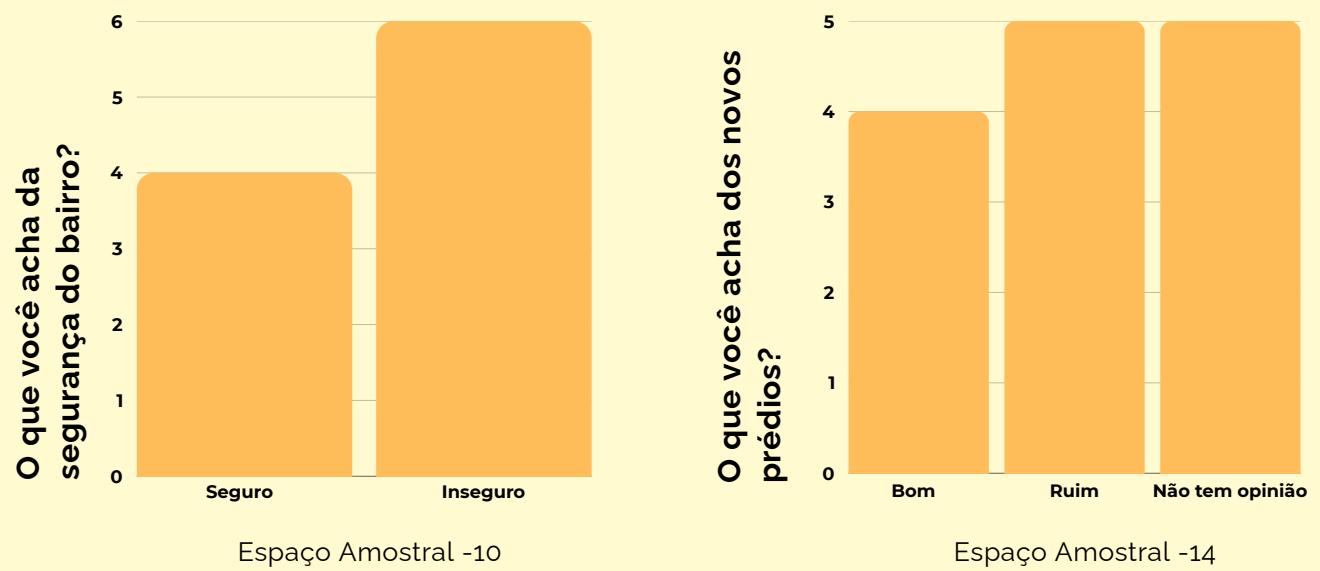
Após entrevistar 17 pessoas e analisar as informações obtidas, ficou evidente que a população, em geral, não reflete de forma crítica a respeito do crescente número de empreendimentos de pequenos apartamentos e seu público. Desse modo, não percebem que as construções trarão sim impactos ao bairro, tendo em vista que mudarão a dinâmica urbana.



Foto: autores (2025).

O espaço amostral varia, pois nem todas as perguntas foram feitas para todos.

Gráfico 01
Dados das entrevistas



Fonte: autores (2025).

PERCEPÇÕES

TERRENOS VAZIOS

Os terrenos vazios chamaram nossa atenção por estarem quase sempre colocados à venda ou sendo temporariamente utilizados como estacionamentos privados.

A ausência de uso permanente, combinada com a manutenção mínima e o fechamento por tapumes ou grades, indica uma estratégia de retenção dos terrenos enquanto seu valor de mercado se valoriza — uma prática típica da especulação imobiliária. Essa condição reforça a percepção de que há um processo de substituição do uso tradicional do solo, voltado à moradia permanente e ao comércio de bairro, por usos com uma maior rentabilidade no curto prazo, como empreendimentos voltados ao turismo e aluguel de curta temporada.



Foto: autores (2025).



Foto: autores (2025).

Além disso, a conversão provisória desses lotes em estacionamentos representa uma forma de monetização transitória, que contribui para a ocupação precária e fragmentada da paisagem urbana.

VERTICALIZAÇÃO

Substituição de casas térreas e comércios tradicionais por edifícios residenciais de múltiplos pavimentos. Esse fenômeno se insere em um processo mais amplo de verticalização iniciado ainda na década de 1940, com a construção do Edifício Oceania, erguido em 1944 nas proximidades do Farol da Barra. Considerado um marco da arquitetura moderna em Salvador, o Oceania alterou significativamente a paisagem arquitetônica do bairro e inaugurou uma nova lógica de ocupação do solo urbano, com edificações verticalizadas voltadas para as classes médias e altas da sociedade soteropolitana (LINS; SANTANA, 2012).

Com o passar das décadas, a consolidação dessa lógica intensificou a pressão imobiliária sobre imóveis unifamiliares e pequenos comércios, que vêm sendo progressivamente demolidos para dar lugar a novos empreendimentos, frequentemente com características padronizadas e voltadas ao mercado turístico. Esse processo provoca não apenas a transformação da paisagem urbana, mas também a descaracterização do tecido social e comercial tradicional, contribuindo para a homogeneização funcional e a perda de identidade de certos trechos do bairro.



Foto: autores (2025).



(a)



(b)

As imagens (a) e (b) retratam imóveis atualmente desocupados: um deles está à venda, enquanto o outro é ofertado para aluguel durante o Carnaval e temporada. A imagem (c) mostra uma casa ainda habitada, remanescente, inserida em um contexto de intensa transformação urbana — ao fundo, é possível ver a construção de um edifício residencial do tipo studio e 1 quarto. Em frente à casa, sobre a calçada, encontra-se um suporte metálico com anúncio publicitário de outro empreendimento do mesmo perfil na Barra.

Fotos: autores (2025).



(c)

DESCOMPASSO

Durante nossas visitas, observamos um terreno onde está previsto o lançamento de um empreendimento imobiliário de grande porte, com aproximadamente 580 apartamentos distribuídos em três torres. Um dos pontos questionados é a mobilidade urbana, que levanta preocupações entre os moradores (JACOBINA, 2025). Segundo matéria publicada por Ronaldo Jacobina, o projeto (a) está localizado na Rua Marquês de Caravelas (b) (c), uma via predominantemente composta por casas térreas e pequenos comércios, com poucos edifícios de grande altura. Esse projeto contrasta fortemente com o entorno imediato, que compõe um tecido urbano mais tradicional e de escala humana.

A proposta de inserir um volume tão expressivo de unidades residenciais voltadas ao investimento e turismo em uma rua de uso misto consolidado representa um **descompasso** entre a morfologia urbana existente e o novo padrão de ocupação proposto, o que provavelmente trará grandes impactos para o bairro como um todo.



Imagem renderizada do empreendimento.
Fonte: Ronaldo Jacobina



Terreno que se pretende construir 500 apartamentos voltados ao airbnb. Foto: Autores (2025)



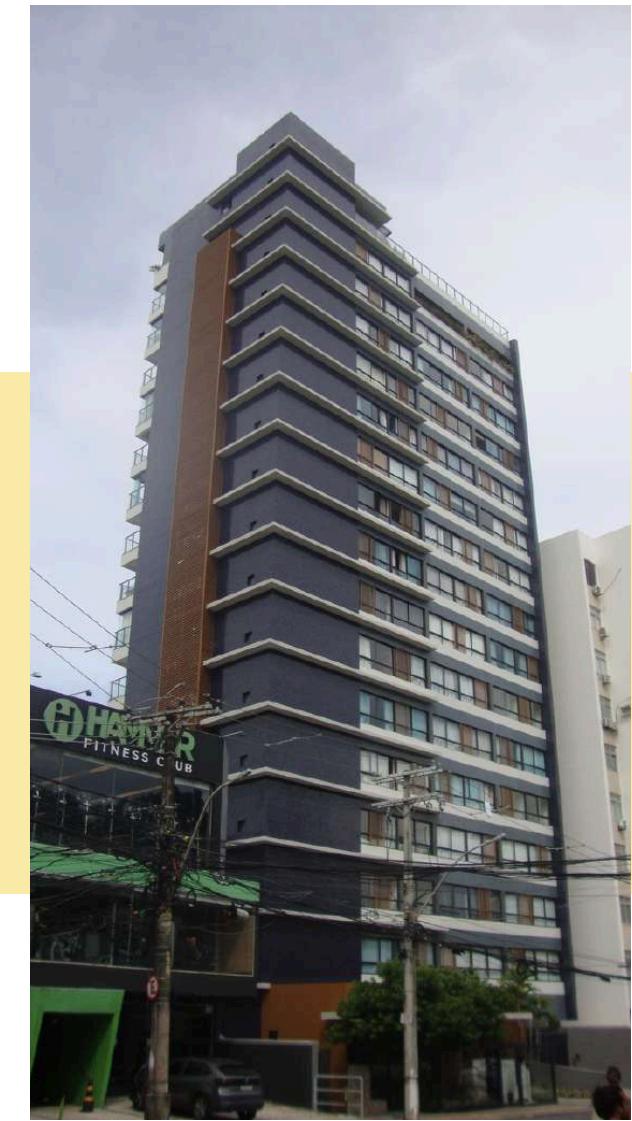
Rua do respectivo terreno.
Foto: Autores (2025)

DESCOMPASSO

Já é possível visualizar a transformação do espaço urbano do bairro, a partir da construção de novos empreendimentos. O local, que antes era composto por edificações de gabarito baixo e uso misto, com uma grande quantidade de fachadas ativas, foi dando lugar a prédios com térreos mortos, em que não há contato com a rua. Nas imagens ao lado, por exemplo, vê-se 3 desses empreendimentos, lançados nos últimos anos.



Fotos: autores (2025).



PERCEPÇÕES

MAR DE CARROS

Percebemos que diversas ruas da Barra já apresentam elevados níveis de ocupação por veículos estacionados, tanto em vagas formais quanto irregulares. Em horários de pico, é comum a ocorrência de congestionamentos. Esse cenário evidencia uma infraestrutura viária já pressionada, que tende a se agravar com o avanço da verticalização, especialmente com empreendimentos de alta densidade como o que prevê mais de 500 unidades habitacionais.

A intensificação da ocupação do solo sem o devido planejamento de quanto ao aumento do tráfego, à escassez de vagas e à sobrecarga da malha viária existente, além de comprometer a fluidez do transporte público e a qualidade de vida local mobilidade urbana levanta preocupações entre os moradores (JACOBINA, 2025).

A fotografia abaixo ilustra essa realidade, mostrando uma rua com quase toda sua extensão ocupada por veículos estacionados, reforçando a urgência de se considerar os impactos da densificação nas condições de mobilidade do bairro.



Foto: autores (2025).

PERCEPÇÕES

ASSENTAR O CAMPO

Como parte da nossa aproximação com o bairro da Barra, elaboramos uma colagem visual a partir das percepções coletadas na primeira visita de campo. A composição utiliza recortes de imagens e palavras publicitárias para criticar o avanço da verticalização e a mercantilização do espaço urbano.

Termos como "lucro", "ganhar dinheiro agora" e "mudanças nas mãos dos empresários" apontam para a centralidade dos interesses privados no processo de transformação do bairro. A repetição de elementos como "conceitual", "VIP" e "residência de luxo" revela a criação de um discurso voltado a um público consumidor, evidenciando a substituição do morador tradicional pelo investidor ou turista.



Foto: autores (2025).

A frase "imóveis para vender ou alugar, todos com a mesma cara" destaca a padronização arquitetônica, enquanto as imagens de edifícios "em obras" simbolizam a velocidade e intensidade da verticalização. A colagem também questiona a sustentabilidade desse modelo, sugerindo que o atual ritmo de transformação ignora os impactos sociais e urbanos de longo prazo.

Esse exercício visual sintetiza criticamente o que observamos em campo: um bairro em disputa, onde a lógica de mercado ameaça a diversidade urbana e a permanência dos modos de vida locais.

Como parte do processo de reflexão crítica, elaboramos uma figura conceitual que representa o bairro da Barra sob influência do capital. Utilizamos o contorno do bairro sobre o rosto de uma nota de 1 dólar, simbolizando a dominação do mercado financeiro sobre o território.

No interior desse recorte, inserimos o Farol da Barra, marco histórico, contrastando com torres em 3D que representam a verticalização acelerada e a pressão por empreendimentos voltados ao turismo. A composição expressa o conflito entre memória e mercado, destacando como a paisagem e a identidade local vêm sendo transformadas por interesses econômicos.



Foto: autores (2025).

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

CIDADE-MERCADORIA

À medida que aprofundamos nossas pesquisas sobre o bairro e realizamos visitas ao local, algumas percepções se tornaram evidentes. Dentre elas, destaca-se o fato de que o bairro está, gradualmente, perdendo sua identidade e assumindo uma nova — muitas vezes artificial.

Edificações antigas estão sendo colocadas à venda e, muito provavelmente, darão lugar a prédios altos, com muitos andares e pouca história. Construções pensadas não para dialogar com o contexto urbano ou social, mas com um único objetivo: o lucro.

No livro "Comprendendo as Cidades: Método Urbano", o autor Alexander R. Cuthbert apresenta o conceito de "arquitetura karaokê", de Evans, que afirma: *"A intensa divulgação de cidades através de marcas e festivais culturais criou um tipo de arquitetura karaokê, na qual não importa se você canta bem, desde que cante com verve e gosto."*

Tendo em vista nosso objeto de estudo e as análises realizadas, percebemos que os novos edifícios se apoiam fortemente na construção de uma narrativa que transforma o bairro em uma marca. Através de estratégias de marketing e propaganda, promove-se a valorização tanto do bairro quanto do próprio empreendimento. Assim, reforça-se um modelo de "arquitetura karaokê": não importa se é boa ou se respeita a história local — desde que traga retorno financeiro.

É a partir da idealização de uma vida perfeita — em um bairro perfeito, em um condomínio perfeito, com um apartamento perfeito — que se molda o desejo de consumo. Cria-se uma imagem sedutora, porém ilusória: apartamentos que, em sua maioria, possuem dimensões extremamente reduzidas, vendidos como investimentos ideais para aluguéis rápidos e lucrativos.

Nesse processo, a arquitetura se esvazia: perde propósito, identidade e humanidade.

Ao lado, destacamos algumas frases retiradas de propagandas desses empreendimentos que consideramos significativas para refletir sobre essa lógica.

"Ser prático"

"EXCLUSIVO"

"PROJETO SUSTENTÁVEL"

"maravilhosa oportunidade"

"modernidade, conforto e um cenário incomparável"

"SUSTENTABILIDADE." "O LUGAR CERTO PARA INVESTIR."

"Ser tradicional e ser moderno. Ser perto do mar e ser longe da pressa.

Ser uma alma livre e **SER VOCÊ.**"

Único, como você. "QUALIDADE DE VIDA"

"VERDADEIRO OÁSIS"

"A sua escolha pode ajudar o planeta."

"VALORIZAÇÃO E INVESTIMENTO"

"Ser sustentável"

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Dando continuidade a esse estudo, procurou-se referências teóricas que ajudassem a compreender as mudanças no mercado e na política local. Assim, uma das leituras que contribuiu com a nossa análise foi o livro "Pátria, empresa e mercadoria" do autor Carlos B. Vainer. Ele realiza uma crítica ao modelo de Planejamento Estratégico Urbano, difundido largamente nas últimas décadas, afirmando que esse modelo representa uma forma ideológica de reorganização do espaço urbano sob a hegemonia do capital global. A cidade deixa de ser espaço público de exercício da cidadania e da política, e passa a ser tratada como produto, empresa e projeto patriótico, o que implica em sua completa despolitização, "o planejamento estratégico, segundo seus defensores, deve ser adotado pelos governos locais em razão de estarem as cidades submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas" pontuou o autor.

Primeiro, Vainer aborda a representação da cidade como mercadoria. O Planejamento Estratégico Urbano parte do princípio de que as cidades devem competir entre si por investimentos, turistas e talentos, como se estivessem num mercado globalizado. Nesse contexto, a função dos governos locais torna-se "vender a cidade" através de estratégias de marketing urbano. Tal concepção reforça uma lógica de vitrine, em que a cidade deve ocultar seus problemas sociais, por serem considerados obstáculos à sua "atratividade" no mercado global..

Essa lógica retifica a cidade, reduzindo sua complexidade a um conjunto de atributos negociáveis e seletivos, voltados para um público consumidor altamente solvente: grandes investidores, turistas internacionais, empresas de tecnologia e eventos. Assim, a cidade deixa de ser espaço de todos e torna-se um produto premium, inacessível a quem não atende aos critérios econômicos do projeto estratégico.

A segunda metáfora analisada é a da cidade-empresa, onde o espaço urbano é concebido como unidade produtiva, cujo sucesso é medido por sua competitividade, eficiência e capacidade de gerar lucros. O modelo de gestão importado da Harvard Business School é transposto do setor privado para a administração pública, sem levar em conta as diferenças fundamentais entre ambos os domínios. As cidades passam a operar com lógica empresarial, e o planejamento torna-se ferramenta para alavancar "negócios" e atrair capital, em vez de promover justiça social, inclusão ou democracia.

Após compreender os conceitos discutidos pelo autor, é possível analisar como eles se refletem nas transformações recentes da Barra. O bairro tem sido constantemente mobilizado como uma vitrine da cidade, atraindo investimentos em infraestrutura, mobilidade e paisagismo que, muitas vezes, não dialogam com as necessidades cotidianas de seus moradores permanentes — e que, em alguns casos, chegam a prejudicar suas dinâmicas locais. Essas intervenções buscam, sobretudo, projetar uma imagem atrativa do bairro para os turistas. A nova onda de empreendimentos, voltados majoritariamente para a lógica do investimento e da valorização imobiliária, evidencia a face empresarial da cidade, guiada por interesses lucrativos e alheia aos impactos sociais e territoriais causados à população local.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O MARKETING

The image displays two screenshots of the House Barra website. The top screenshot shows a section titled 'MOTIVOS PARA INVESTIR' featuring a man in glasses looking thoughtful at a desk. The bottom screenshot shows a section titled 'MOTIVOS PARA MORAR' featuring a woman meditating on a beach. Both sections include a list of benefits and social media icons.

MOTIVOS PARA INVESTIR

- LOCALIZAÇÃO RARA E ESPECTACULAR.
- POSSIVELMENTE UM DOS ÚLTIMOS LANÇAMENTOS EM FRENTE AO CÍRCUITO DO CARNAVAL E AO MAR NA AV. OCEÂNICA.
- CRESCENTE VALORIZAÇÃO PELA EXCLUSIVIDADE DO EMPREENDIMENTO.
- NO CÍRCUITO DO CARNAVAL.
- IDEAL PARA RENTABILIZAR COM AS NOVAS PLATAFORMAS DE LOCAÇÃO, COMO AIRBNB E BOOKING.COM, DURANTE O ANO INTEIRO.

MOTIVOS PARA MORAR

- QUALIDADE DE VIDA INCOMPARÁVEL.
- UM DOS BAIRROS MAIS TRADICIONAIS E VALORIZADOS DE SALVADOR.
- WALKABILITY: VOCÊ PODE FAZER TUDO A PÉ E TER MAIS TEMPO PRA APROVEITAR A VISTA.
- PROJETO MODERNO.
- ENTRETENIMENTO PARA TODOS OS GOSTOS.

A análise dos materiais promocionais dos empreendimentos revela uma estratégia comunicacional nitidamente orientada por dois perfis de consumidores distintos, porém complementares: o investidor e o morador. O anúncio do House Barra exemplifica isso.

Essa duplicidade de abordagens reforça a lógica da financeirização da habitação, em que o imóvel é tratado tanto como ativo financeiro quanto como bem de uso, dependendo do público-alvo. No conteúdo voltado ao investidor, a ênfase recai sobre o potencial de valorização e rentabilidade do imóvel. Expressões como "localização rara e espetacular", "no circuito do Carnaval" e "ideal para rentabilizar com as novas plataformas de locação, como Airbnb e Booking.com" constroem um discurso orientado à maximização do retorno financeiro. A inserção no circuito do Carnaval e a proximidade com o mar são destacadas como atributos de diferenciação e exclusividade, contribuindo para justificar a expectativa de lucro contínuo. Esse tipo de narrativa, cada vez mais comum nos empreendimentos lançados em áreas turísticas de Salvador, opera com os mesmos elementos identificados por autores como Silva (2013) e Rolnik (2015), nos quais a moradia se transforma em instrumento de acumulação e o espaço urbano em mercadoria.

Propagandas do empreendimento House Barra. Fonte: Site House Barra, (2025)

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O MARKETING

Os materiais publicitários dos empreendimentos analisados evidenciam a forte ênfase no valor financeiro e no potencial de mercado dos imóveis, aspectos frequentemente utilizados como argumentos persuasivos voltados a atrair compradores interessados em obter retorno sobre o capital investido. Com o objetivo de maximizar a rentabilidade, incorporadoras e imobiliárias adotam diversas estratégias comunicacionais para atingir diferentes perfis de público e motivações de compra.

Entre essas estratégias, destacam-se comparações — muitas vezes contraditórias — entre os benefícios da aquisição de unidades tanto como forma de moradia quanto como investimento. Esse discurso contribui para reforçar o processo de financeirização da habitação, amplamente veiculado nos catálogos de venda.

PARA MORAR OU INVESTIR, VOCÊ VAI QUERER ESTAR AQUI!

A Barra é um endereço como poucos. Um dos bairros mais famosos e desejados da cidade, com ótima infraestrutura de transporte, serviços e comércio. Um endereço **perfeito para morar e excelente para investir** e rentabilizar o ano inteiro!



O Bairro - Um dos bairros mais tradicionais e completos da cidade.

Conceito Life Friendly - Projeto que vai além do morar, reúne lazer e comodidades para o dia a dia, num endereço privilegiado;

Arquitetura - Espaços cuidadosamente pensados para o máximo conforto e bem-estar;

Qualidade construtiva - Empreendimento com a qualidade das marcas Franisa e Ocean;

Walkability - Você pode fazer tudo a pé;

Localização privilegiada - A apenas 400 metros da praia do Porto da Barra, numa rua tranquila;

Valorização - Endereço numa área turística, próxima ao circuito do Carnaval;

Praticidade - Apartamento perfeito para mobiliar e manter;

Rentabilidade - Ideal para locar o ano inteiro através de plataformas digitais de locação por temporada;

Patrimônio sólido - Investimento seguro, que tende a valorizar ao longo do tempo;

Catálogo de venda do empreendimento Emílio Najar Barra Residence. OCEAN Empreendimentos. Fonte: Site Meu Imobiliário, (2025)

LEVANTAMENTO DE DADOS

O AIRBNB NO BRASIL

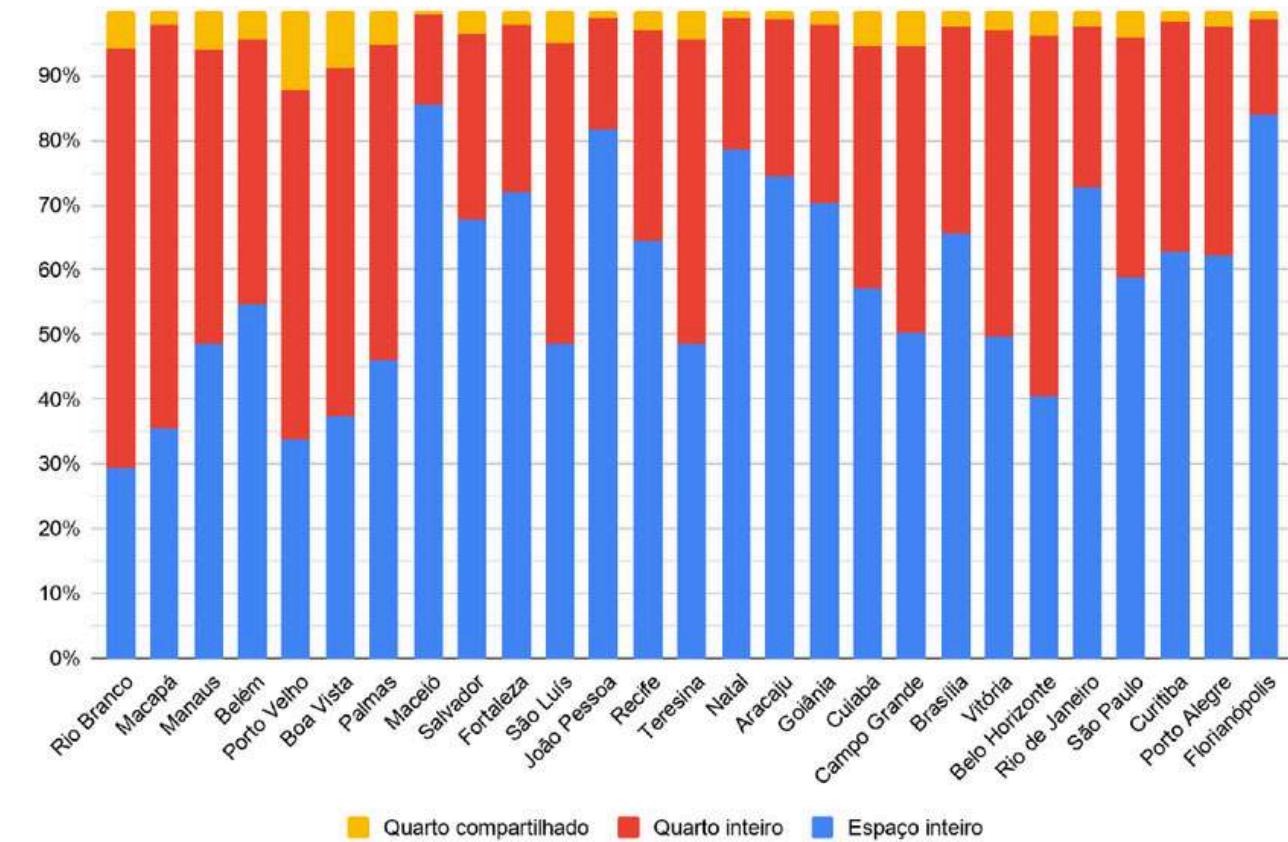
O Airbnb é uma empresa-plataforma que surge em 2008, nos Estados Unidos, após o país passar por uma forte crise imobiliária. Assim, conforme aponta Gallagher (2018, *apud* Ferreira, 2021, p. 24), o modelo de compartilhamento de residências pensado pelos fundadores objetivava construir uma prática comercial capaz de auxiliar a classe média a complementar sua renda monetizando suas moradias, principalmente para arcar com dívidas de crédito. Além disso, o Airbnb também buscava fomentar um turismo de baixo custo para os consumidores (Gallagher, 2018, *apud* Ferreira, 2021, p. 25), tendo em vista que o objetivo inicial dos “hosts” (pessoas que disponibilizam o espaço na plataforma) não era o lucro, o que, consequentemente, têm diárias mais baratas do que hotéis. As operações da plataforma no Brasil começam em 2012, com apenas 3.500 imóveis listados, com o objetivo de aumentar a oferta de hospedagens em todo o país para suprir a futura demanda decorrente do turismo gerado pela Copa do Mundo de 2014 e pelos Jogos Olímpicos de 2016.

Em 2020, mesmo com a crise sanitária causada pela pandemia de Covid-19, esse número superou os 200 mil. (Ferreira, 2021). Esse valor, de maneira isolada, não seria um problema se todos os anúncios seguissem a lógica do modelo de compartilhamento e da economia colaborativa - entendendo-se por colaborativo quando a participação na economia do compartilhamento por meio do aluguel de hospedagens é motivada pela ajuda mútua na redução de custos associados ao turismo e à moradia, ao invés da geração de lucro como um fim em si mesmo (Ferreira, 2021), ou seja, quando a hospedagem não é uma segunda propriedade que fica disponível apenas para aluguel de curto prazo e cumpre sua função como habitação de longo prazo.

Entretanto, a maior parte das listagens na plataforma, a partir de dados extraídos do site AirDNA, mostram que esses aluguéis possuem forte caráter comercial, ao disponibilizar “espaços inteiros” (termo usado na plataforma para designar hospedagens sem a presença do host), considerados não colaborativos (Gráfico 02).

Gráfico 02

Porcentagem dos tipos de hospedagem no Airbnb por capital no Brasil (2020)



Fonte: MarketMinder - AirDNA (2020), organizado por Ferreira (2020).

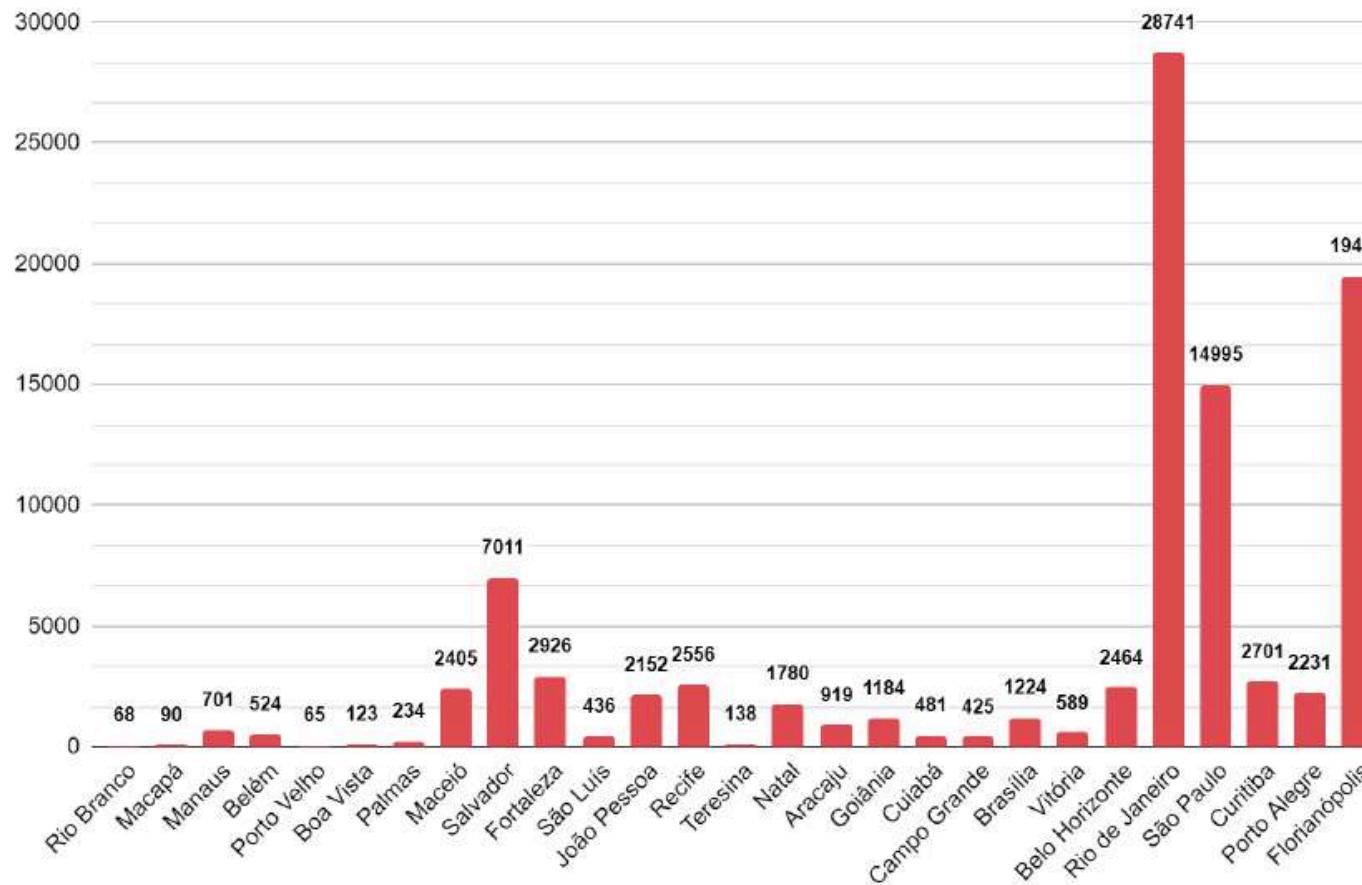
LEVANTAMENTO DE DADOS

O AIRBNB NO BRASIL

No gráfico 03, estão destacadas as quantidades de hospedagens listadas na plataforma em março de 2020, considerando apenas as 27 capitais brasileiras. Já no gráfico 04, pode-se visualizar esse mesmo item para junho de 2025, em que a maior parte das cidades minimamente dobrou a quantidade de anúncios disponíveis. Ao analisar ambos gráficos, fica evidente como o Airbnb cresceu no Brasil, mesmo em capitais onde o turismo não é um grande atrativo. Com isso, há de se questionar a produção imobiliária e a construção das cidades no país como um todo, entendendo até que ponto o fenômeno da airbnbificação está influenciando nesses pontos e na oferta de moradias.

Gráfico 03

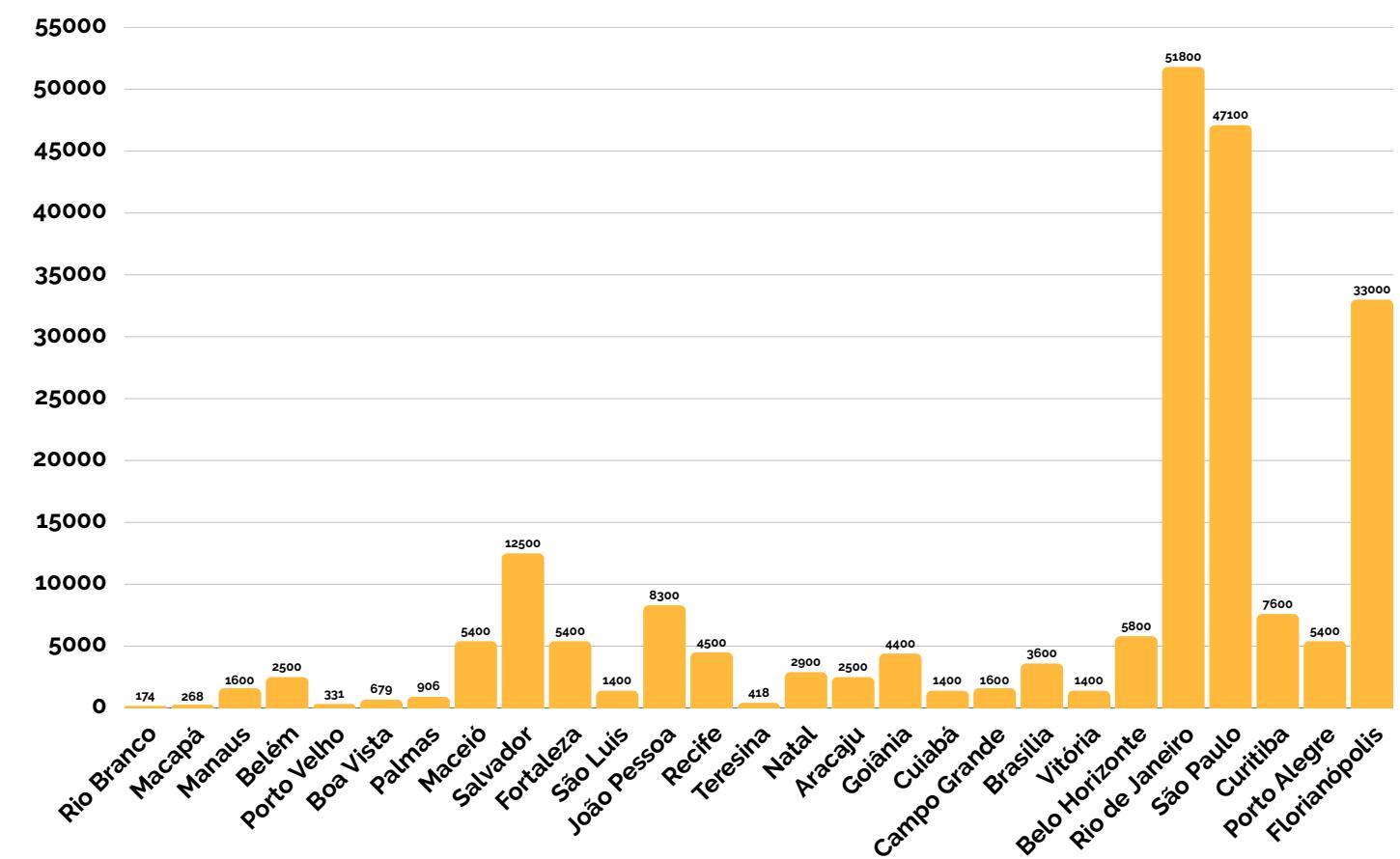
Quantidade de hospedagens listadas no Airbnb por capital no Brasil (2020).



Fonte: MarketMinder - AirDNA (2020), organizado por Ferreira (2020).

Gráfico 04

Quantidade de hospedagens listadas no Airbnb por capital no Brasil (2025).



Fonte: AirDNA (2025), organizado pelos autores (2025).

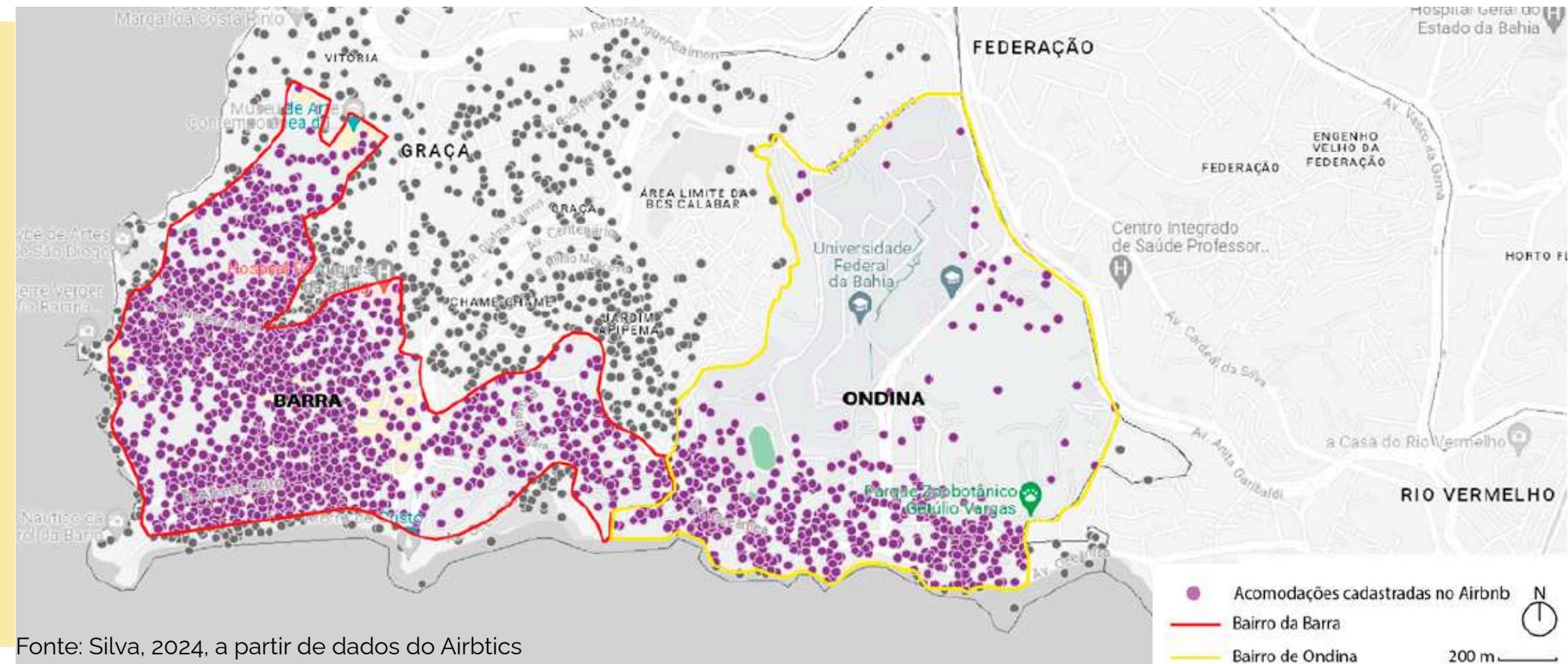
LEVANTAMENTO DE DADOS

IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO DE CURTA DURAÇÃO NA BARRA E NO SEU ENTORNO

Os dados utilizados para o levantamento e a análise do mercado de locações de curta duração foram obtidos por meio das plataformas Airbtics, criada em 2019 em Singapura, e AirDNA, fundada em 2014 nos Estados Unidos. Ambas foram desenvolvidas com o propósito de apoiar investidores e gestores na aquisição e administração de imóveis voltados para esse tipo de locação. Essas ferramentas oferecem uma ampla gama de informações estatísticas e análises de desempenho do setor, incluindo estimativas de receita, rentabilidade conforme a tipologia dos imóveis e identificação das áreas com maior atratividade financeira. Tais métricas são fundamentais para subsidiar a tomada de decisão de investidores interessados nesse segmento, sendo a base de dados majoritariamente composta por imóveis cadastrados no Airbnb.

É relevante observar que os dados fornecidos por AirDNA e Airbtics abrangem todas as tipologias de acomodações disponíveis na plataforma, inclusive aquelas que não se enquadram no escopo específico deste estudo. No entanto, o panorama geral proporcionado por essas informações contribui significativamente para a compreensão do funcionamento e da distribuição espacial do mercado de curta duração em Salvador, especialmente nos bairros de interesse desta pesquisa.

Com foco na análise da dinâmica dos imóveis voltados para locação de curta duração nos bairros da Barra e adjacências, o mapa ao lado revela uma forte concentração dessa atividade em determinadas regiões da cidade. O bairro da Barra se destaca com o maior número de unidades cadastradas (2.062 acomodações), seguido por Ondina (1.004), Rio Vermelho (949) e Pituba (403), de acordo com dados da Airbtics (2024), considerando todas as tipologias de imóveis. (Silva, 2024)



LEVANTAMENTO DE DADOS

IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO DE CURTA DURAÇÃO NA BARRA

O bairro da Barra concentra o maior número de imóveis voltados para a locação de curta duração em Salvador, consolidando-se como um dos principais destinos turísticos da cidade. Sua atratividade se intensifica durante o verão e, sobretudo, no período do Carnaval, evento de grande importância econômica para a capital baiana. A elevada demanda por hospedagem nessa época representa uma oportunidade estratégica para investidores, dada a expressiva valorização das diárias e os altos retornos obtidos ao longo da semana festiva.

O Carnaval, em especial, exerce papel central na valorização imobiliária da Barra, por situar-se no início do circuito Barra-Ondina — o mais emblemático da cidade. A forte sazonalidade do turismo, impulsionada por grandes eventos, impacta diretamente os cálculos de rentabilidade dos imóveis nesse bairro, tornando-o um polo atrativo e consolidado para o mercado de locações de curta duração e para investidores interessados em maximizar seus lucros com base em períodos de alta ocupação.



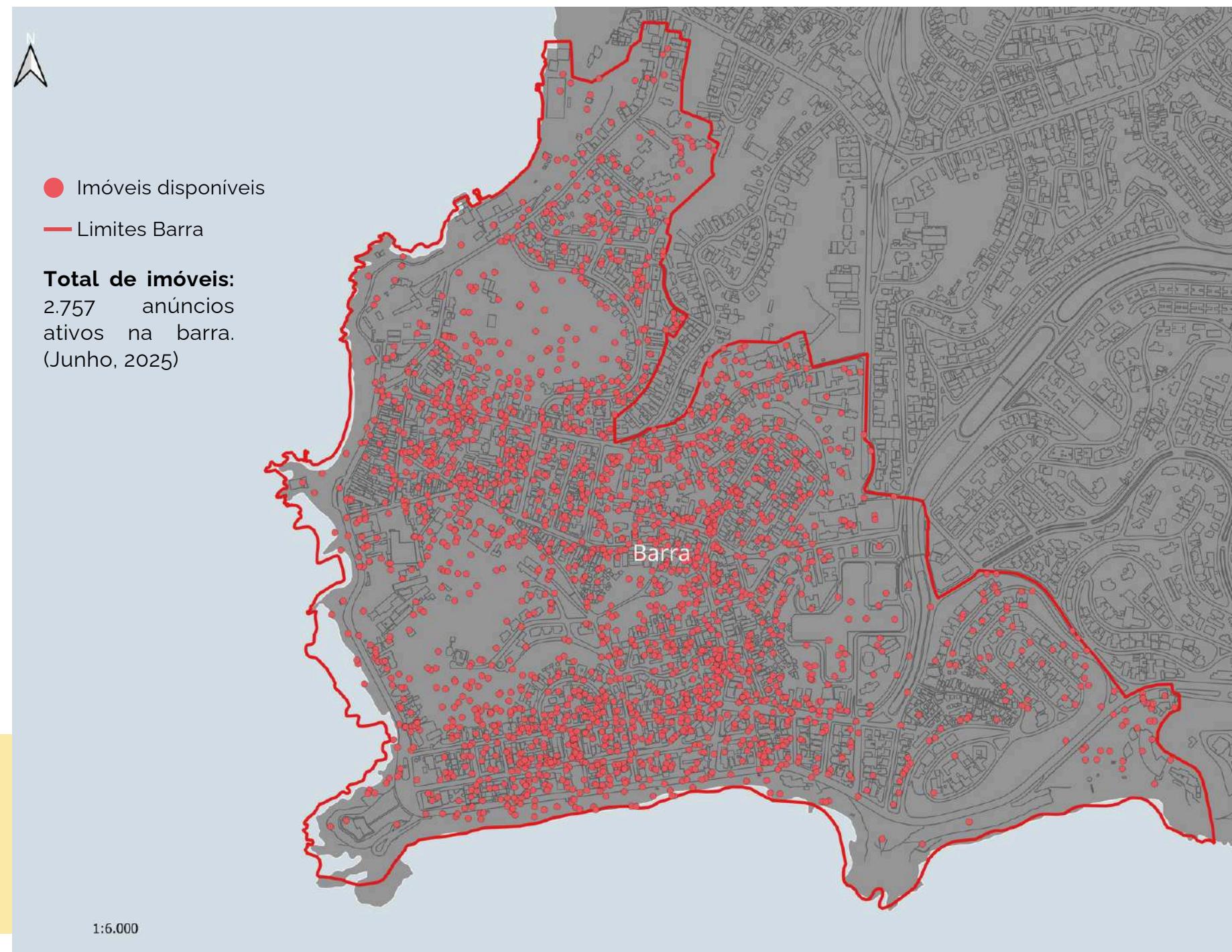
Foto: Central do Carnaval

Para compreender a lógica de funcionamento do mercado imobiliário na Barra e a forma como a oferta de imóveis se estrutura nesse território, é relevante observar a distribuição das acomodações ativas na plataforma Airbnb — ou seja, aquelas disponíveis para reserva por menos de 90 dias. A análise dos dados revela uma predominância de unidades com 1 dormitório, que representam aproximadamente 47% das acomodações na Barra.

Essa concentração sugere uma preferência por imóveis mais compactos, possivelmente associada à maior viabilidade econômica dessas tipologias no contexto da locação de curta duração. Quando se considera a relação entre a receita gerada por metro quadrado e o valor de aquisição do imóvel, esse perfil de unidade tende a apresentar taxas de rentabilidade mais atrativas, reforçando seu apelo junto a investidores voltados para o mercado de curto prazo. (Silva, 2024)

LEVANTAMENTO DE DADOS

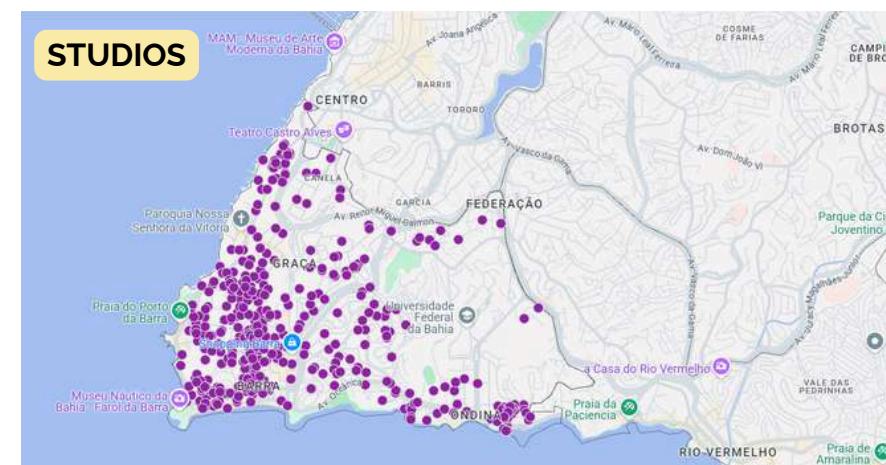
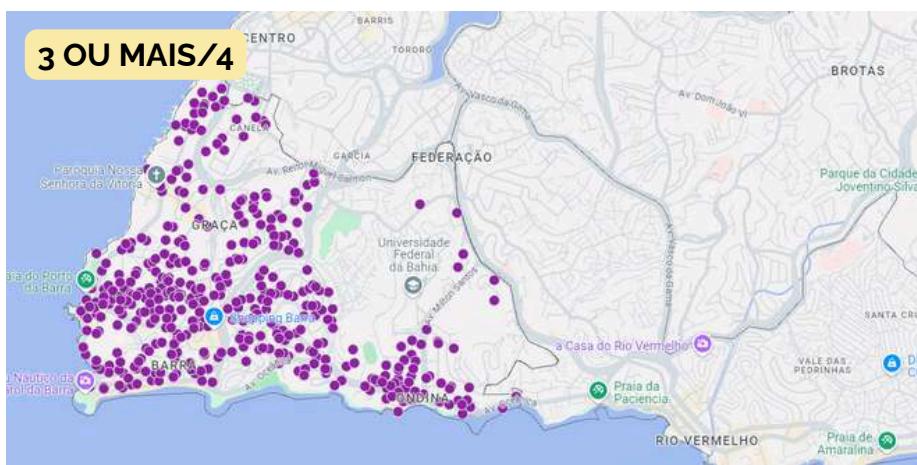
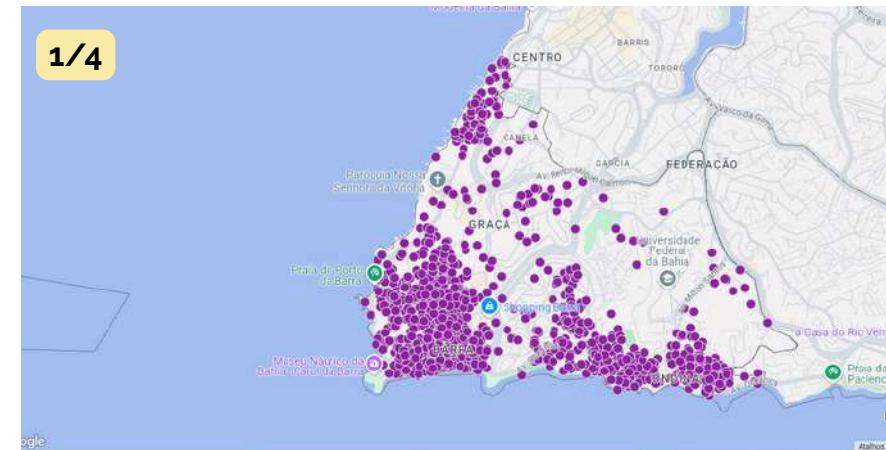
MAPEAMENTO DA DENSIDADE DOS IMÓVEIS



Mapa: Dados retirados do AirDNA e editado pelos autores (2025).

A análise da oferta de aluguéis por temporada no bairro da Barra revela uma grande quantidade de propriedades destinadas a estadias curtas para turistas. Essas propriedades geralmente consistem em studios e apartamentos de um quarto. Esses eventos têm efeitos interligados: (1) aumento da especulação imobiliária com valorização rápida do terreno e substituição gradual de residências permanentes e estabelecimentos comerciais tradicionais por empreendimentos padronizados; (2) sobrecarga das infraestruturas urbanas especialmente na mobilidade (com mais procura por estacionamento e congestionamentos), bem como nos serviços públicos durante épocas sazonais; (3) divisão do tecido social e espacial caracterizado pela desocupação frequente dos imóveis e transformação das atividades locais em serviços turísticos.

LEVANTAMENTO DE DADOS

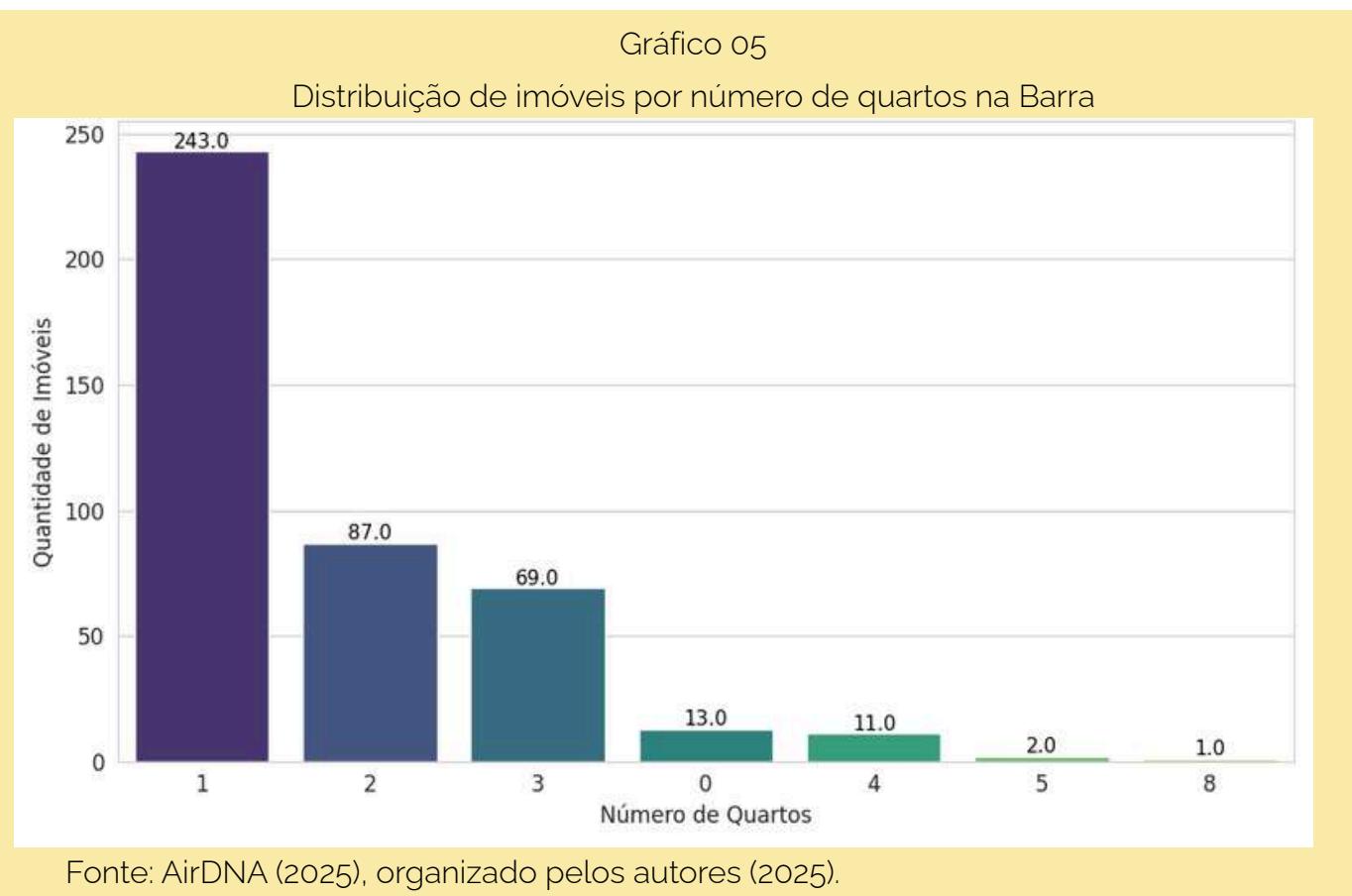


Como medida de segurança do próprio site Airbnb, não são fornecidas as localizações exatas dos apartamentos que estão para aluguel. Por isso, os pontos gerados pela plataforma do AirDNA possuem um raio de abrangência. Entretanto, esses dados são capazes de nos fornecer as informações necessárias sobre a área de maior aglomeração desses aluguéis e a tipologia dos apartamentos. Após analisar as imagens é evidente que a maior demanda atual são de imóveis de 1/4 (um quarto).

Prints da plataforma AirDNA analisando a quantidade de apartamentos disponíveis por tipos. Fonte: AirDNA (2025).

LEVANTAMENTO DE DADOS

Para os dados levantados nos gráficos 05 e 06, segue-se trabalhando com o espaço amostral de 426 anúncios, selecionados de um universo total de 2.757 listagens ativas na plataforma para a região da Barra.

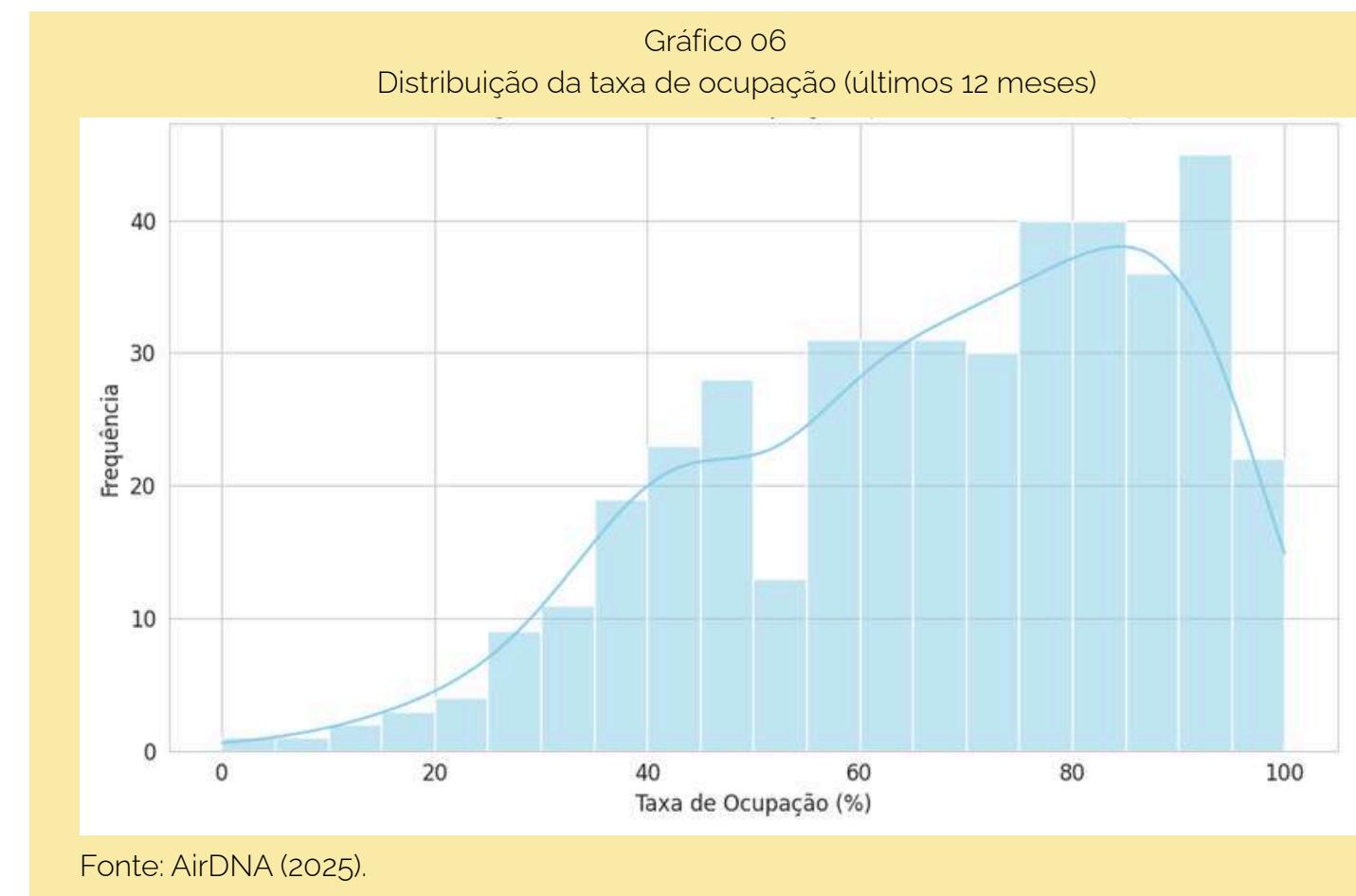


A força por trás da transformação da Barra e da construção de novos prédios é a alta rentabilidade, que vem diretamente da forte demanda por aluguéis na região. Um olhar sobre a taxa de ocupação dos imóveis no último ano deixa esse cenário bastante claro.

O gráfico 06 mostra que uma grande parte dos imóveis tem taxas de ocupação acima de 70%, com um pico notável de unidades que operam perto da capacidade máxima, a 100%. Uma taxa de ocupação tão alta sinaliza um mercado de hospedagem muito aquecido, justificando por que o interesse de investidores na expansão vertical continua forte.

A verticalização e a expansão imobiliária na Barra são marcadas por um foco claro em apartamentos menores, principalmente studios, e os dados analisados ao longo desse estudo confirmam essa observação. Uma análise de imóveis para aluguel na plataforma AirDNA mostra de forma inequívoca a concentração de unidades compactas no bairro.

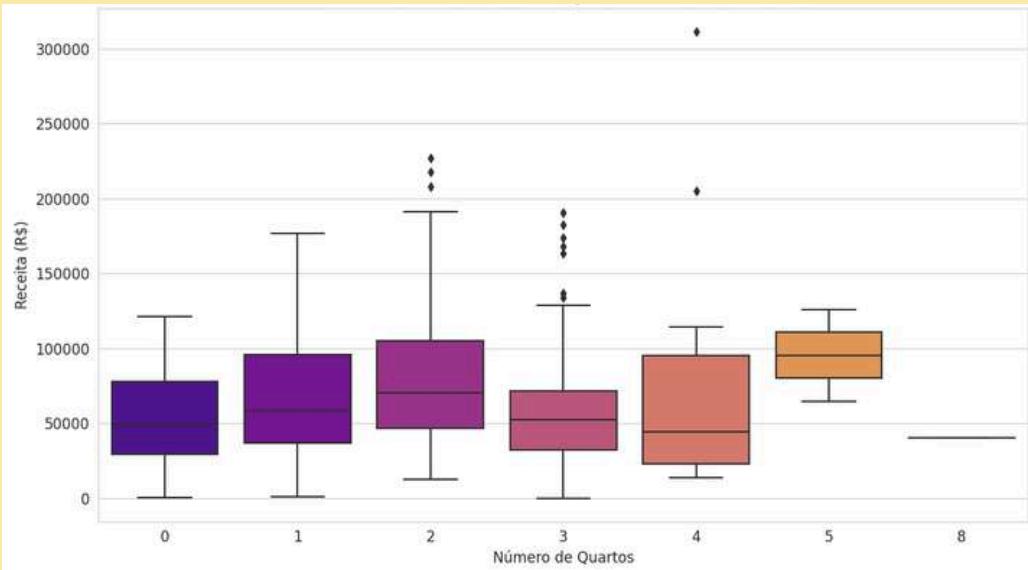
Ao observar a distribuição dos imóveis por número de quartos, no gráfico 05, nota-se que apartamentos de um e dois quartos somam 358 unidades, representando a vasta maioria das listagens. Esses números oferecem uma validação quantitativa para a percepção de que o mercado imobiliário local está, de fato, fortemente direcionado para a produção de unidades de menor porte.



LEVANTAMENTO DE DADOS

Gráfico 07

Receita anual (12 meses) por número de quartos



Fonte: AirDNA (2025), organizado pelos autores (2025).

Apartamentos maiores geram mais receita total, mas são os mais eficientes? Se analisarmos a receita por hóspede que cada imóvel pode acomodar, a resposta é não. O gráfico 08 mostra que os imóveis de 1 quarto e os studios lideram em eficiência, gerando a maior receita média anual por pessoa: em torno de R\$19.500,00. Ou seja, embora apartamentos maiores acomodem mais gente, o valor extraído de cada hóspede é menor.

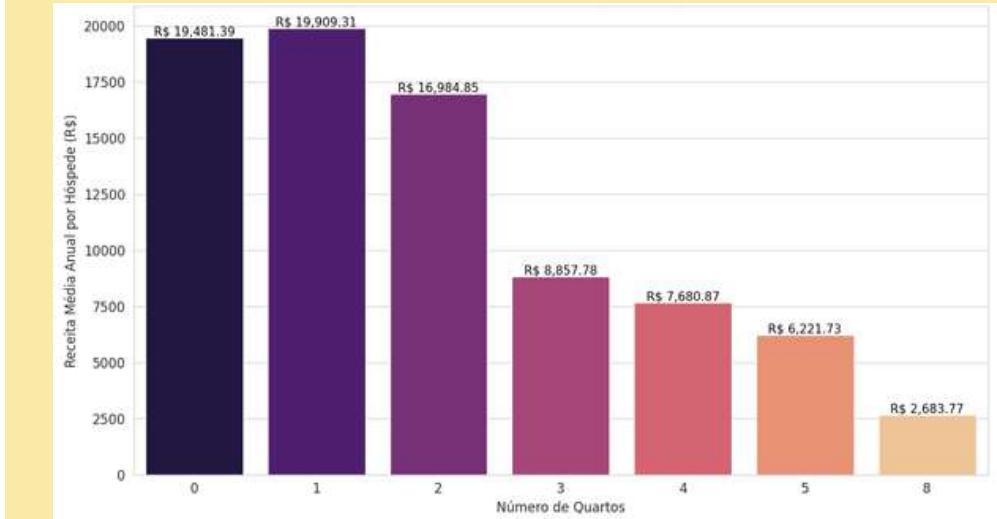
Essa é uma lógica poderosa dentro do conceito de "Cidade Mercadoria". Ela mostra que o foco do mercado em unidades compactas vai além do custo do imóvel; trata-se de maximizar a rentabilidade de cada metro quadrado. O investidor consegue o maior retorno por pessoa nos apartamentos menores, e essa eficiência econômica explica de forma muito clara a febre dos studios que vemos hoje na Barra.

Ao analisar a receita que esses imóveis geraram no último ano (gráfico 07), o conceito de "Cidade Mercadoria" de Vainer se torna bastante concreto, mostrando o potencial econômico que cada apartamento representa. O gráfico de boxplot, que organiza os dados por número de quartos, ilustra bem essa dinâmica. Como esperado, a receita média sobe com o aumento do número de quartos.

No entanto, o dado mais revelador é a alta rentabilidade dos apartamentos menores: imóveis de um e dois quartos alcançam um faturamento anual expressivo. Isso reforça a ideia de que a transformação da Barra é um projeto muito atrativo do ponto de vista econômico, impulsionado por um mercado de aluguel de curta duração que se mostra vibrante e bastante lucrativo.

Gráfico 08

Eficiência da receita: média anual por hóspedes acomodado



Fonte: AirDNA (2025), organizado pelos autores (2025).

LEVANTAMENTO DE DADOS

COMPARATIVO DE RENTABILIDADE: CURTA E LONGA DURAÇÃO

Na Barra, a locação de curta duração tem se destacado como uma estratégia particularmente eficaz para maximizar os retornos financeiros de imóveis residenciais. Essa modalidade apresenta, de forma consistente, taxas de rentabilidade superiores às observadas na locação tradicional de longa duração, o que a torna especialmente atrativa para investidores.

Para ilustrar esse desempenho, foram cruzados dados da plataforma Airbtics — que fornece estimativas de receita anual de imóveis por número de dormitórios — com informações da Agente Imóvel, ferramenta que utiliza Inteligência Artificial para monitorar o mercado imobiliário nacional, oferecendo valores médios do metro quadrado para compra e aluguel, segmentados por bairro e tipologia.

A análise específica da Barra, conforme demonstrado no gráfico 09, evidencia que a rentabilidade de imóveis operados por meio da locação de curta duração supera, em todas as tipologias residenciais (de 1 a 4 dormitórios), aquela obtida na locação de longa duração. O destaque recai sobre as unidades de 1 dormitório, que apresentam o melhor desempenho em ambas as modalidades, confirmando a preferência por apartamentos mais compactos e seu maior potencial de retorno econômico nesse contexto.

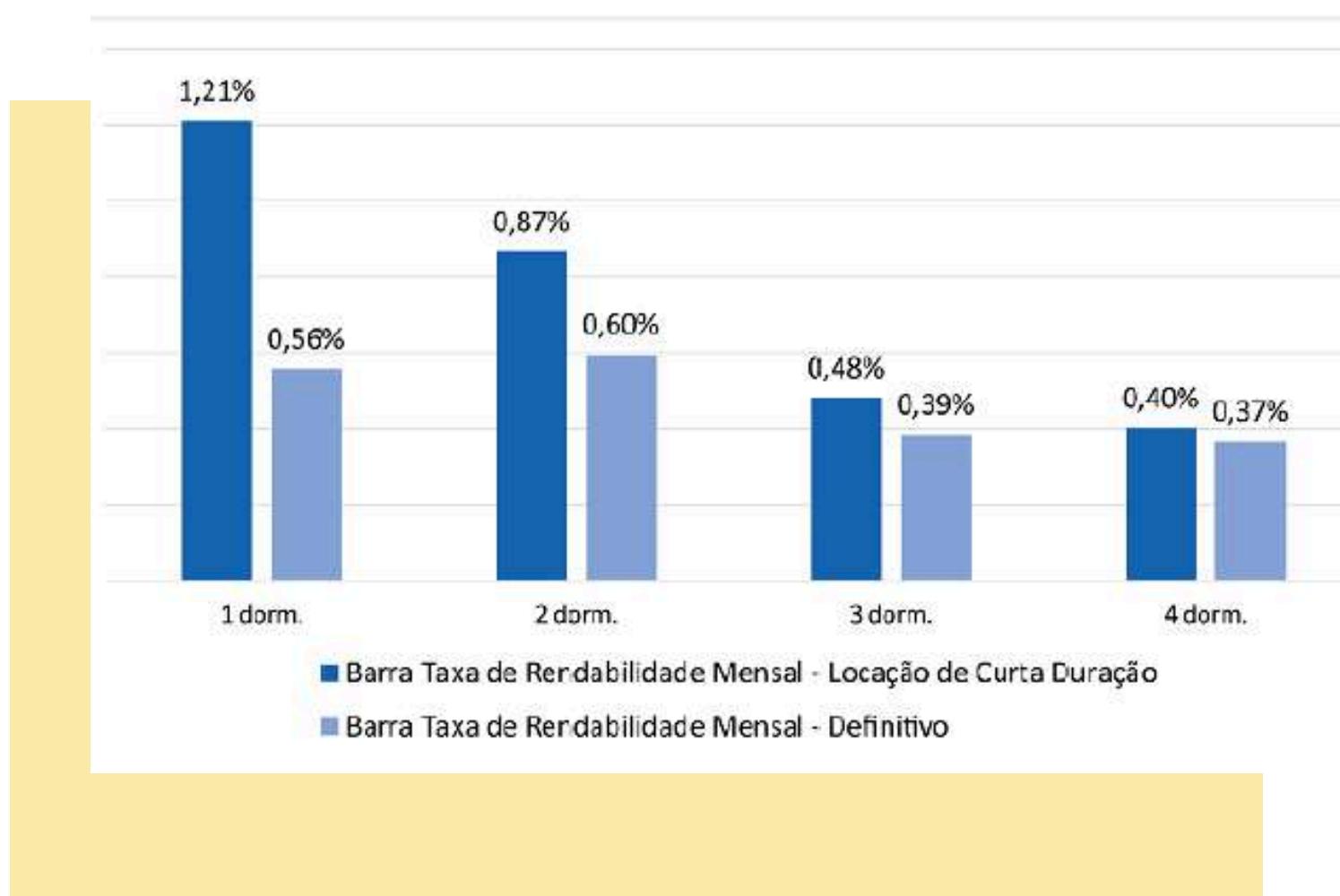


Gráfico 09: Taxa de rendabilidade mensal de apartamentos no bairro da Barra por quantidade de quartos.

Fonte: Silva, 2024 com base em dados do Airbtics (2024); Agente Imóvel (2024).

LEVANTAMENTO DE DADOS

Na Barra, os apartamentos de um dormitório destinados à locação de curta duração apresentam uma taxa média de rentabilidade mensal de 1,21%, valor significativamente superior ao verificado na locação de longa duração, cuja média é de 0,56%. Esses dados reforçam a atratividade da locação temporária nesse bairro, especialmente no caso de imóveis compactos, como studios e unidades de um quarto. Esse tipo de tipologia exige menor investimento inicial e tende a gerar uma receita proporcionalmente mais elevada ao longo do ano, resultando em maiores índices de retorno sobre o capital investido.

Esse cenário contribui diretamente para a intensificação da produção de empreendimentos voltados à locação de curta duração na Barra, atendendo a uma demanda crescente por imóveis funcionais e de menor metragem, voltados ao turismo e à estadia temporária.

Além disso, a análise evidencia a importância estratégica da localização como fator determinante para a lucratividade nesse segmento. A comparação da receita média anual das acomodações na Barra com a média geral da cidade de Salvador revela uma clara vantagem competitiva para o bairro (gráfico 10). Esse diferencial é especialmente acentuado em imóveis de um e dois dormitórios, o que reafirma tanto o interesse dos investidores quanto a consolidação do mercado imobiliário da Barra como um polo preferencial para unidades compactas e voltadas à locação de curta duração.

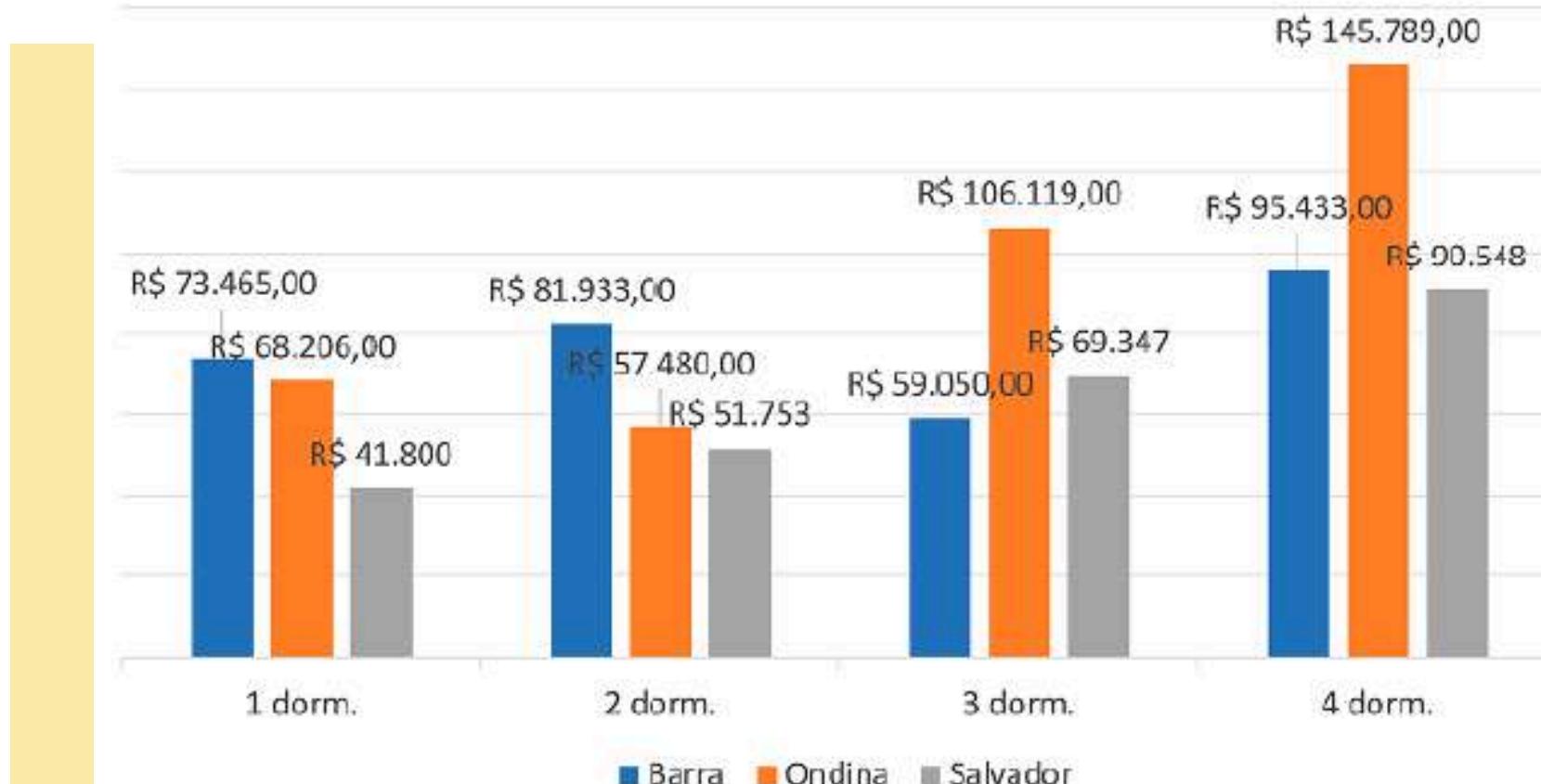


Gráfico 10: Receita média anual das acomodações cadastradas no Airbnb por quantidade de quartos em Salvador e nos bairros da Barra e Ondina.

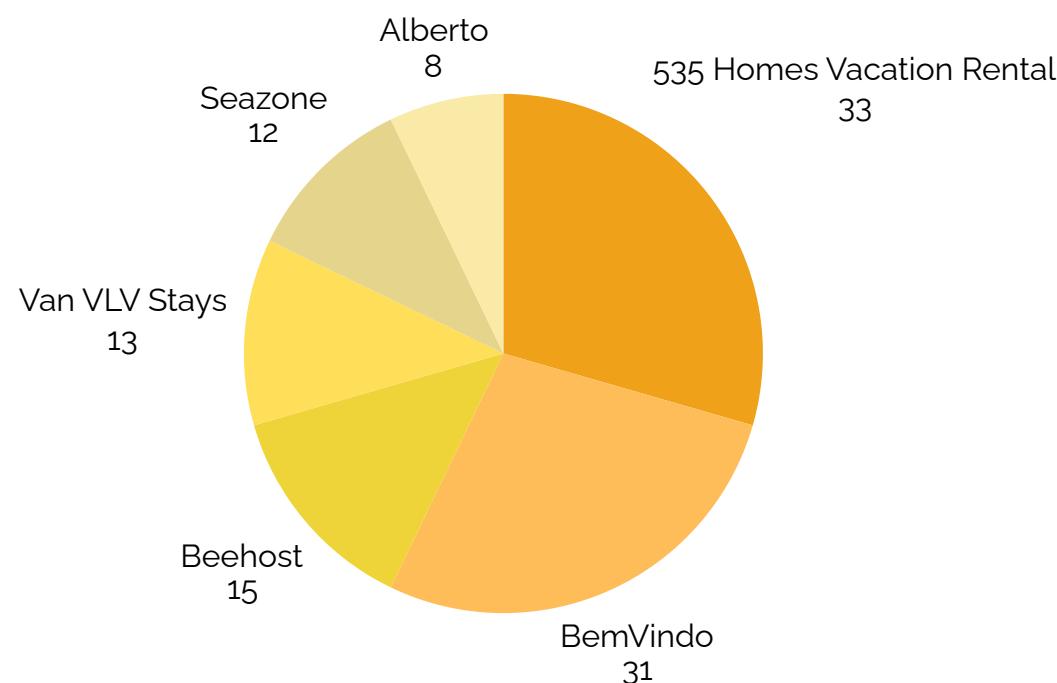
Fonte: Silva, 2024 com base em dados do Airbtics (2024).

LEVANTAMENTO DE DADOS

A BARRA COMO TERRITÓRIO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com Guerreiro, Rolnik e Marin-Toro (2021), o mercado de locação na América Latina tem sofrido mudanças profundas, migrando de um modelo tradicional, descentralizado e fragmentado — onde os imóveis eram majoritariamente administrados por pequenos proprietários individuais, muitas vezes sem profissionalização — para uma estrutura mais corporativa e financeirizada. Nesse novo cenário, surgem atores empresariais que passam a dominar o setor, operando em grande escala e com práticas de gestão estruturadas. Esse processo está diretamente associado à lógica da financeirização, em que o aluguel é concebido como um meio de atrair capital financeiro e maximizar lucros (Guerreiro; Rolnik; Marin-Toro, 2021). No gráfico 11, estão destacados os *hosts* com maior número de anúncios na plataforma - é possível perceber essa lógica corporativa: 5 dos 6 principais nomes são de empresas que se especializaram nesse tipo de aluguel.

Gráfico 11: Hosts com maior número de anúncios no Airbnb



Fonte: Autores (2025), com base em dados do Airbnb Scraper (2025)

A análise do panorama apresentado permite levantar reflexões sobre uma forma específica de apropriação do espaço urbano, marcada pela transformação da cidade — e, em especial, do bairro da Barra — em um ativo econômico voltado à maximização do retorno financeiro. Nesse contexto, a Barra se destaca como um território altamente disputado pelo mercado imobiliário e por investidores que visam explorar seu elevado potencial de rentabilidade, especialmente por meio da locação de curta duração. Essa lógica de apropriação não se vincula, necessariamente, à previsão de novos equipamentos públicos, à reestruturação do zoneamento urbano ou a melhorias na infraestrutura local. Pelo contrário, baseia-se na valorização do capital investido em imóveis preexistentes, orientada por critérios de retorno financeiro imediato, como o aumento do valor do metro quadrado para venda ou aluguel.

Na Barra, essa dinâmica é particularmente evidente, dada sua localização estratégica, centralidade no turismo e atratividade econômica. Tais características têm provocado transformações nas estruturas sociais e culturais do bairro, que historicamente se consolidou como um dos principais cartões-postais de Salvador. Essas consequências — visíveis na intensificação da presença de empreendimentos voltados exclusivamente ao uso temporário — serão aprofundadas nos próximos capítulos.

LEVANTAMENTO DE DADOS

CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS

A fim de subsidiar a análise sobre a produção imobiliária voltada para locação de curta duração na cidade de Salvador, com foco específico no bairro da Barra, este trabalho incorpora a tabela abaixo, elaborada por Thiago Silva (2024). A referida tabela reúne dados referentes a 30 empreendimentos verticais residenciais lançados entre os anos de 2014 e 2024, nos bairros da Barra e de Ondina, com a finalidade de investimento, especialmente por meio da locação temporária.

A catalogação sistematiza informações fundamentais, como nome do empreendimento, nome da incorporadora, ano de lançamento, número de unidades habitacionais, número de pavimentos, tipologia das unidades (studio, 1, 2 ou 3 dormitórios), áreas mínima e máxima das unidades, presença de salas comerciais, piscina, rooftop, uso anterior do terreno e disponibilidade de vagas de garagem. As informações ausentes foram indicadas pelo autor com a sigla "s.i." (sem informação), e a disponibilidade de vagas foi categorizada como "Sim", "Algumas" ou "Não".

Tabela 01: Catalogação dos empreendimentos verticais residenciais lançados para investimento no bairro da Barra entre 2014 e 2024.

	NOME DO EMPREENDIMENTO	INCORPORADORA	ANO DE LANÇAMENTO	BAIRRO	UH	Nº DE PAVIMENTOS	TIPOLOGIA	TAMANHO UH (m ²)	ÁREA DO TERRENO	COMERCIAL	PISCINA	VAGA DE GARAGEM	ANTES	ROOFTOP
1	Barra Conceito	Dona Construções e Incorporações Ltda MVL Incorporadora Ltda	2.020	BARRA	s.i.	18	Studio 1 e 2 dorm.	22 - 59 m ²	1200 m ²	Não	Sim	Algumas	Colégio Santa Cecília	Sim
2	Barra Signature	Vestra Empreendimentos	2.023	BARRA	126	22	1 e 2 dorm.	35 - 55 m ²	1200 m ²	Não	Sim	Algumas	Mercado Perini	Sim
3	Morro Do Gavazza	Cosbat Empreendimentos Ltda Viva Realizações	2.021	BARRA	132	22	1 e 2 dorm.	30 - 55 m ²	s.i.	Não	Sim	Sim	Terreno	Sim
4	Amarama Barra	Cosbat	2.024	BARRA	140	22	Studio 1 e 2 dorm.	23 - 63 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Hotel Villa Romana Residência	Sim
5	House Barra	House Inc.	2021	BARRA	s.i.	7	Studio e 1 dorm.	27 - 66 m ²	s.i.	Não	Não	Algumas	Loja de móveis Ornari Correios	Não
6	Ocean Barra	GVF Epreendimentos	2.022	BARRA	s.i.	12	Studio e 1 dorm.	19 - 31 m ²	s.i.	Sim	Sim	Não	Galeria Barra Boulevard	Sim
7	Omni Barra	NCN	2.023	BARRA	62	12	Studio 1 e 2 dorm.	24 - 58 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Estacionamento	Sim
8	Nau Barra Lifestyle	barcino esteve	2.020	BARRA	s.i.	18	1 e 2 dorm.	40 - 118 m ²	s.i.	Sim	Sim	Sim	Residência Comércio	Sim
9	Blue Barra	Costa Andrade	2.021	BARRA	s.i.	17	1 dorm	27 - 35 m ²	s.i.	Não	Sim	Sim	Supermercado Bom Preço	Sim
10	Atlantic Ocean	Ocean,Conspalan	2.022	BARRA	s.i.	s.i.	Studio e 1 dorm.	s.i.	s.i.	s.i.	Sim	s.i.	Residência	Sim
11	Unico Barra	Azinunes,Beta	2.021	BARRA	105	16	Studio	23 - 25 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Restaurante	Sim
12	Barra Premium	B&A	2.021	BARRA	141	17	Studio	22 - 40 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Terreno	Sim
13	Zn Barra	Zanan Empreendimentos	2.019	BARRA	128	17	Studio	18 - 22 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Restaurante	Sim
14	Emílio Najar Barra Residence	Ocean	2.023	BARRA	112	20	Studio	16 - 25 m ²	s.i.	Sim	Sim	Algumas	Comércio Residência	Sim
15	Zai Barra	Vestra Empreendimentos	2.022	BARRA	103	13	1 e 2 dorm.	35 - 64 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Comércio Residência	Sim
16	AION Ladeira da Barra	Cosbat	2.024	BARRA	174	13	Studio 1 e 2 dorm.	20 - 84 m ²	s.i	Não	Sim	Algumas	Comércio Obra embargada	Sim
17	Leaf Morro Ipiranga	SBR Empreendimentos	2.023	BARRA	52	14	2 dorm.	57 - 69 m ²	s.i.	Não	Sim	s.i.	s.i.	Sim
18	Duetto Barra	GVF Empreendimentos	2.019	BARRA	s.i.	18	1 e 2 dorm.	42 - 84 m ²	s.i.	Não	Sim	Sim	Comércio	Não
19	535 Barra	Concreta	2.019	BARRA	s.i.	23	1 e 2 dorm.	48 - 77 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Comércio	Sim
20	Smart Farol da Barra	Smart Empreendimentos	2.019	BARRA	s.i.	s.i.	Studio	s.i.	s.i.	Não	Sim	Algumas	Comércio	Sim
21	Porto Privilege Powered By Housi	Carozzo	2.021	BARRA	s.i.	14	Studio e 1 dorm.	20 - 55 m ²	s.i.	Não	Sim	Algumas	Residência	Sim
22	Residencial Cineasta Oscar Santana	MGA-E Empreendimentos	2.023	BARRA	38	10	1 2 e 3 dorm.	46 - 97 m ²	s.i.	Não	Sim	Sim	Residência	Sim

Fonte: Silva (2024).

LEVANTAMENTO DE DADOS

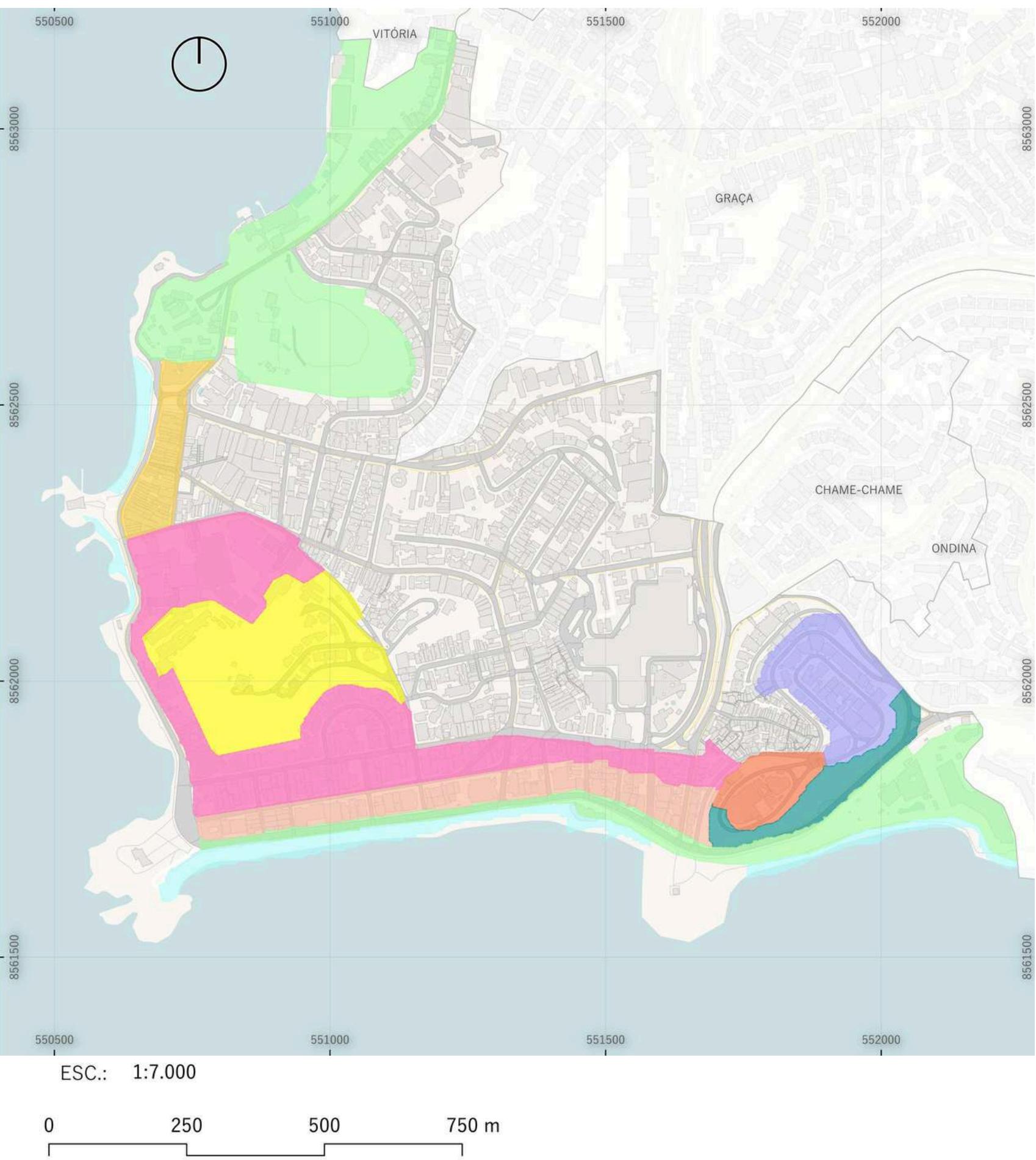
A pesquisa realizada por Silva (2024) demonstra a clara preferência das incorporadoras pela tipologia studio, caracterizada pela ausência de divisões internas entre sala, quarto e cozinha. A partir da análise de 30 empreendimentos lançados, o autor identificou que 58% deles (18 empreendimentos) incluíam unidades do tipo studio. Desses, 23% (7 empreendimentos) eram exclusivamente compostos por studios, enquanto os demais 40% (12 empreendimentos) contemplavam uma combinação de unidades de 1, 2 e 3 dormitórios. Ainda segundo o levantamento, foram catalogados 22 empreendimentos com unidades de 1 dormitório, 21 com 2 dormitórios e apenas 1 empreendimento com unidades de 3 dormitórios, conforme detalhado na Tabela 1 do referido trabalho.

Quanto às dimensões das unidades, Silva (2024) observou uma variação entre 15 m² e 118 m², sendo que 76% dos empreendimentos apresentavam unidades com área útil mínima entre 15 m² e 35 m². Dentre eles, quatro empreendimentos se destacam por ofertar unidades com menos de 20 m², como o Ocean Barra (19 m²), Zn Barra (18 m²), Emílio Najar Barra Residence (16 m²) e House Balneário Ondina (15 m²) — todos localizados na região da Barra e entorno.

Esses dados são acompanhados pela reflexão de Campos (2024), que aponta a desvinculação entre o número de moradores e os parâmetros mínimos de área útil nas novas unidades. Segundo ele, o financiamento habitacional se baseia prioritariamente na renda familiar, e não na adequação da área à quantidade de ocupantes. Embora o Código de Obras de Salvador de 1988 previsse uma “quota de conforto mínima” de 10 m² por pessoa, tais parâmetros foram suprimidos na versão de 2017, o que tem possibilitado lançamentos com áreas cada vez mais reduzidas.

PDDU 2008

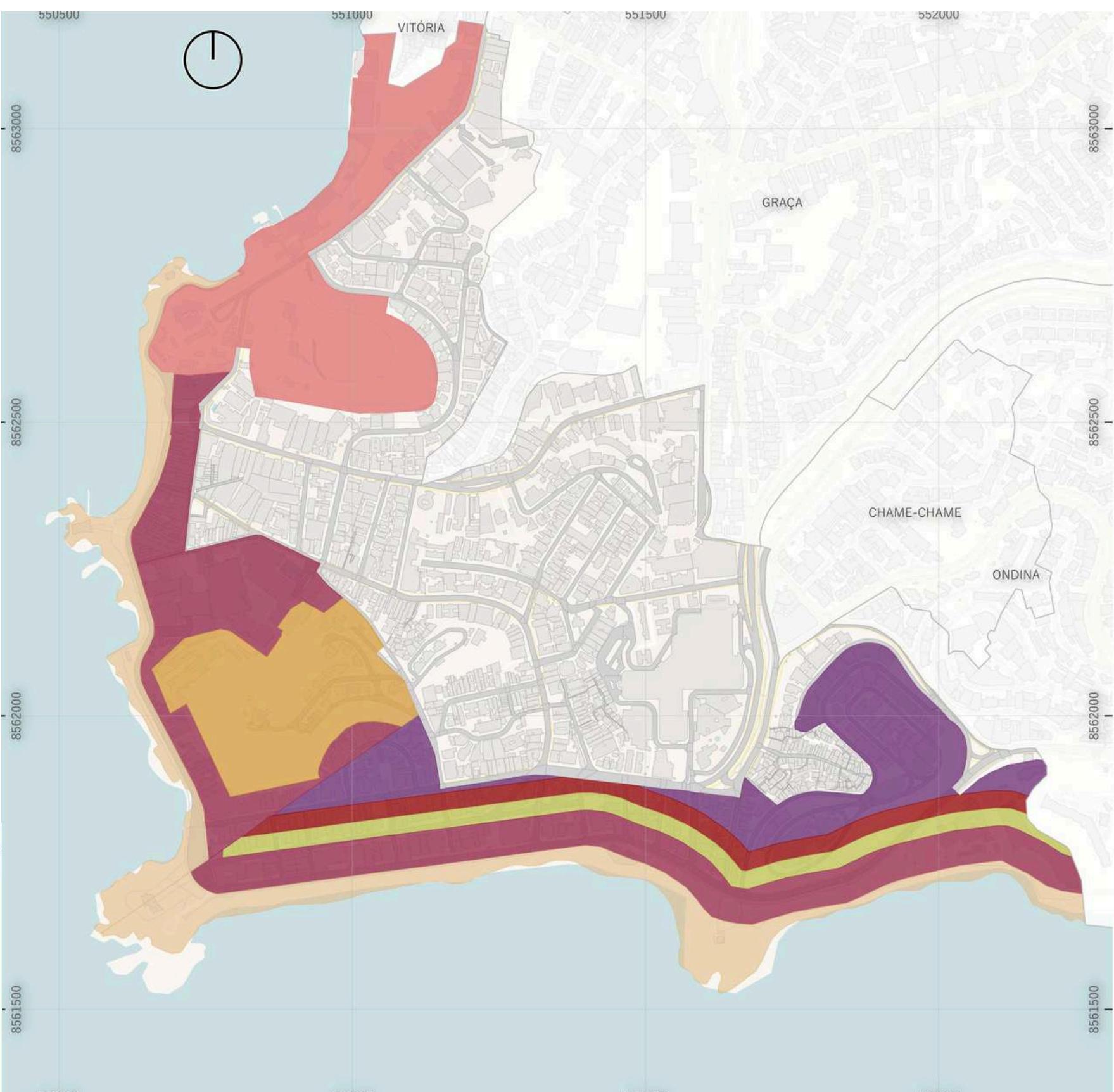
No PDDU de 2008, o bairro da Barra foi subdividido em dez zonas, tendo como principal critério de ordenamento o gabarito máximo das edificações. Essa subdivisão visava organizar o crescimento urbano, controlando a altura das construções para preservar características urbanísticas, paisagísticas e ambientais do bairro. As poligonais delimitavam diferentes faixas de altura, estabelecendo gabaritos que variavam entre 6, 12, 15, 18, 24, 36 e até 45 metros. Essa graduação garantia uma transição mais harmoniosa entre áreas de ocupação mais baixa e outras com maior adensamento e verticalização, alinhadas ao tecido urbano. Além das restrições de altura, o PDDU impunha limites específicos para áreas ambientalmente sensíveis. Havia zonas de preservação permanente, como a faixa da encosta, onde não era permitida a ocupação urbana ou havia severas restrições construtivas, justamente para garantir a integridade do patrimônio natural e paisagístico da região. Por outro lado, as áreas do interior do bairro que não estavam incluídas nessas poligonais específicas de controle de gabarito ficavam sem restrição formal de altura no PDDU, o que abria margem para uma maior verticalização, desde que respeitadas as demais normas urbanísticas, como recuos, coeficiente de aproveitamento e taxas de ocupação.



PDDU 2016

Com a revisão do PDDU em 2016, os limites das poligonais na Barra passaram por alterações significativas, impactando diretamente o gabarito e, consequentemente, a paisagem urbana do bairro. Uma das mudanças mais expressivas foi a ampliação do gabarito de uma área anteriormente limitada a 18 metros de altura, que passou a permitir edificações de até 36 metros, ou seja, um aumento de 50%. Essa decisão reflete uma clara diretriz de acentuar a verticalização em determinadas porções do bairro, aumentando a especulação imobiliária na região.

Além disso, a antiga poligonal que possuía limite máximo de 36 metros foi fragmentada, dando origem a quatro novas zonas, cada uma com diferentes parâmetros de altura máxima. Entre elas, destaca-se a criação de uma poligonal que permite edificações de até 75 metros, representando o ápice da verticalização permitida no bairro. As demais passaram a ter limites de 60 metros, 45 metros e uma parte manteve o limite anterior de 36 metros.



ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m

ADEQUAÇÕES NORMATIVAS

A LEI A SERVIÇO DO SETOR IMOBILIÁRIO

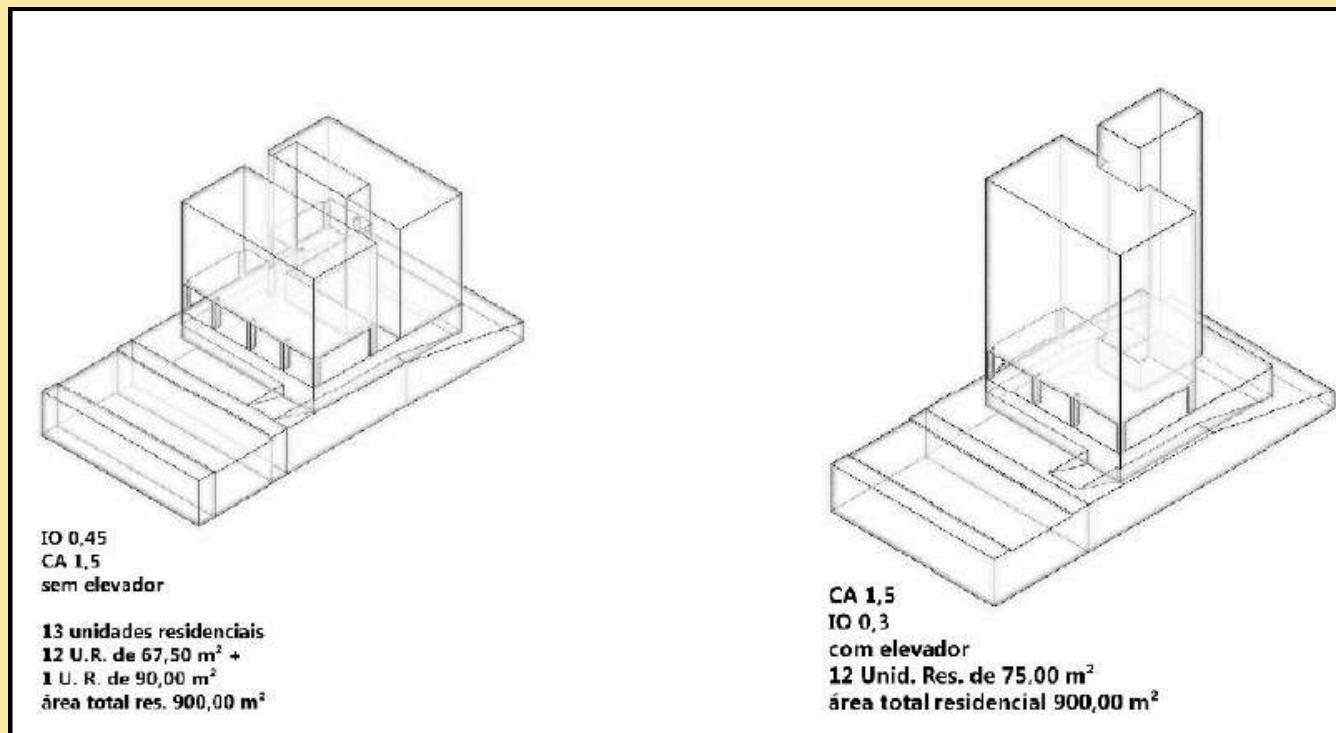
No bairro da Barra, o adensamento e a verticalização dos empreendimentos foram intensificados a partir de alterações significativas no marco regulatório urbano, especialmente com a atualização da LOUOS em 2012 e do Código de Obras em 2017. Como analisa Silva (2024), essas reformulações contribuíram diretamente para a ampliação da capacidade construtiva na região, reforçando seu atrativo para a produção imobiliária voltada ao mercado de investimento e ao turismo de curta duração. No que se refere à LOUOS, as mudanças introduzidas em 2012 — em comparação com a versão anterior, de 1984 — representaram um marco, ao estabelecer novos parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) de 1,5, o coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) de 2,5 e o índice de ocupação (IO) de 0,50 para a Barra, então classificada como ZPR-5 (Zona Predominantemente Residencial). Esses parâmetros se mantiveram, em parte, na revisão de 2016, que elevou o CAM para 3,0 e reclassificou a Barra como ZPR-3, com porções pontuais enquadradas como ZCMu (Zona de Centralidade Municipal).

Segundo Campos (2024), essa reestruturação normativa também incluiu a possibilidade de construção de pavimentos de garagem no térreo e acima, desde que respeitados os recuos, sem que essas áreas fossem computadas no índice de ocupação. Ao mesmo tempo, ampliou-se a exigência de vagas por unidade residencial, favorecendo empreendimentos de maior densidade voltados para públicos com alto padrão de mobilidade. A redução das categorias de zonas residenciais e a flexibilização do uso do solo, como observa Silva (2024), intensificaram a lógica de aproveitamento máximo dos terrenos disponíveis na Barra, contribuindo para sua transformação em um território de alta especulação imobiliária.

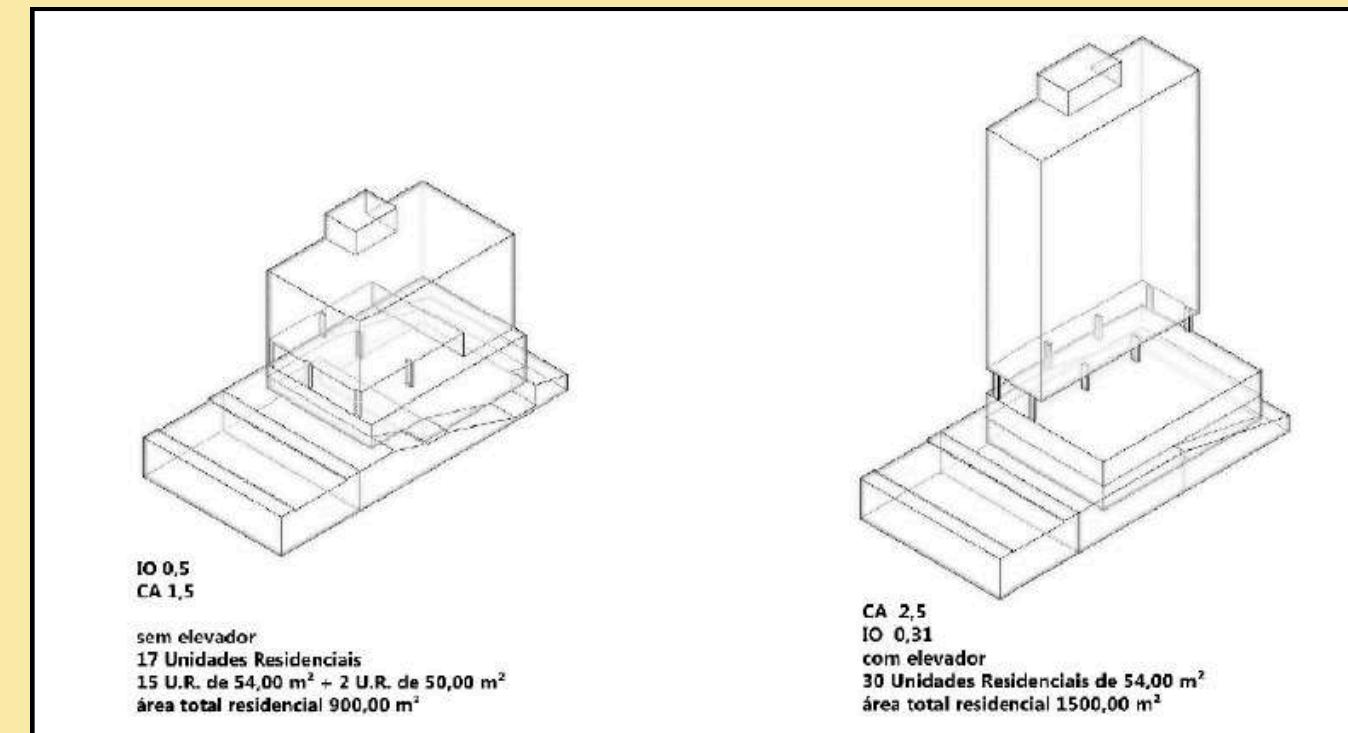
No campo das normas edilícias, o novo Código de Obras de 2017, que substituiu a versão de 1988, introduziu mudanças igualmente relevantes, sobretudo no que tange aos requisitos de ventilação e iluminação natural das unidades habitacionais. A exigência passou a se resumir à abertura mínima correspondente a 1/10 da área privativa total, conforme estipulado no artigo 21. Essa simplificação normativa, como destaca Campos (2024), eliminou a obrigatoriedade de aberturas diretas para o exterior em todos os cômodos, inclusive nos dormitórios, permitindo que a iluminação e ventilação pudesse ser feitas de forma indireta. Tal mudança possibilitou a configuração de unidades mais compactas e com menos fachadas ativas — como studios ou apartamentos lineares com uma única frente aberta — otimizando o uso do lote urbano e favorecendo a multiplicação de unidades por pavimento.

ADEQUAÇÕES NORMATIVAS

Silva (2024) interpreta essa flexibilização como um instrumento facilitador da produção imobiliária voltada para locação de curta duração na Barra, uma vez que permite maior densidade construtiva e plantas mais enxutas, adequadas ao perfil de usuários temporários. A combinação entre os parâmetros urbanísticos mais permissivos e a simplificação das exigências edilícias reflete uma convergência regulatória orientada à intensificação do uso do solo e à adaptação da legislação aos interesses do capital imobiliário, conforme ilustrado também nas representações gráficas desenvolvidas por Campos (2024).



Simulação do volume legal estabelecido pela LOUOS 1984, associada ao Código de Obras de 1988, considerando o aproveitamento máximo do Índice de Ocupação e aproveitamento máximo do Coeficiente de Aproveitamento na Barra (ZR 1). Fonte: Campos, 2024 apud Silva, 2024



Simulação do volume legal estabelecido pela LOUOS 2012, associada ao Código de Obras de 2017, considerando o aproveitamento do Coeficiente de Aproveitamento Básico na e Coeficiente de Aproveitamento Máximo na Barra (ZPR-5).Fonte: Campos, 2024 apud Silva, 2024

Silva (2024), ao dialogar com Campos (2024), destaca que a trajetória recente da legislação urbanística e edilícia na Barra evidencia um direcionamento claro à maximização do potencial construtivo, favorecendo o adensamento e a verticalização dos empreendimentos. Essa flexibilização normativa resulta diretamente no aumento da densidade das edificações e na elevação da rentabilidade para o setor imobiliário. Como observa Campos (2024), esse processo guarda semelhanças com os PDDUs anteriores, que vêm gradualmente reduzindo as exigências espaciais das unidades habitacionais — passando de uma lógica mais rígida de articulação entre os cômodos, presente ainda em 1972, para uma normatização que permite hoje a eliminação de aberturas diretas em todos os ambientes, consolidando um modelo habitacional compactado e altamente lucrativo.

ADEQUAÇÕES NORMATIVAS

SUPRESSÃO DO USO COMERCIAL

Na Barra, observa-se uma tendência marcante de substituição de usos mistos por empreendimentos predominantemente residenciais, com significativa redução de áreas comerciais nas novas incorporações. De acordo com levantamento realizado, apenas 3 dos 22 edifícios analisados (cerca de 10%) apresentam áreas comerciais, todas localizadas no térreo. Esse dado chama atenção especialmente por se tratar de uma zona classificada como ZCMu (Zona de Centralidade Municipal), onde o Plano Diretor e a LOUOS de 2016 orientam para o incentivo à fachada ativa (Salvador, 2016, Art. 24; Art. 106-107).

Como destaca Silva (2024), essa contradição entre diretrizes urbanas e a prática imobiliária revela um processo de homogeneização do tecido urbano, em que o térreo — tradicionalmente reservado a usos comerciais ou de serviço — vem sendo ocupado, majoritariamente, por garagens. Campos (2024, p. 72) reforça que tal prática contribui para a “redução drástica da rede de comércios e serviços, antes abrigada nos imóveis que foram derrubados para esta nova verticalização”.

A partir da análise comparativa com imagens do Google Street View, foi possível identificar os usos anteriores dos terrenos incorporados. Dos 22 lotes onde hoje existem novos empreendimentos, 13 abrigavam estabelecimentos comerciais (46%), 7 eram residências (25%) e 3 prestavam serviços diversos (como o Colégio Santa Cecília, os Correios e o Hotel Villa Romana). Havia ainda dois terrenos sem uso definido, um estacionamento e uma obra embargada. Essa substituição de usos indica não apenas a perda de funções urbanas tradicionais, mas também uma transformação da relação entre edificação e espaço público, que tende a se tornar mais fechada e menos acessível, em contradição com os princípios de vitalidade urbana associados à fachada ativa.

Nas imagens ao lado, é possível visualizar essa mudança. Onde antes funcionava um comércio de bairro, surge uma edificação de 17 pavimentos, sem térreo ativo. É possível, ainda, destacar a construção de outro edifício na mesma rua, que tomou o lugar do Colégio Santa Cecília.



Fonte: Google StreetView (2013)



Fonte: Google StreetView (2024), com pós edição dos autores (2025).

PDDU 2016 VS NOVOS EMPREENDIMENTOS

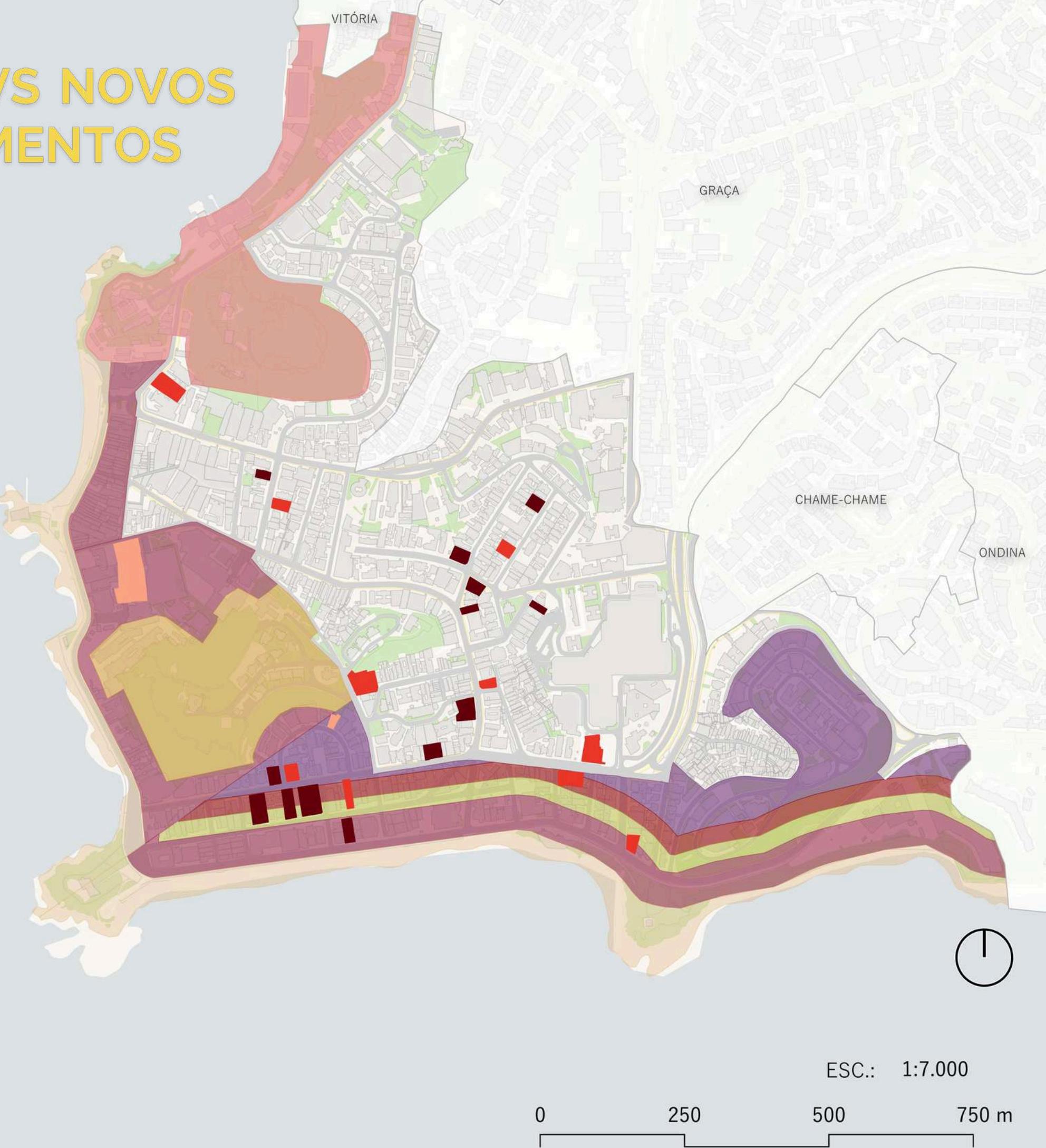
Vigente até hoje, o PDDU de 2016 tem transformado a dinâmica urbana da Barra. As mudanças nas regras de altura, em especial, estimularam uma nova fase de empreendimentos verticais, com investidores e construtoras aproveitando o novo potencial construtivo. Como consequência, a paisagem do bairro vem mudando de forma visível, com a chegada de edifícios muito mais altos do que os que existiam no passado.

Um reflexo claro desse cenário é o número de novas construções: até agora, foram contados 28 novos prédios, alguns prontos e outros ainda em obras. Muitos deles estão concentrados justamente nas áreas que tiveram seus limites de altura aumentados, como as zonas que agora permitem 45, 60 e até 75 metros.

LEGENDA

Faixa de areia	
6 metros	
12 metros	
36 metros	
45 metros	
60 metros	
75 metros	

Edifícios	
Finalizado	
Em obras	
Projeto	



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Ainda no âmbito legislativo, faz-se necessário entender que instrumentos urbanísticos poderiam ajudar a controlar esse boom. Nesse sentido, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é uma dessas opções - trata-se de um instrumento de planejamento urbano previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e regulamentado localmente por legislações municipais, como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Salvador, instituído pela Lei nº 9.069/2016.

O EIV tem como principal finalidade avaliar os impactos que um empreendimento poderá causar no seu entorno, levando em conta a análise dos aspectos que envolvem o trânsito, a infraestrutura urbana, a mobilidade, o nível de poluição sonora, as modificações da paisagem, a sombra sobre edificações, a pressão sobre os serviços públicos e as alterações nos usos e ocupação do solo. A partir dessas análises, o estudo propõe medidas mitigadoras e/ou compensatórias, as quais visam garantir o equilíbrio entre o novo empreendimento e o bem-estar da vizinhança.

De acordo com o PDDU de Salvador e normas complementares, a Prefeitura já exige a apresentação de EIV (acompanhado do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV) para a aprovação de empreendimentos classificados como Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV). Essa obrigatoriedade é aplicada a projetos que ultrapassem determinados critérios técnicos, como:

- Área construída acima de 40.000 m²;
- Mais de 600 vagas de estacionamento;
- Grandes projetos comerciais, industriais ou de uso especial;
- Empreendimentos localizados em áreas ambientalmente sensíveis, ou que apresentem forte impacto urbanístico.

A maior parte dos empreendimentos com perfil de unidades compactas residenciais voltadas ao uso turístico ou de curta temporada (como studios, apartamentos de 1 e 2 quartos), não ultrapassa os parâmetros mínimos que exigem EIV em Salvador — como área total ou número de vagas. Esses empreendimentos costumam ter::

- Área construída inferior a 10.000 m²;
- Poucas vagas de garagem por unidade
- Parcelamentos que se distribuem em terrenos pequenos ou médios, muitas vezes sem alterar de forma visível a paisagem urbana do ponto de vista do PDDU.

Entretanto, o impacto real desses empreendimentos pode ser significativamente maior do que aquele sugerido por sua escala física. Isso é especialmente evidente em bairros turísticos como a Barra, onde a multiplicação de edifícios voltados ao aluguel de curta temporada tem provocado - ou tem a possibilidade de provocar - o afastamento progressivo de moradores permanentes, a saturação da infraestrutura urbana existente — com destaque para os sistemas de saneamento e mobilidade —, além de conflitos recorrentes de vizinhança, como aumento de ruídos e a descaracterização da ambiência residencial.

Soma-se a esses efeitos a pressão sobre o mercado imobiliário local, com o avanço da especulação e o consequente encarecimento dos aluguéis, dificultando o acesso à moradia para a população residente.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Do ponto de vista normativo, é necessário ampliar os critérios de exigibilidade do EIV. Atualmente, a exigibilidade é aplicada apenas sob critérios quantitativos absolutos (como a área construída ou o número de vagas), sem levar em conta critérios qualitativos ou cumulativos, tais como:

- Alta concentração de empreendimentos de pequeno porte com uso semelhante numa mesma região;
- Mudança de perfil urbano-funcional da vizinhança (ex: de bairro residencial para zona turística/comercial);
- Destinação prioritária ao aluguel de curta duração, que acarreta maior rotatividade e pressão sobre serviços públicos;
- Risco de substituição de moradias permanentes por usos especulativos.

Dessa forma, é pertinente sugerir que a legislação de Salvador passe a incluir critérios funcionais e de uso no enquadramento de empreendimentos que devem apresentar EIV. Isso permitiria que conjuntos residenciais voltados prioritariamente ao Airbnb, mesmo sendo de porte médio ou pequeno, sejam avaliados em termos do impacto cumulativo que exercem sobre o tecido urbano local. O EIV é uma ferramenta essencial para garantir o desenvolvimento urbano equilibrado e a proteção da qualidade de vida nos bairros. Embora a Prefeitura de Salvador já o exija para grandes empreendimentos, os atuais empreendimentos compactos voltados ao aluguel de curta temporada, como os studios e apartamentos de 1/4 e 2/4, geram impactos desproporcionais à sua escala aparente, especialmente em bairros como a Barra.

Por isso, seria adequado que a legislação municipal revisasse os critérios de exigência do EIV, incorporando aspectos qualitativos, como o uso predominante, a concentração em determinadas áreas e os efeitos acumulados sobre a vizinhança. Essa atualização garantiria maior controle urbano sobre o crescimento desordenado e protegeria o direito à cidade dos moradores locais.

Etapas e procedimentos do Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)



Fonte: Moreira e Leal

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS

A expansão dos superempreendimentos imobiliários na Barra tem desencadeado uma série de **alterações significativas no tecido urbano e na configuração da paisagem local**. Dentre essas mudanças, as **transformações tipomorfológicas** das edificações e da paisagem emergem como um ponto crucial de análise, demandando uma investigação aprofundada de suas causas e consequências.

A tipomorfologia das edificações, referente aos **tipos arquitetônicos** e suas formas características, e a **morfologia urbana**, sofre modificações substanciais com a introdução de empreendimentos de grande escala.

Essas alterações podem envolver a **substituição de construções existentes** por edifícios de volumetria e design distintos, a reconfiguração das **relações entre o edificado e o espaço público**, e a introdução de **novos padrões de uso e ocupação do solo**. A verticalização acentuada, a adoção de tipologias residenciais e comerciais inovadoras, e a incorporação de elementos arquitetônicos contemporâneos são exemplos de transformações tipológicas frequentemente associadas a esses empreendimentos.

Paralelamente, a **paisagem** da Barra experimenta mudanças notáveis. A implantação de superempreendimentos pode alterar a **morfologia do terreno, a cobertura vegetal, a hidrografia e a visibilidade de elementos naturais e construídos preexistentes**. A criação de novas áreas de lazer e infraestrutura, a modificação de acessos e a redefinição de espaços de convivência também contribuem para a transformação da paisagem. A **percepção e a experiência do ambiente urbano** são, portanto, diretamente afetadas por essas intervenções.

Aspectos como a **preservação da identidade local, a qualidade do ambiente urbano, a sustentabilidade das intervenções, e as implicações sociais e econômicas** para a população residente e para a **dinâmica da cidade** como um todo serão analisadas.

Para tal finalidade, o **estudo iconográfico** é uma ferramenta valiosa capaz de identificar e analisar **transformações físicas e sociais** de um **espaço urbano** ao longo do tempo.

Evidente que fotografias, gravuras, pinturas e postais - exemplos de iconografia analisadas - são **registros temporais específicos e estáticos** que refletem o **olhar de um indivíduo** ou grupo de indivíduos sobre um **determinado espaço/tempo**. Portanto precisam ser analisadas tendo em vista tais variáveis.

O primeiro passo para a realização da análise iconográfica foi o **levantamento das imagens**. Isso significou encontrar e juntar várias imagens que retratavam a Barra. Para isso, o site **Salvador Antiga** foi extremamente útil, uma vez que tem digitalizado e disponível publicamente diversas imagens da região. Posteriormente, os dados coletados foram organizados em **ordem cronológica**, a fim de criar um panorama mais ou menos linear das transformações espaciais.

No entanto, ao iniciar o **fichamento** das imagens, percebeu-se **maior didática** na análise das fotos quando realizadas por trechos. Ou seja, a compilação de iconografias por região retratada, e depois aplicado o filtro temporal, do mais antigo ao mais recente.

A categorização dos trechos análises ocorreu em decorrência das imagens encontradas e será explicada a seguir.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS



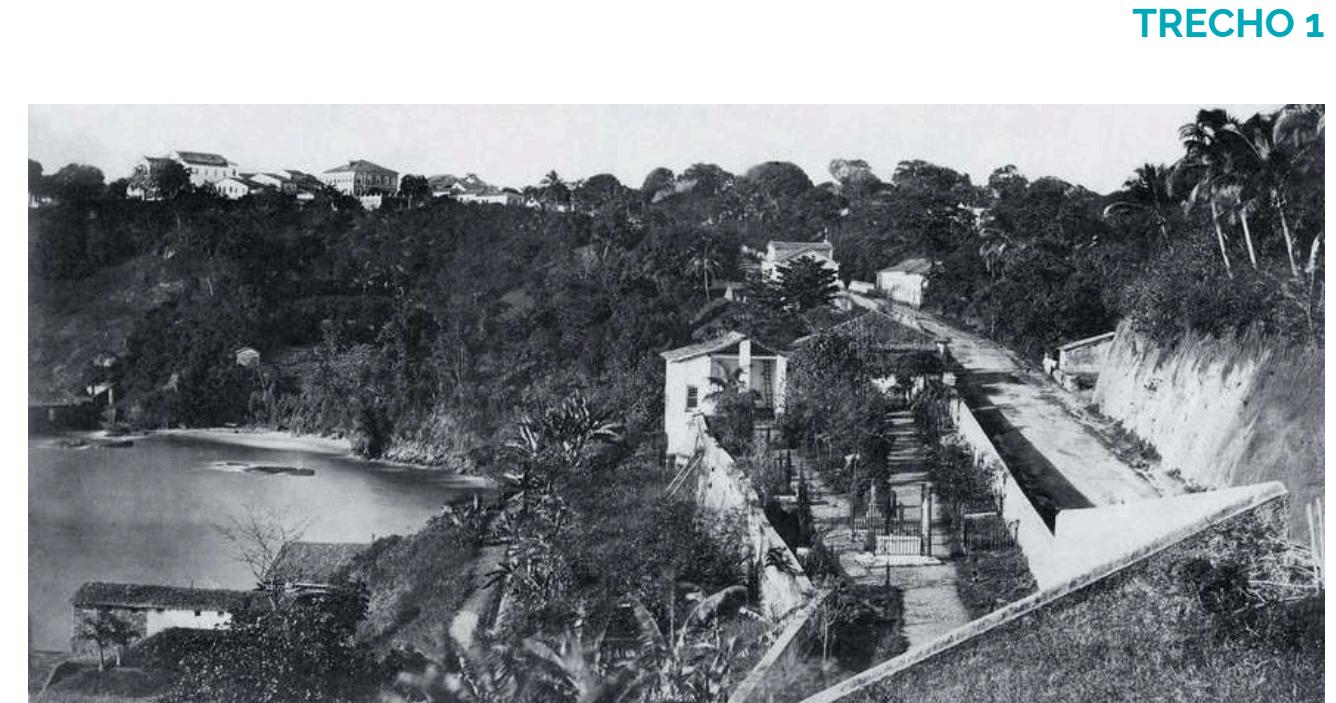
Mapa dos trechos, elaborado pelos autores (2025). Base: Google Earth.

Os recortes espaciais analisados foram divididos em 4. Compreendendo a região da **Ladeira da Barra**; entre o **Forte de São Diogo** e o **Forte de Santa Maria** (Porto da Barra); entre o Forte de Santa Maria e o **Forte de Santo Antônio** (Farol da Barra); e por último o trecho entre o Forte de Santo Antônio e o atual **Morro do Cristo**.

Antes mesmo da fundação de Salvador (1549), a Barra já mostrava indícios de **ocupação estrangeira** (não indígenas). A chamada **Vila do Pereira** apresenta registros de 1536, no entanto não se consolidou enquanto Cidade devido à **vulnerabilidade a invasões** inimigas e constantes **atributos com indígenas** (IPHAN, s/d).

Portanto, a partir de 1549, a Barra encontra-se fora da Cidade de Salvador, consolidando-se conforme essa **expande no sentido sul**. Esse eixo de expansão reflete claramente na **evolução urbana** do bairro.

Ou seja, os primeiros avanços no sentido **infraestrutura** urbana e **urbanização** do território acontecem na Ladeira da Barra - **Trecho 1** - e seguem quase de maneira linear, **cronologicamente**, em direção ao **Trecho 4**.



Ladeira da Barra. Fotografia de Benjamin Mulock, em 1860.

Fonte: Salvador Antiga.

Conforme pode ser observado na imagem acima, até a década de 1860, a Ladeira da Barra ainda apresentava características predominantemente rurais. A via não era pavimentada, havia pequenas casas geminadas ao longo da ladeira e algumas edificações isoladas — possivelmente um engenho e um estaleiro — localizadas na base da encosta. Destaca-se, nesse contexto, a presença do Cemitério dos Ingleses, cuja comunidade britânica estabelecida na região da Vitória exerceu papel significativo na expansão urbana de Salvador em direção ao sul.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS



Ladeira da Barra. Fotografia de Guilherme Gaensly, em 1870.

Fonte: Salvador Antiga.

Por volta de 1870, já se observa a pavimentação da via com paralelepípedos, a introdução de calçadas separadas do eixo carroçável e a implantação de postes de iluminação pública (lampiões), evidenciando os primeiros sinais de urbanização do local.

No início do século XX, como ilustra o postal ao lado, a Ladeira da Barra já se configura como uma área plenamente urbanizada, contando com linha de bonde e rede de energia elétrica. Observa-se, nesse período, uma transformação no perfil arquitetônico das edificações: os imóveis deixam de ocupar integralmente os lotes, adotando recuos frontais que dão lugar a jardins. As construções passam a apresentar características estilísticas ecléticas, bastante distintas das formas mais simples e coloniais observadas nas imagens anteriores.

Além das mudanças tipológicas e estilísticas, é perceptível uma alteração na relação entre as edificações e o espaço público. Se anteriormente as

residências possuíam acesso direto à rua, agora passam a se afastar do alinhamento frontal, demarcadas por gradis e muretas. Essa transformação reflete não apenas uma mudança nos padrões arquitetônicos, mas também nas dinâmicas sociais e nos modos de habitar, indicando um novo padrão de vida e de sociabilidade urbana.



Ladeira da Barra. Fotografia de Guilherme Gaensly, em 1885.

Fonte: Salvador Antiga.

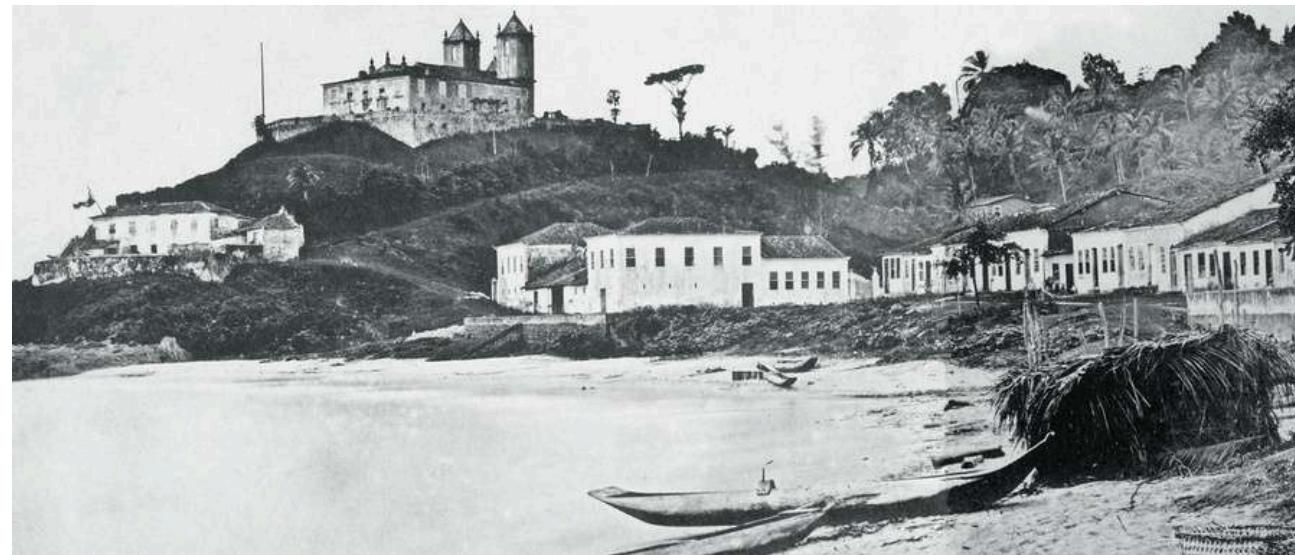


Ladeira da Barra. Postal colorizado, autor não identificado, por volta de 1920. Fonte: Salvador Antiga.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS

TRECHO 2

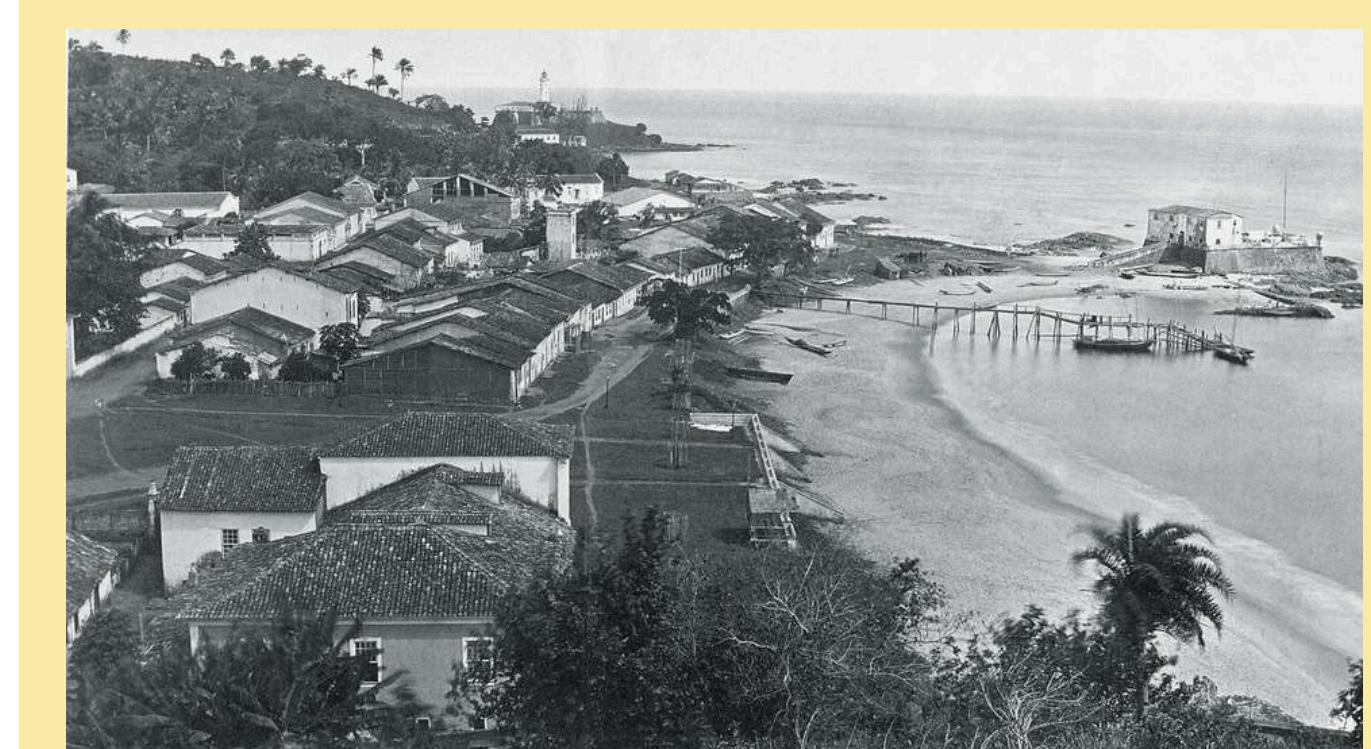
A região situada entre o Forte de São Diogo e o Forte de Santa Maria, na década de 1860, apresentava características urbanas bastante semelhantes às observadas na Ladeira da Barra. As vias ainda não eram pavimentadas e o casario seguia os padrões coloniais, predominando edificações geminadas, com telhados de duas águas e cumeeira paralela à rua. No entanto, observa-se a presença de alguns sobrados de maior porte e padrão construtivo mais sofisticado em comparação àqueles encontrados na Ladeira da Barra, o que sugere que esta última, à época, se configurava prioritariamente como um espaço de passagem, marcado pela presença de pequenas residências.



Porto da Barra. Fotografia de Victor Frond, em 1858.

Fonte: Salvador Antiga.

Outro aspecto notável é a paisagem natural, que se fazia presente de forma expressiva. A região era composta por morros recobertos por vegetação densa, bem como por trechos de praia com vegetação típica de restinga. Alguns elementos indicam também a existência de atividades pesqueiras de pequeno porte no local.



Porto da Barra. Fotografia de Guilherme Gaensly, em 1870.

Fonte: Salvador Antiga.

Apesar das transformações tipológicas e estilísticas ocorridas ao longo do tempo, o traçado urbano desta área manteve-se, em grande medida, preservado até os dias atuais, especialmente no que se refere à configuração dos lotes. Embora alguns processos de remembramento tenham sido registrados, o parcelamento original do solo permanece como regra predominante. Outro elemento que reforça a permanência do traçado histórico é a configuração do Largo do Porto da Barra, que conserva sua forma e função no tecido urbano contemporâneo.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS



Porto da Barra. Fotografia de Rodolpho Lindemann, em 1885.
Fonte: Salvador Antiga.

Em 1885, a região apresentava uma maior urbanização, com ruas não pavimentadas, mas já com divisão entre calçada e via, além de postes de iluminação e indícios de formação de praça. O padrão de ocupação mostrava um aumento de casas de dois pavimentos, mantendo a presença de casas térreas. No final do século XIX, após 1885, as ruas estavam pavimentadas com paralelepípedo e havia uma clara divisão entre calçada e via, postes de iluminação e um largo arborizado. A ocupação de casas de dois pavimentos era predominante, com expansão para ruas mais internas



Porto da Barra. Fotografia de Rodolpho Lindemann, Entre 1885 e o início do século XX.
Fonte: Salvador Antiga.

Já no século XX, há a consolidação deste trecho enquanto área urbanizada com a consolidação da balaustrada que permanece até hoje. Essas obras de contenção feitas ao longo da orla da Barra representam um grande impacto na região, tanto do ponto de vista ambiental, quanto social. A relação do ambiente natural foi alterado significativamente com a perda da relação direta entre a via e a praia, e o estreitamento da faixa de areia. A região, que tinha tradições pesqueiras e era lar de muitos desses pescadores, tornou-se cada vez mais um bairro da elite, expulsando a população mais humilde e, consequentemente, extinguindo essa atividade do cotidiano do bairro.



Porto da Barra. Fotografia de R.A. Read, 1920.
Fonte: Salvador Antiga.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS

TRECHO 3

Na área do Forte de Santa Maria, Morro do Hospital Espanhol e Forte de Santo Antônio da Barra, por volta de 1860, a paisagem era caracterizada por morros com vegetação densa e pouca edificação, e uma área de praia com restinga, indicando baixa urbanização. Havia trilhas nos morros e aparente ausência de rua entre o Forte de Santa Maria e o Morro do Hospital Espanhol. O padrão de ocupação era de construções isoladas sobre o morro e um platô com contenção de pedra.

No mesmo período, mas em uma vista do Farol da Barra, a via não era pavimentada, mas já se identificava uma pequena contenção na praia, com casas térreas geminadas. Por volta de 1870, a região apresentava relativa urbanização, com morros densamente vegetados e pouco edificados, e uma pequena contenção na praia. O padrão de ocupação incluía casas térreas geminadas seguindo a linha da orla e terrenos vazios cercados ou murados. Em uma vista do Farol também por volta de 1870, o trecho entre o farol e o morro era pouco urbanizado, enquanto o trecho após o morro apresentava relativa urbanização. A via não era pavimentada, mas já havia uma pequena contenção na praia. Por volta de 1884, a morfologia da paisagem era similar, com pouca ocupação entre o farol e o morro, e relativa urbanização a partir do Morro do Hospital Espanhol em direção ao Porto. A via aparentemente não estava pavimentada, mas percebia-se o surgimento de postes, possivelmente de rede elétrica.

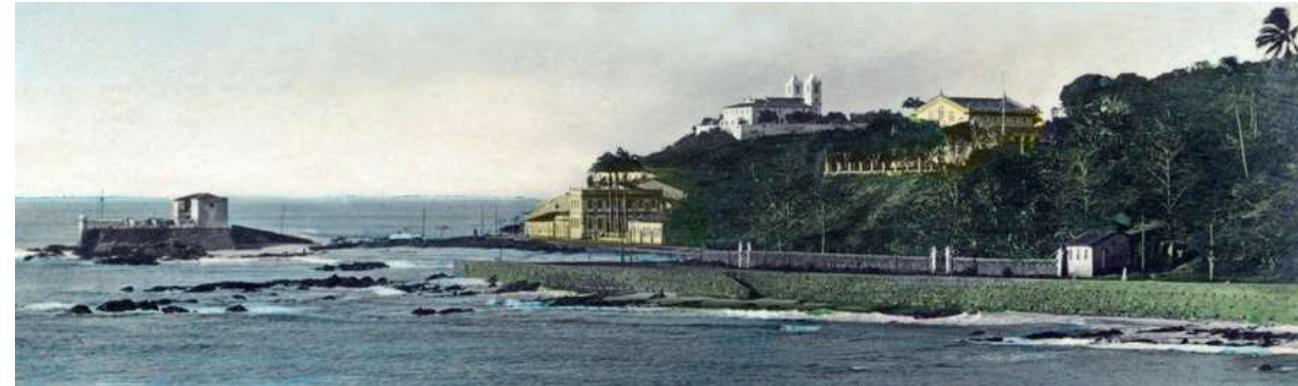


Porto da Barra. Pintura de Hubert Clerget, 1860.
Fonte: Salvador Antiga.



Vista do Farol da Barra em direção ao Morro do Hospital Espanhol.
Fotografia de Benjamin Mulock, cerca de 1860.
Fonte: Salvador Antiga.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS



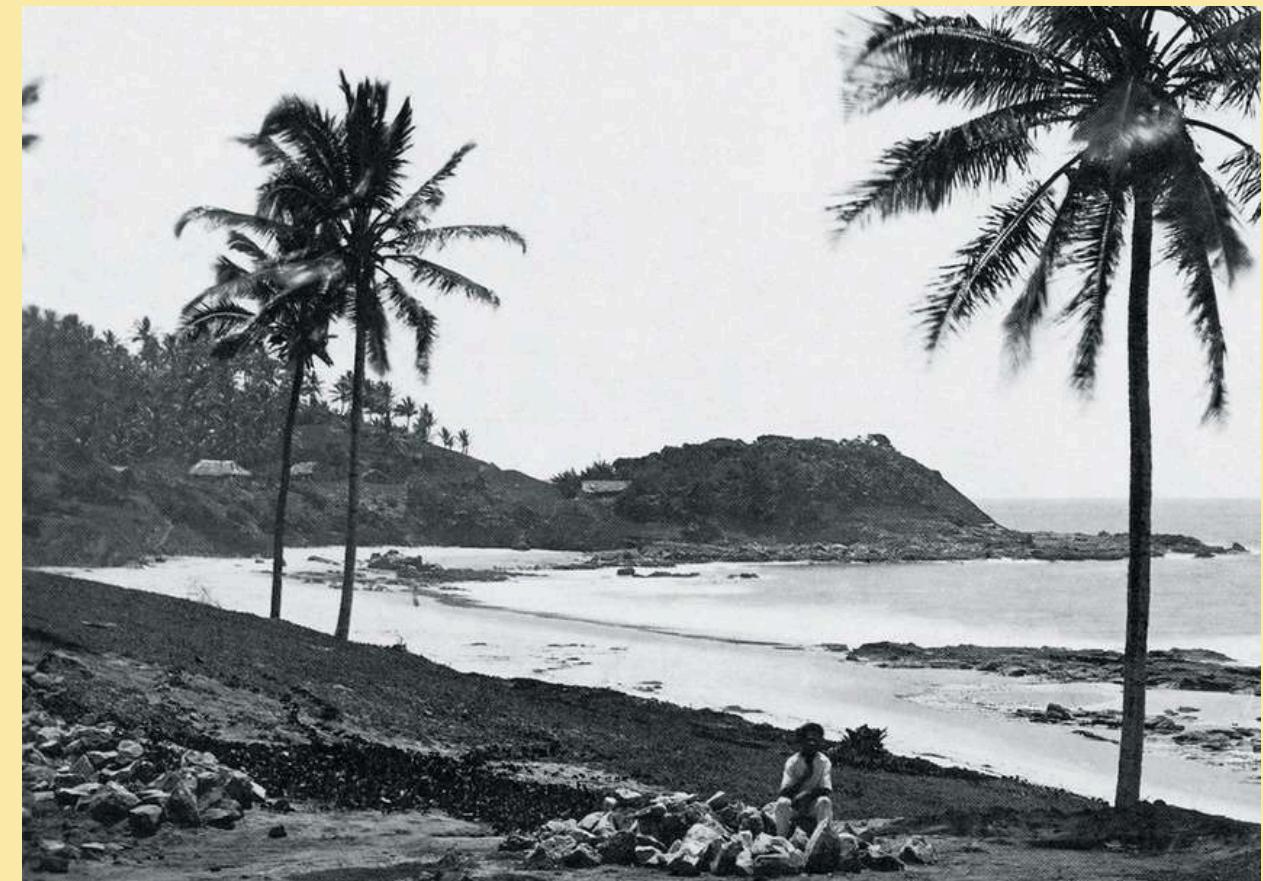
Vista do Farol da Barra. Postal Litho.-Typ. Almeida, 1909.

Fonte: Salvador Antiga.

Já no século XX, o trecho entre o Forte de Santo Antônio e o Forte de Santa Maria já tinha a atual Av. Sete de Setembro, apesar de pouco habitada, representava uma vontade da cidade em expandir mais sentido à orla atlântica.

TRECHO 4

Finalmente, a análise do Forte de Santo Antônio da Barra e Morro do Cristo, por volta de 1884, revela uma paisagem com morros densamente vegetados e pouco edificados, e uma área de praia com restinga, caracterizando um trecho não urbanizado. Não havia estrutura viária formal, presumindo-se a presença de trilhas. O padrão de ocupação era de construções isoladas sobre o morro.



Morro do Cristo visto do Farol da Barra. Marc Ferrez, 1884.

Fonte: Salvador Antiga.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS

Por volta de 1890, um trecho mais plano em frente ao Farol apresentava maiores características de assentamento urbano, enquanto a partir do meio da praia do Farol a paisagem era mais rural. Havia ausência de vias formais, presumindo-se trilhas. O padrão de ocupação não era claro próximo ao farol, mas sobrados de dois pavimentos eram evidentes, e construções isoladas sem demarcação de lote no morro do Cristo.



Farol da Barra visto do Morro do Cristo. Guilherme Gaensly, 1890.

Fonte: Salvador Antiga.

Por volta de 1904, o trecho em frente ao Farol apresentava maiores características de assentamento urbano, com lotes bem definidos e casas não geminadas com recuos.



Quintas da Barra. Autor desconhecido, cerca de 1904.

Fonte: Salvador Antiga.

Em 1914, uma importante obra consolidou a Barra como uma região urbanizada: a construção da Av. Oceânica foi de suma importância no avanço da cidade ao longo da orla atlântica. Na imagem abaixo é possível visualizar a construção da avenida e nota-se o Morro do Gavazza, densamente vegetado e o platô em frente ao farol mais urbanizado. Os lotes continuavam bem definidos, com casas não geminadas e recuos.



Construção da Av. Oceânica. Mello e Filhos, 1914.

Fonte: Salvador Antiga.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS



Av. Oceânica. Autor desconhecido, 1930.

Fonte: Salvador Antiga.

Nas décadas seguintes, observa-se a consolidação do tecido urbano, com a ocupação progressiva dos lotes e o fortalecimento da avenida como eixo estruturador. Paralelamente, as tipologias arquitetônicas evoluem, transitando de modelos ecléticos, marcados por volumetrias elaboradas e elementos decorativos, para soluções mais simplificadas, até culminar, na década de 1950, na adoção da arquitetura moderna, representada emblematicamente pelo Edifício Oceania. Este edifício inaugura um novo padrão de verticalização e adensamento, que altera substancialmente tanto o perfil da ocupação quanto a morfologia da paisagem, marcando a transição de uma paisagem predominantemente horizontal e ajardinada para uma configuração urbana densa, verticalizada e alinhada às transformações socioeconômicas e urbanísticas do período.



Vista do Edf. Oceania. Autor desconhecido, Década de 1940.

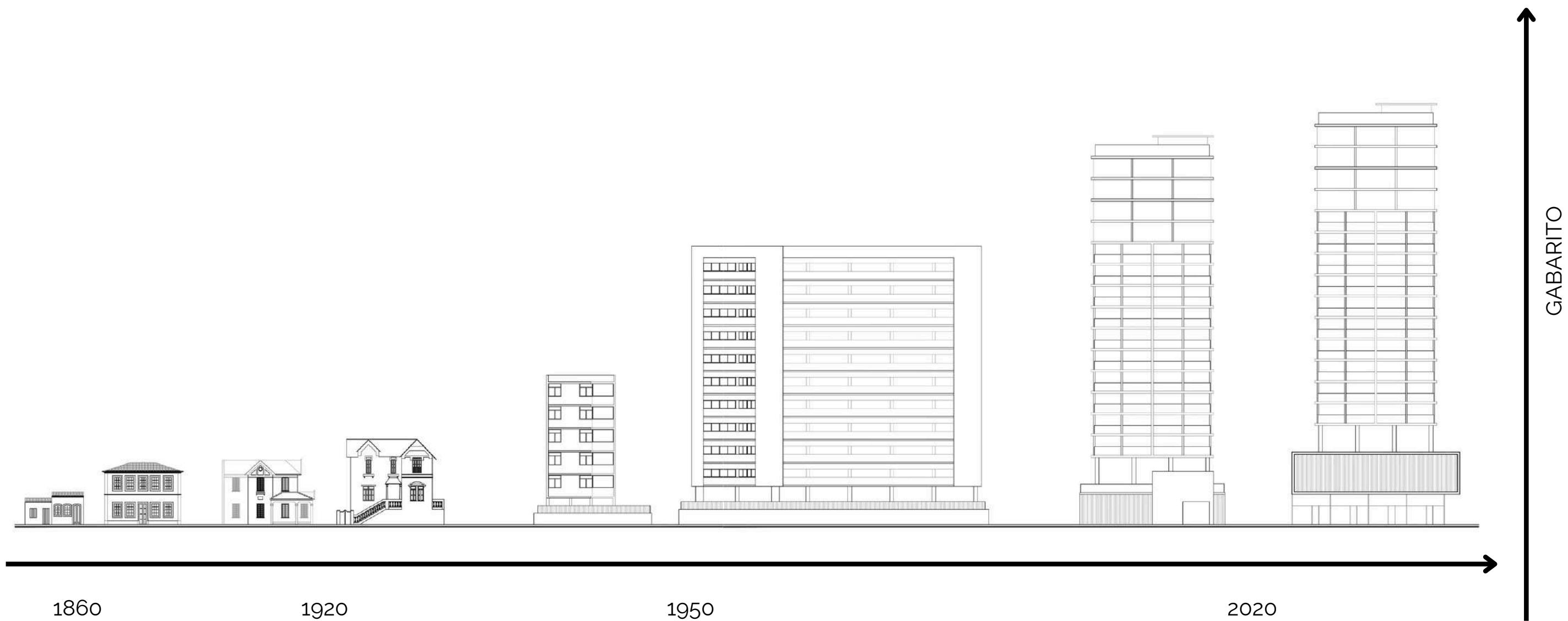
Fonte: Salvador Antiga.



Edifício Oceania. Autor desconhecido, 1950.

Fonte: Salvador Antiga.

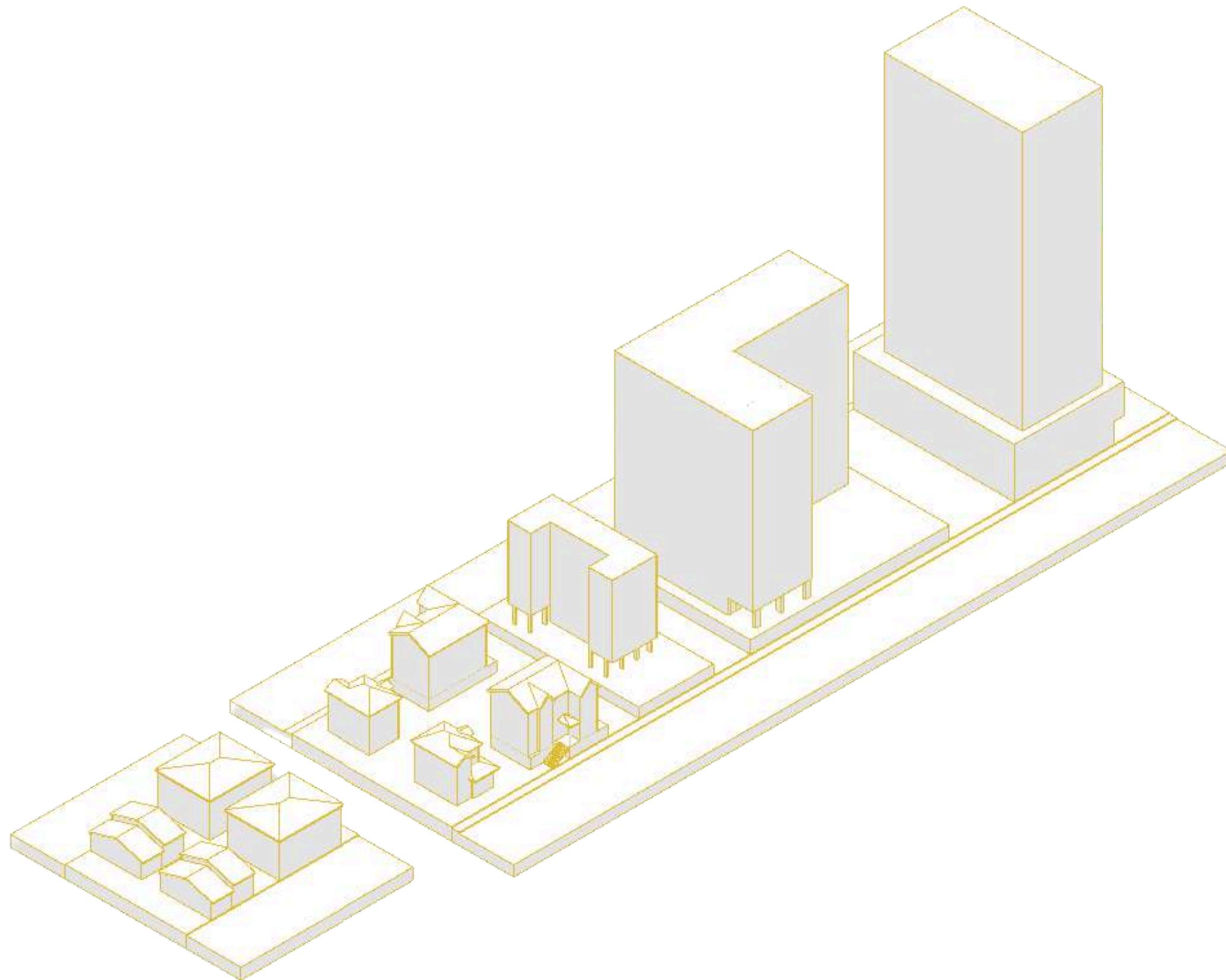
MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS



Linha do tempo esquemática do aumento de gabarito e mudanças tipológicas na Barra.

Fonte: Elaborado pelos autores. 2025.

MUDANÇAS TIPO-MORFOLÓGICAS

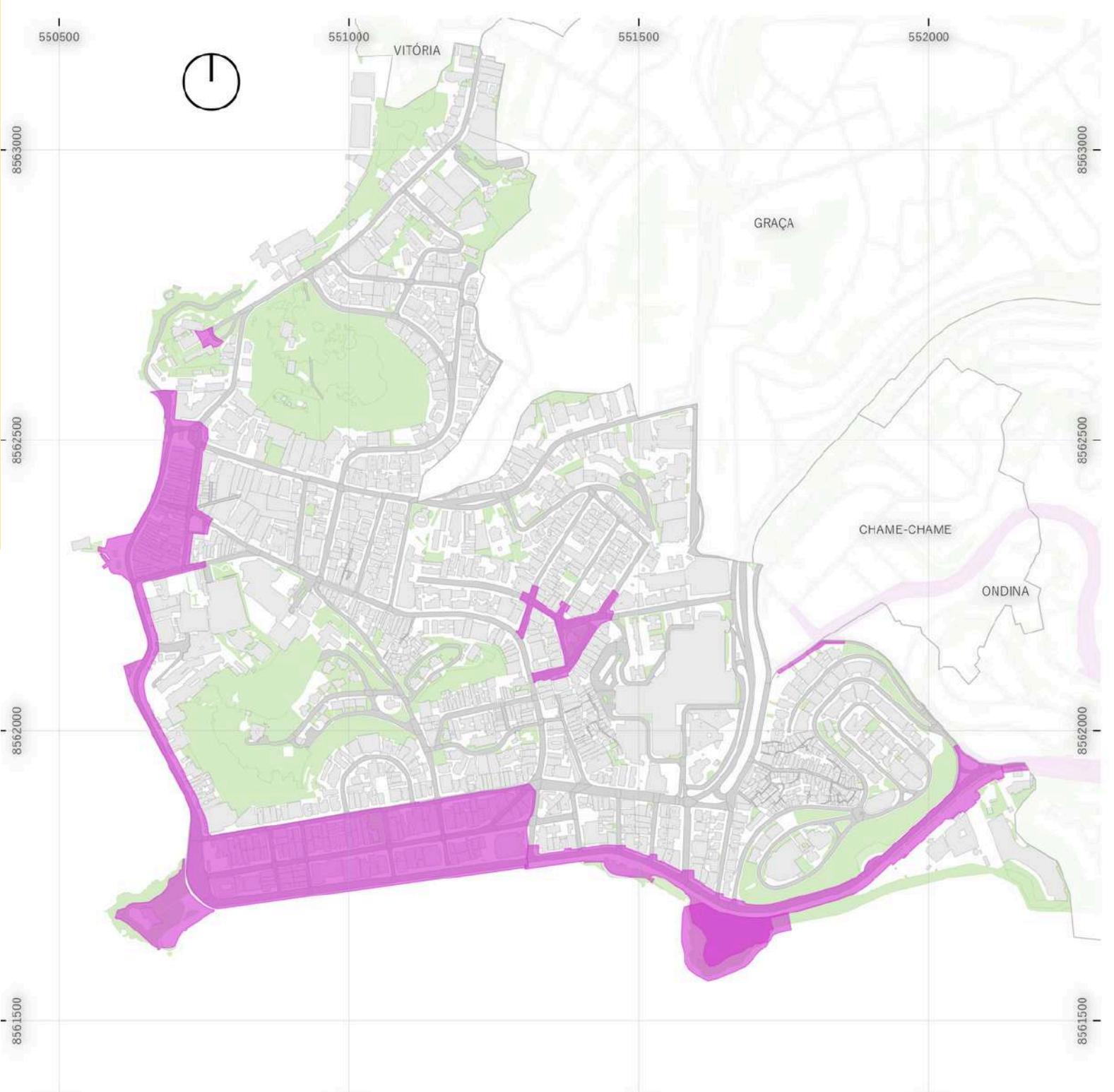


Esquema das mudanças tipológicas e sua relação com o parcelamento do solo na Barra.
Fonte: Elaborado pelos autores. 2025.

REQUALIFICAÇÃO DA ORLA

Um dos projeto mais recentes realizados na Barra foi a requalificação da orla marítima da Barra, desenvolvido pela FMLF, concebido como uma intervenção profunda na orla, indo além de uma simples reforma. A proposta central era fortalecer a relação dos frequentadores com o mar e com os marcos históricos da região, requalificando a experiência de quem vive e visita o local.

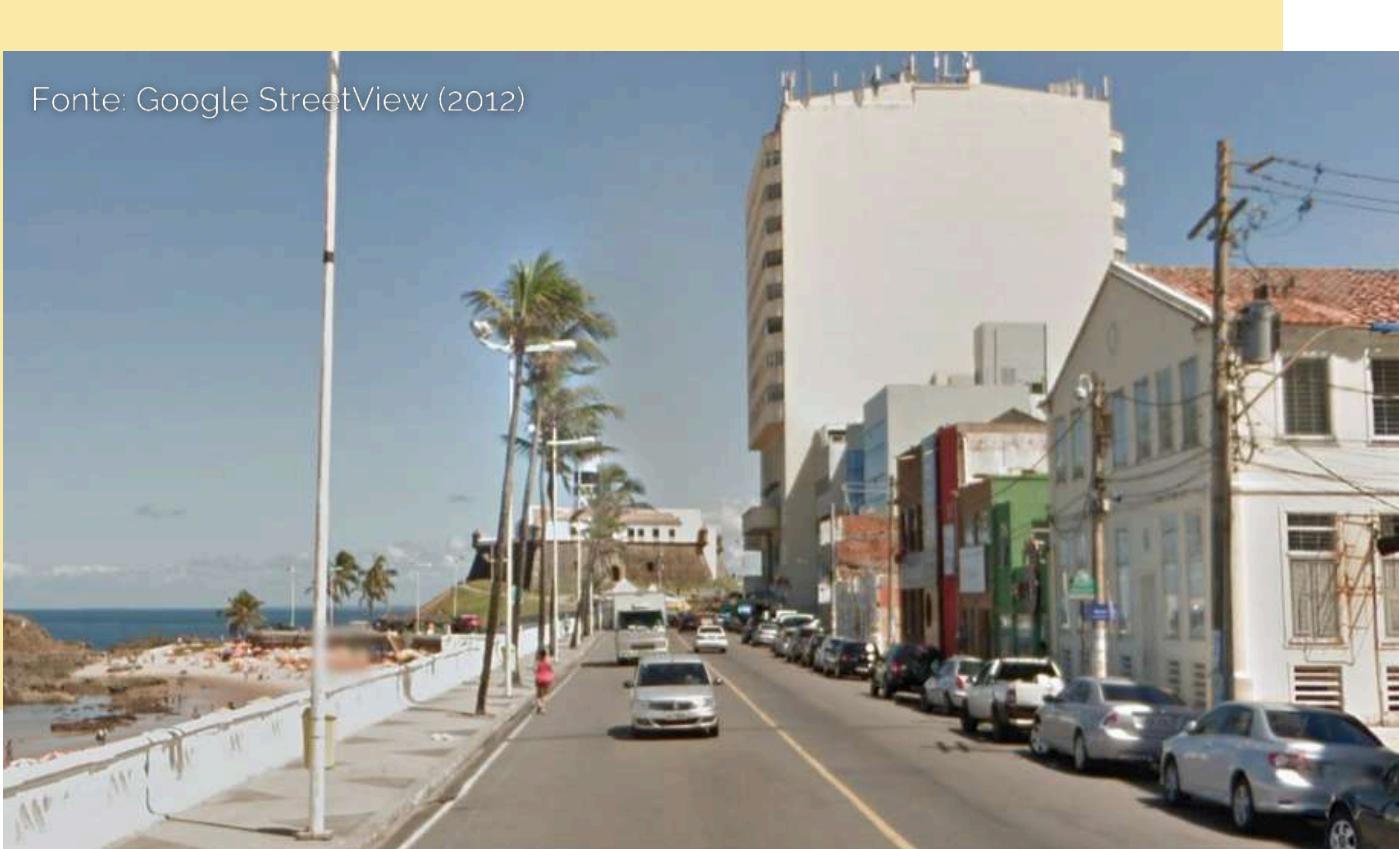
Para isso, uma das principais ações foi o alargamento dos passeios para seis e nove metros, o que melhorou significativamente a circulação e a capacidade de pessoas no local. O projeto também englobou a renovação da praça em frente ao Forte Santa Maria, a criação de novos acessos ao quebra-mar e a valorização do monumento do Padrão do Descobrimento, buscando integrá-lo melhor ao novo desenho da orla.



Fonte: Fundação Mario Leal Ferreira
(2021), com pós-produção dos
autores (2025).

ESC.: 1:7.000
0 250 500 750 m

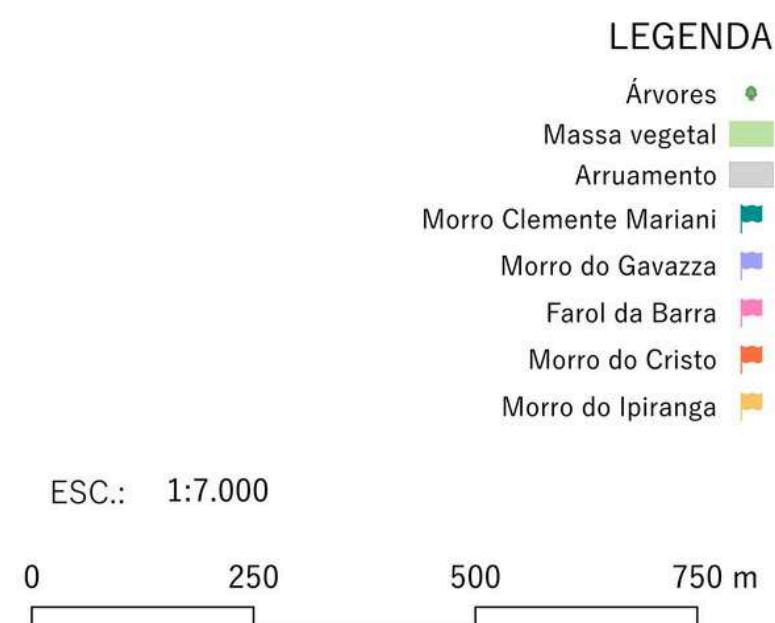
REQUALIFICAÇÃO DA ORLA



ÁREAS VERDES

A região da Barra, em Salvador, destaca-se não apenas por seu valor histórico e turístico, mas também por abrigar importantes áreas verdes que resistem ao avanço da urbanização. Entre os elementos naturais mais significativos dessa paisagem estão os morros do Gavazza, Clemente Mariani, do Cristo e Ipiranga, que constituem remanescentes de Mata Atlântica e cumprem um papel fundamental na regulação climática, preservação da biodiversidade e manutenção da memória cultural da cidade. Esses morros não são apenas formações geográficas, mas espaços simbólicos, marcados por disputas territoriais, ações de proteção ambiental e legados históricos. Em um contexto de crescente pressão imobiliária e escassez de áreas verdes em zonas urbanas densas, a preservação desses espaços torna-se essencial para garantir uma cidade mais equilibrada, sustentável e conectada com seu patrimônio natural.

O mapa ao lado ilustra todas essas áreas verdes presentes no bairro, elaborado através dos dados de geoserviços disponibilizados pelo prefeitura. Nele pode-se observar como a massa vegetal resiste no meio à urbanização crescente.



Mapa das áreas verdes. Fonte: autores (2025).

ÁREAS VERDES

Análise da evolução das áreas verdes

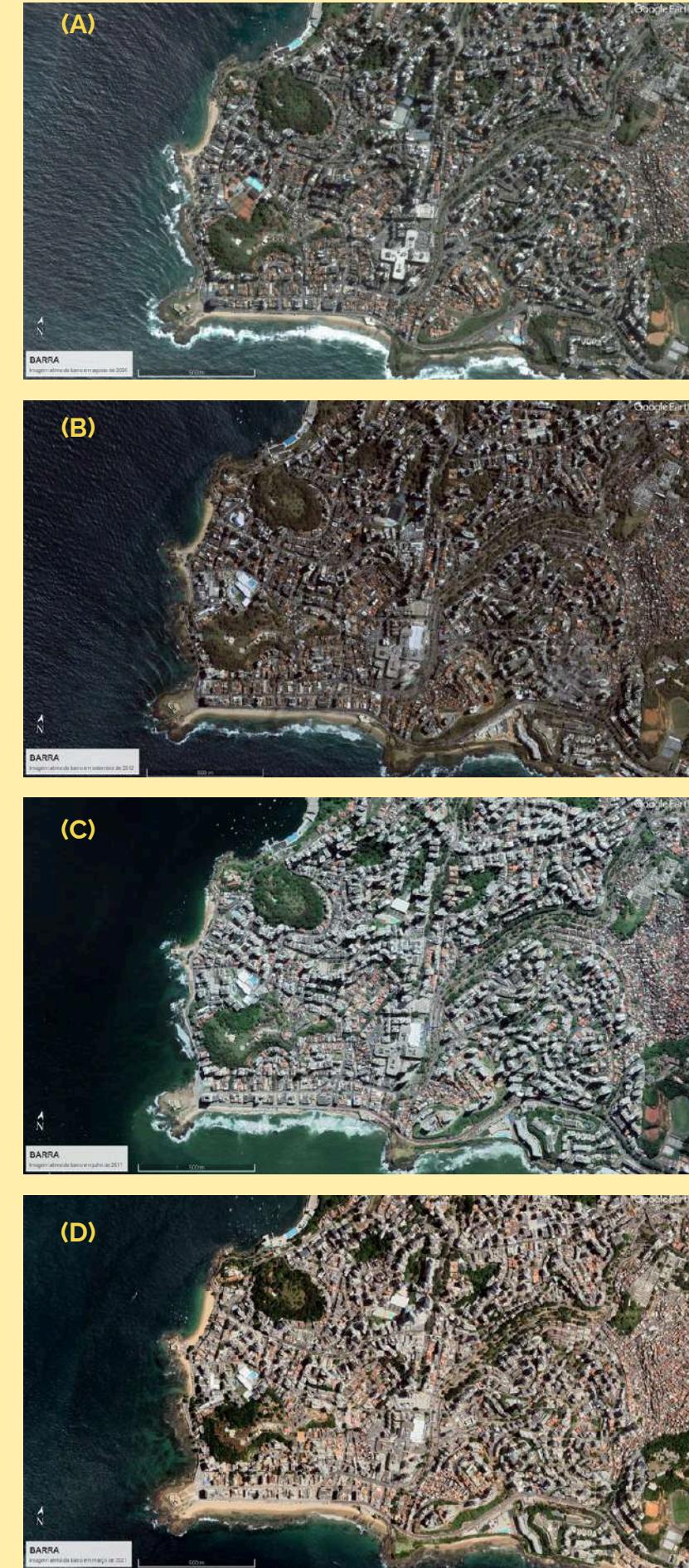
A partir de uma análise comparativa das imagens de satélite da Barra, entre os anos de 2005 (A), 2012 (B), 2017 (C) e 2021 (D) é possível visualizar um cenário de mudanças urbanas significativas, especialmente relacionadas ao adensamento e verticalização do tecido urbano, enquanto as áreas verdes situadas nos morros da região apresentam relativa estabilidade.

Ao observar os morros do Cristo, Ipiranga, Gavazza e Clemente Mariani, nota-se que a cobertura vegetal permanece praticamente inalterada ao longo dos anos. Essas áreas de topografia acidentada funcionam como barreiras naturais à ocupação mais intensa, o que pode ter contribuído para a preservação de sua vegetação nativa ou de cobertura arbórea densa. Não há grandes variações no volume ou na densidade das massas verdes nesses morros, o que indica um grau importante de resiliência ou proteção indireta dessas áreas dentro do contexto urbano da Barra.

Em contrapartida, o entorno dessas áreas naturais mostra transformações expressivas. Ao longo do período analisado, a verticalização do bairro se intensificou. Lotes anteriormente ocupados por casas térreas ou edifícios de baixo gabarito foram progressivamente substituídos por torres residenciais e comerciais de maior porte. Essa mudança altera não apenas a morfologia urbana, mas também a relação entre as áreas edificadas e os fragmentos vegetados — reduzindo jardins privados, áreas permeáveis e o contato visual direto com as áreas verdes.

Dessa forma, a leitura das imagens evidencia que os morros continuam sendo os principais núcleos verdes da Barra, mas encontram-se cada vez mais cercados por um tecido urbano adensado e verticalizado. Isso ressalta a importância de pensar políticas públicas que integrem essas áreas ao planejamento urbano, não apenas como remanescentes isolados, mas como infraestrutura ecológica fundamental para a qualidade ambiental do bairro.

A manutenção dessas manchas verdes deve ser vista como prioridade em ações de preservação ambiental e paisagismo urbano, principalmente diante do risco de isolamento ecológico causado pela urbanização intensa do entorno.



Imagens de satélite da Barra.

Fonte: Google Earth.

ABASTECIMENTO BÁSICO

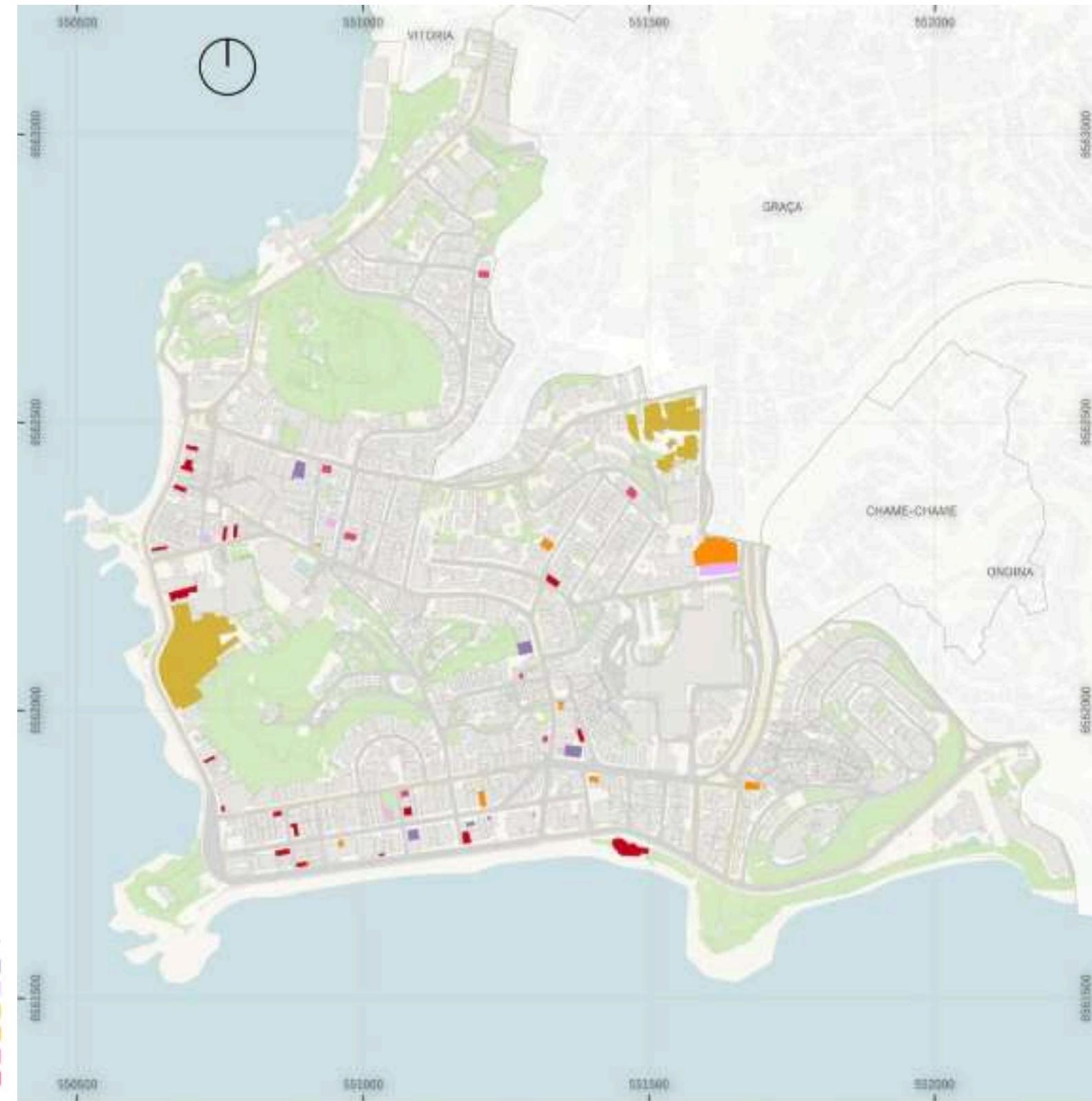
A partir dos nossos estudos, especialmente por meio das entrevistas realizadas com os moradores, identificamos uma queixa recorrente: a ausência de estabelecimentos considerados essenciais para o cotidiano. Diante disso, optamos por mapear os pontos de abastecimento básico presentes no bairro.

Durante essa investigação, um dado relevante nos chamou atenção: a predominância de estabelecimentos voltados à alimentação e bebidas. Essa concentração está fortemente relacionada ao perfil turístico da Barra, característica percebida tanto pelo aumento significativo dos aluguéis por temporada quanto pelos relatos obtidos nas entrevistas, que reforçam essa lógica de uso do bairro.

Como desdobramento dessa análise, construímos um mapa com os principais pontos de abastecimento básico.

LEGENDA

- Bancos
- Farmacias
- Hospitais
- Mercados
- Padarias
- Restaurantes



ESTUDO DE CASO

A fim de entender como cidades no Brasil e no mundo estão lidando com o processo que ocorre hoje na Barra, buscamos compilar diferentes estudos de caso e compará-los entre si.

BARCELONA

Barcelona é uma das cidades mais turísticas da Europa e, nas últimas décadas, o turismo cresceu rapidamente, particularmente em função de plataformas de locação de curto prazo como o Airbnb. Isso ajudou a aumentar os custos de aluguel e a falta de moradia acessível para residentes. De 2014 a 2024, os aluguéis aumentaram mais de 70% na cidade, mesmo com a regulamentação do Airbnb a partir de 2014 (EL PAÍS, 2025). Além disso, a concentração de aluguéis turísticos em áreas centrais causou gentrificação e perda da identidade comunitária, o que levou a protestos e manifestações contra o excesso de turismo (BBC, 2024).

Medidas adotadas e propostas legislativas

Em resposta a esses desafios, Barcelona implementou várias medidas regulatórias. Em 2014, foi instaurada uma moratória (suspenção temporária autorizada por lei ou por ato administrativo) na emissão de novas licenças para aluguéis de curto prazo. Em 2021, a cidade proibiu o aluguel de quartos privados para turistas, tornando-se a primeira grande cidade da Europa a adotar esta medida (HOTELIER NEWS, 2021).

Em 2024, o prefeito Jaume Collboni anunciou que todas as 10.000 licenças de apartamentos turísticos seriam eliminadas até novembro de 2028, a fim de devolver essas unidades ao mercado residencial (BBC, 2024). Esta decisão foi confirmada pelo Tribunal Constitucional da Espanha em março de 2025, que rejeitou os recursos dos proprietários e validou a legalidade da medida (REUTERS, 2025).

Além das restrições locais, o governo espanhol intensificou a fiscalização sobre aluguéis ilegais, ordenando a remoção de mais de 65.000 anúncios irregulares em plataformas como o Airbnb, muitos deles em Barcelona (THE SUN, 2025).

Implicações urbanas e jurídicas

As medidas adotadas visam amenizar os impactos negativos do turismo de massa e da especulação imobiliária. Estudos indicam que a presença massiva de aluguéis de curto prazo contribui para a escassez de moradias e o aumento dos preços, afetando a qualidade de vida dos residentes (EL PAÍS, 2025).

No entanto, a eficácia dessas políticas é objeto de debate. Embora a cidade tenha recuperado mais de 3.700 apartamentos turísticos ilegais para uso residencial entre 2014 e 2024, os preços dos aluguéis continuam elevados (CADENA SER, 2025). Além disso, a proibição de aluguéis de curto prazo pode levar ao aumento das tarifas hoteleiras, impactando o turismo acessível (EL PAÍS, 2025).

As regras levantariam ainda questões jurídicas sobre direitos de propriedade e de liberdade econômica. Apesar do apoio na justiça, as estruturas e plataformas como a Airbnb contestam a regularização, argumentando que ela afeta negativamente a economia local e os pequenos proprietários (AIRBNB, 2024).

NOVA IORQUE

Nova Iorque é uma das cidades mais turísticas do mundo, e o crescimento dos aluguéis de curta temporada, impulsionado por plataformas como Airbnb, levou a uma série de tensões urbanas.

A cidade começou a ver um aumento na escassez de moradias acessíveis, além de acusações de que muitos proprietários retiraram

ESTUDO DE CASO

residências do mercado do aluguel tradicional para destiná-las exclusivamente para turismo, colocando pressão nos preços dos aluguéis e afetando regiões residenciais inteiras (TRUVI, 2023).

O impacto não se limitou à habitação. Comunidades relataram aumento do barulho, problemas de segurança e descaracterização de áreas tradicionalmente residenciais, o que motivou o governo local a adotar medidas restritivas. A crítica recorrente era que os aluguéis de curta duração estavam operando como hotéis sem seguir as mesmas normas e obrigações legais, inclusive tributárias (NEW YORK CITY, 2023).

Medidas adotadas e propostas legislativas

Com base nessas preocupações, Nova York aprovou a Lei Local 18 (Local Law 18), que entrou em vigor em janeiro de 2022. Essa legislação estabeleceu o registro obrigatório de anfitriões de aluguéis de curta temporada junto ao Escritório de Fiscalização Especial (OSE) e determinou que apenas residências principais poderiam ser utilizadas para esse tipo de aluguel (NEW YORK CITY, 2023).

Desde setembro de 2023, passou a ser proibido o aluguel de unidades inteiras por menos de 30 dias sem a presença do anfitrião. Além disso, o número máximo de hóspedes foi limitado a dois, e o anfitrião deve estar presente durante toda a estadia (TRUVI, 2023). Plataformas como Airbnb e VRBO passaram a ser proibidas de processar reservas de imóveis que não estivessem devidamente registrados.

Implicações urbanas e jurídicas

A aplicação da Lei Local 18 resultou em uma queda drástica nas listagens de curta duração. De acordo com relatório da própria Airbnb, houve uma redução de 95% no número de anúncios ativos na cidade entre setembro de 2023 e janeiro de 2024 (AIRBNB, 2024). No entanto, a eficácia da medida tem sido contestada. Embora o número de aluguéis tenha caído, as taxas de vacância permaneceram inalteradas (1,9%) e os preços dos aluguéis continuaram em alta, sobretudo nos bairros que antes concentravam muitos anúncios (AIRBNB, 2024).

Além disso, a medida trouxe impactos econômicos adversos para bairros periféricos, como Bronx, Queens e Staten Island. Essas regiões concentravam um número considerável de anfitriões que utilizavam o aluguel de curto prazo como uma fonte complementar de renda. Com a nova legislação, muitos perderam essa alternativa de sustento. Paralelamente, a queda no número de visitantes nessas áreas afetou diretamente o comércio local, com queda nas receitas de pequenos mercados, restaurantes, cafés e outros serviços que antes se beneficiavam da presença constante de turistas.

Segundo estudo encomendado pela própria plataforma, a nova lei pode representar uma perda de US\$ 1,6 bilhão em receitas de turismo, mais de 15 mil empregos e mais de US\$ 500 milhões em salários para trabalhadores locais (AIRBNB, 2024). Em resposta, está em tramitação o projeto de lei Intro 1107, que propõe permitir aluguéis de curto prazo em residências unifamiliares e bifamiliares localizadas fora de Manhattan, desde que o anfitrião resida na propriedade. A proposta visa flexibilizar parcialmente a legislação para atender as demandas econômicas de residentes de baixa renda e preservar o controle sobre a especulação imobiliária (CBS NEWS, 2024).

ESTUDO DE CASO

PARIS

Paris, uma das cidades mais visitadas do mundo, vivenciou um crescimento explosivo no número de imóveis usados para o aluguel de curta duração através de plataformas como o Airbnb. Esse fenômeno acarretou uma série de efeitos indesejáveis no mercado de habitação, que incluem a diminuição da oferta de moradias permanentes, o encarecimento dos preços dos aluguéis e a intensificação da especulação imobiliária em bairros centrais, tradicionalmente residenciais.

Medidas adotadas e propostas legislativas

Em resposta a esses efeitos, a Prefeitura de Paris implementou uma série de restrições para conter a expansão descontrolada dos aluguéis de curta duração. A medida central foi a limitação do aluguel de residências principais a no máximo 120 dias por ano. Para aluguéis além desse limite, o proprietário deve registrar o imóvel como comercial, o que implica obrigação de compensação urbanística, como a conversão de um imóvel comercial em unidade residencial.

Desde 2017, o registro prévio do imóvel na prefeitura, tornou-se uma obrigação, e que o número de registro apareça de forma visível em todos os anúncios na internet. A prefeitura também realiza fiscalizações sistemáticas, utilizando dados cruzados entre o cadastro do município e das plataformas digitais. Em caso de irregularidades, são aplicadas multas até € 50.000,00 por imóvel.

Implicações urbanas e jurídicas

As políticas implementadas propiciaram a diminuição de aluguéis ilegais e a contenção da turistificação nos bairros residenciais da cidade. Contudo, os desafios ainda persistem: muitos proprietários continuam burlando as regras, criando diversos perfis, ocultando imóveis não registrados ou alterando informações nos anúncios. Apesar das medidas, a fiscalização sofre limitações operacionais e resistência das plataformas, que nem sempre colaboram com a retirada dos anúncios irregulares. O caso de Paris revela um esforço relevante para equilibrar o turismo urbano com o direito à moradia, mas também destaca a necessidade de fiscalização constante e regulação adaptativa, diante da capacidade de evasão dos agentes econômicos e da escala da atividade.

BERLIM

A partir da década de 2010, Berlim, capital da Alemanha, passou a enfrentar um crescimento acelerado no volume de imóveis oferecidos para locação de curta duração, especialmente nos bairros centrais, como Kreuzberg, Mitte e Neukölln. Essa tendência contribuiu para a redução da oferta de moradias permanentes, o encarecimento dos aluguéis e a descaracterização de áreas residenciais. Confrontado com a intensificação da crise habitacional e com a pressão popular, o governo local passou a defender uma manutenção rigorosa da regulação.

Medidas adotadas e propostas legislativas

Em 2014, Berlim implementou a lei Zweckentfremdungsverbot (em português, "proibição de uso indevido"), que proíbe a conversão de

ESTUDO DE CASO

imóveis residenciais em unidades voltadas ao uso turístico sem autorização prévia da prefeitura. Isso inclui a proibição de aluguéis de imóveis inteiros por períodos inferiores a dois meses, salvo se o proprietário obtiver permissão específica.

A partir de 2018, a lei foi endurecida, exigindo que até mesmo o aluguel de quartos individuais passasse a ser regulado. Para obter a autorização, o anfitrião precisa comprovar que a locação não comprometerá o uso residencial da unidade. A cidade também adotou instrumentos de fiscalização digital, como o monitoramento de plataformas e canais de denúncia, e passou a aplicar multas que podem chegar a € 500 mil por infração.

Implicações urbanas e jurídicas

As medidas resultaram na redução expressiva de anúncios ilegais e permitiram a reintegração de milhares de unidades ao mercado de aluguel tradicional. No entanto, os efeitos sobre o preço dos aluguéis ainda são limitados, uma vez que a demanda continua elevada e há pressões constantes do setor imobiliário.

Por outro lado, a legislação foi alvo de críticas por parte de proprietários e plataformas, que alegaram violação à liberdade econômica e ao direito de propriedade. A lei foi contestada judicialmente, mas acabou sendo considerada constitucional pelos tribunais alemães, o que fortaleceu o poder regulatório do município. Ainda assim, a prefeitura de Berlim reconhece que o combate aos anúncios irregulares exige fiscalização contínua e atualização tecnológica, já que muitos anfitriões buscam burlar a regulação com práticas como sublocação informal ou falsificação de registros.

RIO DE JANEIRO

O Rio de Janeiro tornou-se, nos últimos anos, o maior mercado de aluguel de curta temporada do Brasil. Estima-se que haja mais de 39 mil imóveis ativos em plataformas como o Airbnb, especialmente em bairros turísticos da Zona Sul, como Copacabana, Ipanema e Leblon. O crescimento acelerado dessa prática tem gerado impactos relevantes, como a escassez de moradias permanentes, o aumento dos preços de aluguel, a turistificação de áreas residenciais e conflitos constantes em condomínios residenciais. Além disso, a falta de regulamentação vinha resultando em perda de arrecadação fiscal para o município.

Medidas adotadas e propostas legislativas

Diante desse cenário, foi apresentado na Câmara Municipal do Rio o Projeto de Lei nº 107/2025, de autoria do vereador Salvino Oliveira (PSD), com o objetivo de regularizar a atividade de locação de curta temporada. O texto define a locação temporária como aquela realizada entre 3 e 90 dias e estabelece uma série de exigências para anfitriões e plataformas digitais.

Entre os principais pontos do projeto estão: registro do imóvel na Prefeitura, alvará de funcionamento, licença sanitária, autorização do condomínio assinada pelo síndico, e certidão negativa de débitos municipais. Os proprietários devem manter registros dos hóspedes, incluindo documentos e contato, por no mínimo 90 dias. Já as plataformas intermediadoras, como o Airbnb, devem exigir o cumprimento das obrigações legais pelos anfitriões, exibir o número de inscrição municipal nos anúncios, fornecer relatórios semestrais à Prefeitura e recolher o ISS se não tiverem sede fiscal na cidade.

ESTUDO DE CASO

Inicialmente, o projeto previa a proibição de aluguéis de temporada em imóveis localizados à beira-mar em trechos da Zona Sul, mas esse ponto foi retirado após críticas e audiências públicas. A proposta segue em tramitação e pode ser substituída por um texto mais flexível.

Implicações urbanas e jurídicas

Apesar de ainda não estar em vigor, o debate em torno do PL 107/2025 já gera repercussões urbanas e jurídicas. Condomínios residenciais vêm se apoiando em decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que reconhecem o direito de proibir aluguéis por temporada por meio de convenção condominial, especialmente em casos de comprometimento do sossego, da segurança ou da destinação residencial do edifício.

Do ponto de vista urbano, a ausência de uma regulação consolidada favorece o avanço de práticas especulativas e a transformação de bairros residenciais em zonas predominantemente turísticas. No entanto, há também resistência por parte de pequenos proprietários e trabalhadores do setor turístico, que veem a locação de temporada como uma fonte importante de renda complementar.

O Rio de Janeiro, portanto, vive um momento de transição, buscando equilibrar o direito à moradia e à tranquilidade urbana com a atividade econômica do turismo e da economia compartilhada. A forma final e a aplicação do projeto de lei serão decisivas para o futuro do Airbnb e de outras plataformas na cidade.

ANÁLISES E CONCLUSÕES

Motivos da Regulação

Apesar das diferenças socioeconômicas e legais entre as cidades, todas elas enfrentaram problemas similares associados ao crescimento dos aluguéis de curta temporada:

- Pressão sobre o mercado de habitação permanente (Paris, Berlim, Lisboa, Rio).
- Gentrificação e expulsão de moradores locais (Barcelona, Berlim, Paris).
- Aumento de preços e especulação imobiliária (Paris, Nova Iorque, Lisboa).
- Conflitos em condomínios e perda de qualidade de vida (Rio de Janeiro, Nova Iorque).
- Evasão fiscal e falta de controle urbano (Rio de Janeiro, Lisboa, Nova Iorque).

Esses elementos mostram que o Airbnb, apesar de ser um fenômeno digital, produz efeitos concretos no território, afetando moradia, vizinhança, políticas fiscais e o equilíbrio entre turismo e vida urbana.

Modelos de Regulação

Cada cidade adotou estratégias diferentes, mas com pontos convergentes:

- Limites de tempo por imóvel: Paris (120 dias/ano), Lisboa (limites por zonas), Nova Iorque (proibição sem anfitrião presente).
- Proibição total ou progressiva: Barcelona adotou a eliminação completa das licenças até 2028; Berlim proibiu sem autorização específica; Nova Iorque impediu aluguéis de imóveis inteiros sem anfitrião.

ESTUDO DE CASO

- Autorização do condomínio: Rio de Janeiro propõe autorização expressa do síndico.
- Registro e licenciamento: exigido em todas as cidades (com diferentes graus de exigência).

Essa diversidade de modelos reflete contextos jurídicos e políticos distintos, mas todas apontam para a necessidade de trazer a atividade para dentro de uma lógica regulada e transparente.

Instrumentos Utilizados

Há grande convergência nos instrumentos técnicos e legais empregados:

- Obrigatoriedade de registro municipal (Paris, Lisboa, Berlim, Nova Iorque, Rio).
- Fiscalização digital com cruzamento de dados (Paris, Berlim, Nova Iorque).
- Multas elevadas para infrações (até €50 mil em Paris; €500 mil em Berlim).
- Obrigação de as plataformas colaborarem com o governo (Nova Iorque, Rio).
- Exigência de licenças específicas e comprovações sanitárias/tributárias (Rio, Lisboa).

Nota-se uma tendência à responsabilização das plataformas e à integração entre fiscalização urbana, tecnologia e tributação, como forma de mitigar evasões e tornar a atividade mais justa.

Impactos Observados

Os resultados das regulações variam:

- Redução expressiva de anúncios irregulares: Nova Iorque (-95%), Barcelona, Berlim e Paris registraram também quedas importantes.
- Retorno parcial de imóveis ao aluguel tradicional: Berlim e Lisboa conseguiram reinserir unidades no mercado de longa duração.
- Manutenção da crise habitacional e altos aluguéis: mesmo com a regulação, cidades como Nova Iorque, Paris e Lisboa ainda enfrentam escassez e preços elevados, evidenciando que a regulação do Airbnb, sozinha, não resolve os problemas estruturais da habitação.
- Impactos econômicos negativos locais: Nova Iorque e Rio de Janeiro relataram perda de receita em bairros periféricos, afetando pequenos comércios e moradores que dependem da renda dos aluguéis.

Conclusões

A análise mostra que nenhuma cidade conseguiu eliminar completamente os efeitos negativos do Airbnb apenas com regulação, embora tenham ocorrido avanços significativos. O combate à informalidade e ao uso indevido tem se mostrado exequível com o uso de tecnologia, cruzamento de dados e aplicação de sanções. Medidas como a limitação de dias e a exigência do registro têm contribuído para garantir a preservação do uso habitacional dos bairros. Equilibrar o direito à moradia, com as dinâmicas do turismo e da economia colaborativa é necessário. As soluções mais efetivas são aquelas que conectam regulação das plataformas à implementação de políticas públicas de habitação acessível, ao zoneamento correto e à justiça fiscal.

ESTUDO DE CASO

Tabela 02: Resumo dos estudos de caso

Cidade	Motivo da Regulação	Modelo de Regulação	Instrumentos Utilizados
Barcelona	Turismo excessivo, gentrificação e escassez de moradias acessíveis.	Proibição de novas licenças; eliminação total até 2028.	Proibição legal, retirada de licenças, fiscalização digital.
Nova Iorque	Crise habitacional, retirada de imóveis do mercado e conflitos comunitários.	Registro obrigatório; aluguel proibido sem anfitrião presente.	Nova legislação de controle, fiscalização municipal, bloqueio de pagamentos.
Paris	Alta especulação imobiliária e transformação de bairros centrais em zonas turísticas.	Limite de 120 dias por ano; registro e compensação urbanística.	Registro municipal, exigência de licença e sanções financeiras.
Lisboa	Substituição de residências permanentes por alojamentos turísticos, pressionando o mercado de moradia.	Suspensão de novas licenças em áreas históricas e turísticas.	Definição de zonas de contenção, suspensão de licenças.
Berlim	Descaracterização de bairros residenciais e pressão sobre o mercado de aluguéis.	Autorização prévia e restrição em zonas residenciais.	Lei que restringe o uso de imóveis residenciais para finalidades não residenciais, fiscalização e multas.
Rio de Janeiro	Conflitos em condomínios, evasão fiscal e impactos na oferta de moradias.	Proposta: Projeto de lei exigindo registro, alvará e autorização do condomínio.	Proposta: Projeto de Lei 107/2025 (regulamentação), decisões judiciais e atuação da fazenda.

Fonte: autores (2025).

PLANO DE AÇÃO

Com o intuito de buscar futuros alternativos para o bairro - e tomando como base os resultados obtidos nas cidades mencionadas nos estudos de caso, foi elaborado o seguinte plano de ação, onde destacam-se o princípio norteador das propostas, o objetivo geral, objetivos específicos e diretrizes para atingi-los.

PRINCÍPIO NORTEADOR:

Equilíbrio Sustentável entre Moradia e Turismo.

OBJETIVO GERAL:

A regulamentação das atividades relacionadas ao Airbnb no bairro da Barra deve basear-se na busca por um equilíbrio que concilie a relevância econômica do turismo na região com a proteção e a priorização do direito à moradia, da função social da propriedade, da sustentabilidade urbana e da preservação da identidade local.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Preservar o Uso Habitacional do Bairro
- Fomentar o Uso Misto
- Ampliar os Mecanismos de Fiscalização e Regulamentação
- Aplicar de Forma Estratégica o Uso de Instrumentos Fiscais, Econômicos e Urbanísticos

DIRETRIZES:

- Instituição de Cadastro Municipal Obrigatório
- Revisão de parâmetros construtivos de Salvador
- Revisão do PDDU de Salvador
- Incentivos e desincentivos fiscais
- Corresponsabilização das plataformas digitais
- Instituição de uma taxa de impacto turístico
- Autonomia condominal



Fonte: imagem gerada por IA (ChatGPT) (2025).

PLANO DE AÇÃO

1. PRESERVAR O USO HABITACIONAL DO BAIRRO:

Diretrizes:

- Revisão de parâmetros construtivos

Ao ajustar regras como tamanho mínimo das unidades e número de vagas de garagem por apartamento - atualmente, unidades habitacionais com menos de 50m² de área útil estão isentas de requisitos de vagas (Quadro 11B da LOUOS de Salvador de 2016) -, a prefeitura pode desestimular a construção em massa de microapartamentos e incentivar unidades maiores, que atendam às necessidades de famílias e moradores permanentes, garantindo a manutenção do caráter residencial do bairro.

- Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU)

Numa posterior revisão do PDDU, pode-se incorporar a diversidade habitacional como uma meta oficial. Isso permitiria a criação de mecanismos, como cotas para apartamentos familiares maiores em novos empreendimentos, que protejam ativamente as áreas residenciais da especulação turística e imobiliária.

- Incentivos e desincentivos fiscais

A aplicação de impostos mais baixos para residências permanentes e mais altos para imóveis de locação de curta temporada torna a moradia de longo prazo mais vantajosa financeiramente.

- Autonomia condominal

Incentivar os condomínios a decidirem, em assembleia, se permitem ou restringem aluguéis de curta duração - essa ação já é legitimizada pelo STJ.

2. FOMENTAR O USO MISTO:

Diretrizes:

- Revisão de parâmetros construtivos

A legislação deve exigir a criação de "fachadas ativas", ou seja, que os térreos dos edifícios tenham lojas e serviços abertos para a rua. Isso integra o comércio à vida do bairro, aumenta a circulação de pessoas e torna as ruas mais seguras e vibrantes.

- Incentivos e desincentivos fiscais

Oferecer benefícios fiscais, como redução de impostos, para empreendimentos que integrem diferentes usos (residencial, comercial, serviços), com o objetivo de não deixar que o bairro caia na homogeneização gerada pelos processos descritos no decorrer do caderno.

PLANO DE AÇÃO

3. AMPLIAR OS MECANISMOS DE FISCALIZAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO:

Diretrizes:

- Instituição de Cadastro Municipal Obrigatório

A criação de um cadastro obrigatório para todos os imóveis de aluguel de curta duração pode fornecer à prefeitura um mapa claro do fenômeno. Com esses dados, é possível fiscalizar o cumprimento de outras regras, como o pagamento de taxas e a obediência a limites de diárias, tornando a regulamentação eficaz.

- Corresponsabilização das plataformas digitais

Ao tornar plataformas de aluguel de curta temporada, como Airbnb e Booking.com, responsáveis por garantir que apenas imóveis legalizados (com número de cadastro, por exemplo) sejam anunciados, a fiscalização se torna mais eficiente. Além disso, se forem cobradas multas para os casos em que a plataforma permitir imóveis irregulares, sua regulamentação interna pode ficar mais eficiente.

- Autonomia condominal

Ao permitir que os próprios condomínios estabeleçam e fiscalizem suas regras para aluguéis de curta duração, garante-se que, dentro daquele prédio, será possível criar uma base de dados próprias, por exemplo, que complemente a base do poder municipal.

4. APLICAR DE FORMA ESTRATÉGICA O USO DE INSTRUMENTOS FISCAIS, ECONÔMICOS E URBANÍSTICOS:

Diretrizes:

- Instituição de Cadastro Municipal Obrigatório

O cadastro gera dados essenciais para uma atuação estratégica. Com ele, a prefeitura pode identificar as áreas mais pressionadas pela atividade turística e direcionar instrumentos como taxas ou fiscalização de forma mais precisa e eficiente, diferenciando, especialmente, listagens de *hosts* colaborativos de listagens de *hosts* comerciais.

- Revisão do PDDU

A revisão do PDDU permite calibrar instrumentos como a Outorga Onerosa, fazendo com que empreendimentos que contribuem para a diversidade habitacional e de usos paguem menos, e os que aprofundam a monocultura paguem mais.

- Incentivos e desincentivos fiscais

A aplicação rigorosa do IPTU Progressivo em terrenos e imóveis abandonados para a especulação imobiliária deve desestimular a prática.

- Instituição de uma taxa de impacto turístico

Esta taxa funciona como um instrumento econômico estratégico que faz com que a própria atividade turística financie a mitigação de seus impactos negativos (como maior desgaste da infraestrutura). A receita gerada pode ser reinvestida diretamente na melhoria do bairro, beneficiando os moradores permanentes.

REFERÊNCIAS

- AGENTE IMÓVEL. Mercado Imobiliário 2025: Índice Imóveis Salvador – BA. Agente Imóvel, 2024. Disponível em: <<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/ba/salvador/>>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- AIRBNB. Quais são as taxas para anfitriões?. Airbnb Help, 2024b. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1857>>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- AIRBNB. Sobre nós. Airbnb News, 2024a. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/about-us/>>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- AIRDNA. Market Overview: Salvador. AirDNA, 2024. Disponível em: <<https://app.airdna.co/data/br/58?tab=performance>>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- AIRBTICS. Dados do Airbnb em Salvador – BA, Brasil. Airbtics, 2024. Disponível em: <<https://app.airbtics.com/airbnb-data/Brazil/o/Salvador%20de%20Bahia%20-%20Bahia,%20Brasil>>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- BORDIGNON, Gabriel Barros. Tecnopolíticas da cidade: urbanidade contemporânea em distopias e outras narrativas. 2024. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2024. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/handle/ri/40663>>. Acesso em: 30 jun. 2025.
- CAMPOS, Márcio Correia. Modelos desviantes do tipo na arquitetura multirresidencial em Salvador. 2024. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2024. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/handle/ri/40770>>. Acesso em: 30 jun. 2025.
- CONDOMÍNIOS residenciais podem impedir uso de imóveis para locação pelo Airbnb, decide Quarta Turma. STJ, 2021. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/20042021-Condominios-residenciais-podem-impedir-uso-de-imoveis-para-locacao-pelo-Airbnb--decide-Quarta-Turma.aspx>>. Acesso em: 16 de juL. de 2025.
- FERREIRA, Pedro Henrique Cícero. As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras. 2021. Tese (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2021. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/1843/40797>>. Acesso em: 30 jun. 2025.
- GUERREIRO, Isadora de Andrade; ROLNIK, Raquel; MARIN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. Cadernos Metrópole, São Paulo, v. 24, n. 54, p. 451-475, maio/ago 2022. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/54810/39695>>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- GUSHIKEN, Igor Yasuo. O impacto do Airbnb nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro. Dissertação (Mestrado em Economia) - Escola de Economia de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, p. 39, 2023. Disponível em: <<https://hdl.handle.net/10438/33282>> Acesso em: 30 jun. 2025.

REFERÊNCIAS

- IPHAN. Salvador (Ba). Iphan - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. S/d. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/287>. Acesso em: 15 de jun. 2025.
- JACOBINA, Ronaldo. Empreendimento com 580 apartamentos que será erguido na Barra provoca a ira dos moradores do bairro que planejam acionar o MP. Ronaldo Jacobina Blog, Salvador, 18 de fevereiro de 2025. Disponível em: <<https://ronaldojacobina.com.br/empreendimento-com-580-apartamentos-que-sera-erguido-na-barra-provoca-a-ira-dos-moradores-do-bairro-que-planejam-acionar-o-mp/>>. Acesso em: 30 jun. 2025.
- SALVADOR. Lei 3.377/1984. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências. Salvador: Prefeitura da Cidade do Salvador, 2016. Disponível em: <https://sedur.salvador.ba.gov.br/images/arquivos_processos/2015/02/LOUOS-COMPLETA-3377_84.compressed.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- SALVADOR. Lei 3.903/1988. Institui normas relativas à execução de obras do Município do Salvador, alterando as Leis nºs 2.403/72 e 3.077/79 e dá outras providências. Salvador: Prefeitura da Cidade do Salvador, 1988. Disponível em: <https://sedur.salvador.ba.gov.br/images/arquivos_processos/2014/11/lei3903_1988.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- SALVADOR. Lei nº 8.167/2012. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDUR), 2016. Disponível em: https://sedur.salvador.ba.gov.br/images/arquivos_processos/2016/08/louos_plantas.pdf. Acesso em: 6 jun. 2025.
- SALVADOR. Lei nº 9.148/2016. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador e dá outras providências. Salvador: Prefeitura da Cidade do Salvador, 2016. Disponível em: <https://sedur.salvador.ba.gov.br/images/arquivos_processos/2016/09/novalouossancionada.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- SALVADOR. Lei nº 9.281/2017. Institui normas relativas à execução de obras e serviços do Município do Salvador, e dá outras providências. Salvador: Prefeitura da Cidade do Salvador, 2017. Disponível em: <https://sedur.salvador.ba.gov.br/images/arquivos_processos/2017/10/Lei_9281_2017_codigodeobras.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2025.
- SILVA, Joana Mello de Carvalho e Silva. Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep. Anais do Museu Paulista, São Paulo, 2013, v. 21, n. 1, p. 141-157. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/anaismp/a/nBnsmTxVcBZX5LFFprNq6MB/?format=pdf&lang=pt>> Acesso em: 30 jun. 2025.
- SILVA, Tiago Barreto. Produção de empreendimentos imobiliários para Airbnb: Uma análise da habitação como estratégia de investimento em Salvador (2014-2024). 2025. Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2025. Disponível em: <<https://www.calameo.com/read/0000804513e1f5cfc5aeb>>. Acesso em: 16 jul. 2025.
- VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. 1 jan. 2007.
- ZAP IMÓVEIS. Página principal – Imóveis à venda e para aluguel. ZAP Imóveis, [s.d.]. Disponível em: <<https://www.zapimoveis.com.br/>>. Acesso em: 6 jun. 2025.

REFERÊNCIAS

- CUTHBERT, A. R. Comprendendo as Cidades. [s.l.] Editora Perspectiva S/A, 2021.
- House Barra. Disponível em: <<https://housebarra.com.br/>>. Acesso em: 18 jun. 2025.

ANEXOS

**Anexos dos mapas gerados pela equipe como parte
da pesquisa e estudo do território**

BARRA

Mapa da Hierarquia Viária



LEGENDA

- Via Arterial I
- Via Arterial II
- Via Coletora I
- Via Coletora II
- Via Local

Fonte: LOUOS 2016 (Mapa 04)

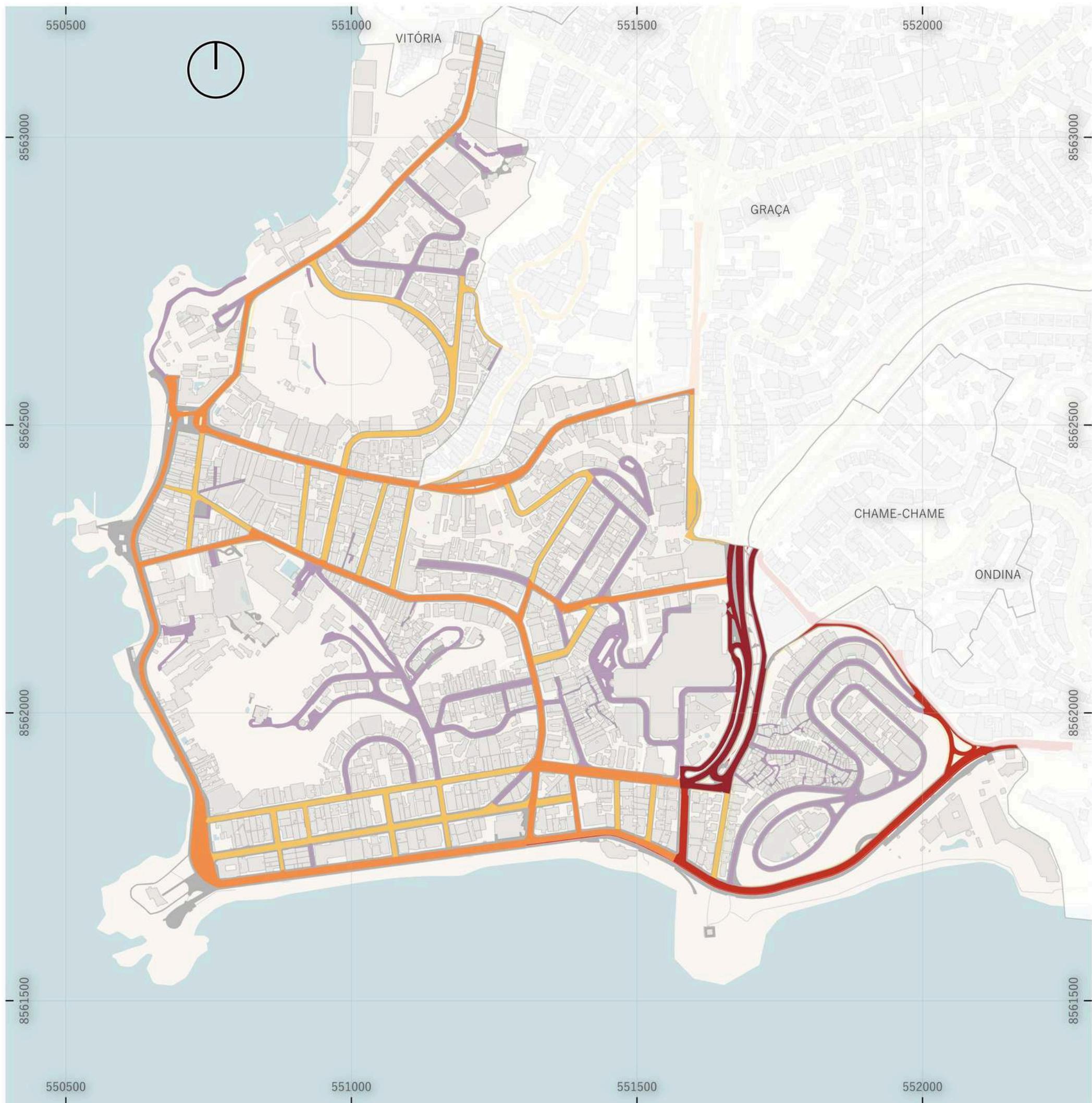
Sistema de coordenadas geográficas:

Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m



BARRA

Mapa dos Gabaritos ABM

Gabaritos da Área de Borda Marítima
definidos no PDDU de 2008



Fonte: PDDU 2008 (Mapa 08)

Sistema de coordenadas geográficas:

Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

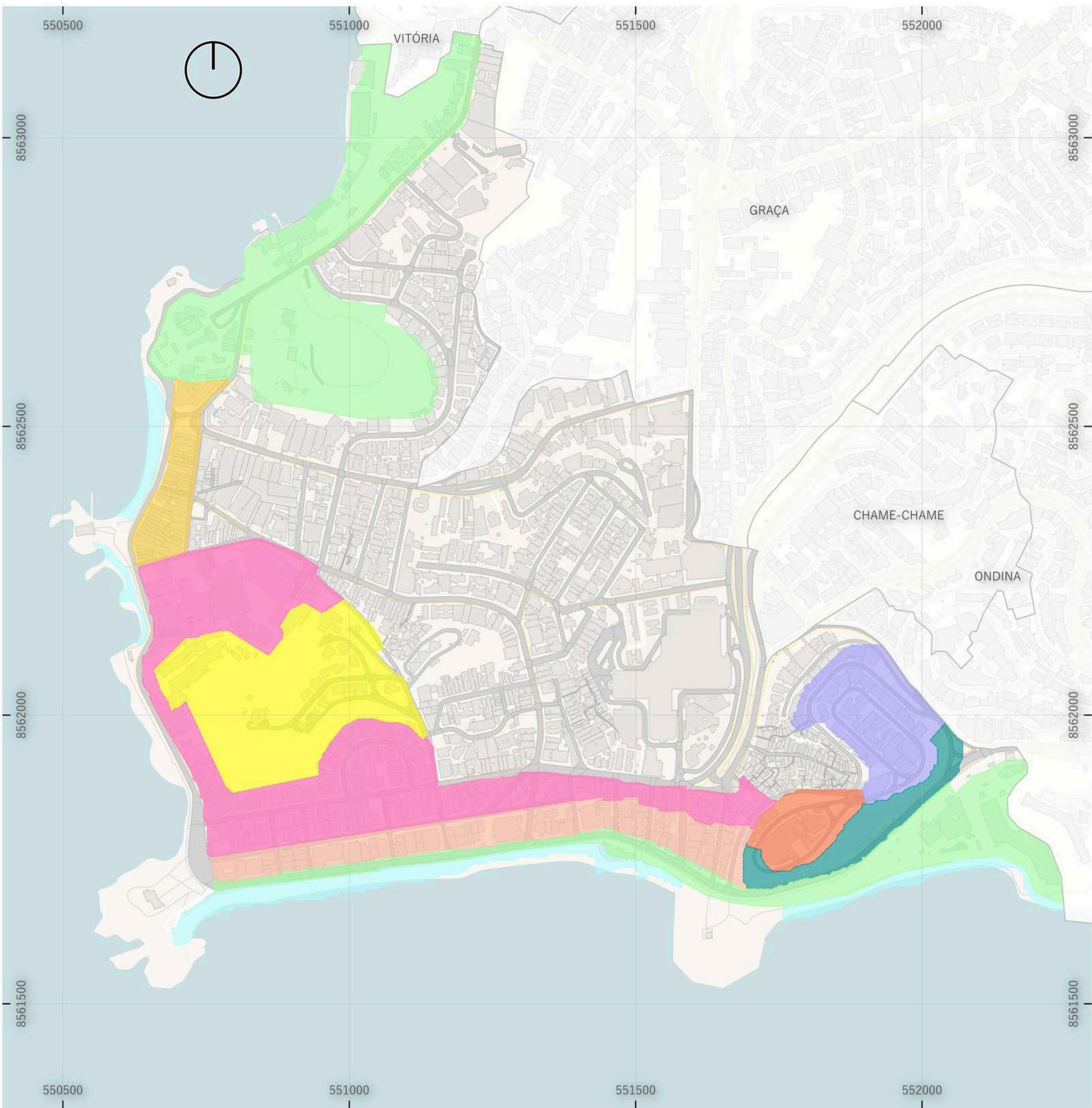
Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de
Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula
Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m

LEGENDA

- 06 metros
- 12 metros
- 15 metros
- 18 metros
- 24 metros
- 36 metros
- 45 metros
- Praias
- Preservação da Encosta



BARRA

Mapa dos Gabaritos ABM

Gabaritos da Área de Borda Marítima
definidos no PDDU de 2016



LEGENDA

Faixa de areia	6 metros
	12 metros
	36 metros
	45 metros
	60 metros
	75 metros

Fonte: LOUOS 2016 (Mapa 03)

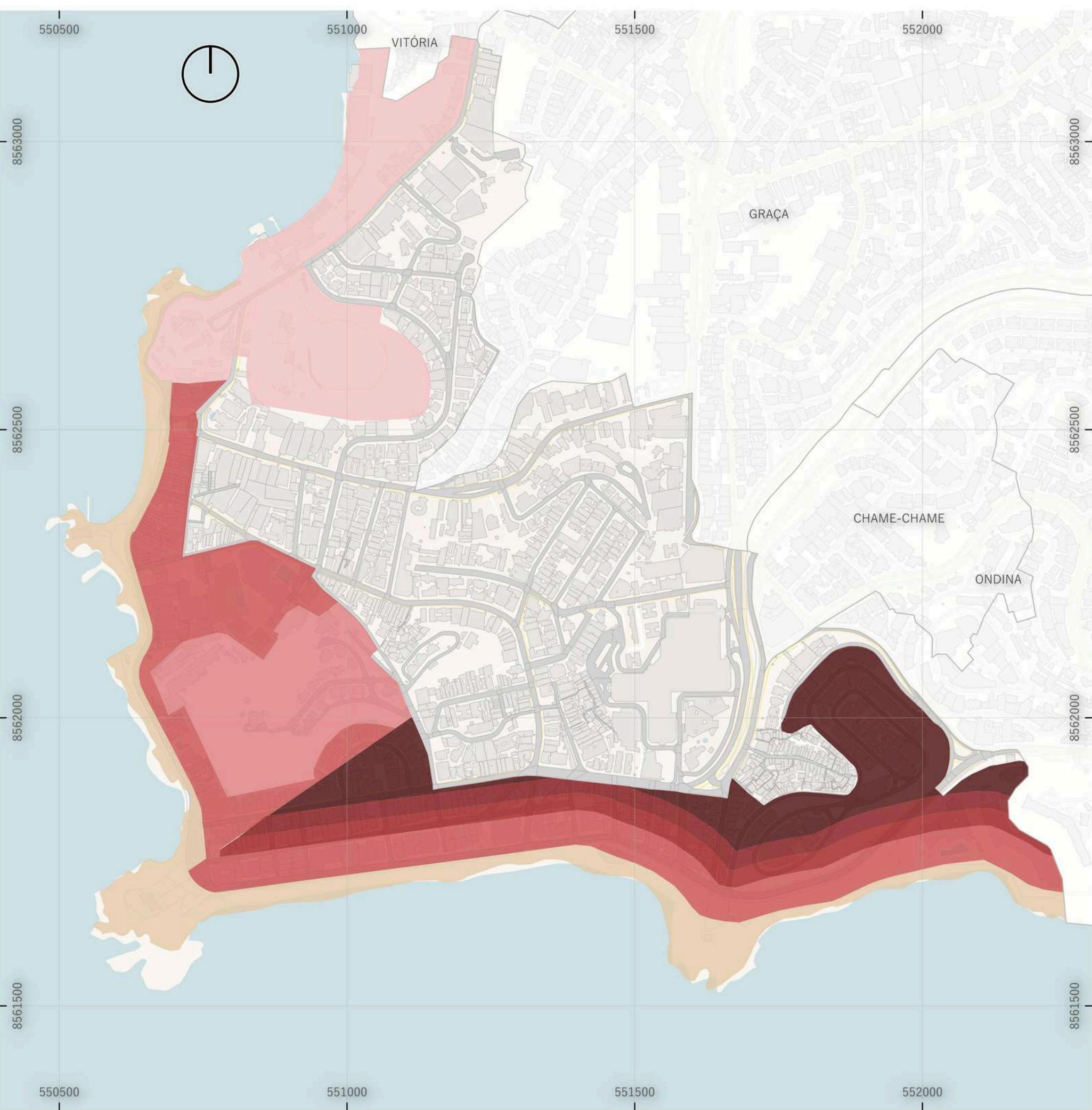
Sistema de coordenadas geográficas:

Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

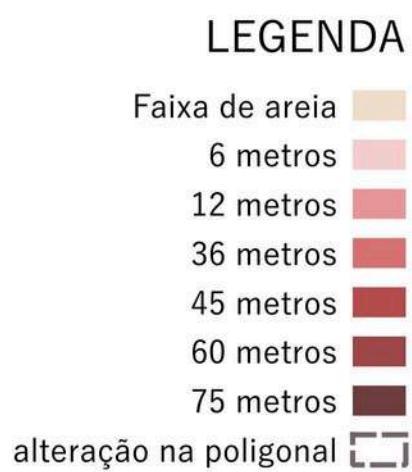
0 250 500 750 m



BARRA

Mapa dos Gabaritos ABM

Principais mudanças entre área de gabarito do PDDU de 2008 e mapa da LOUOS de 2016



Fonte: LOUOS 2016 (Mapa 03)
e PDDU 2008 (Mapa 08)

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m



BARRA

Mapa de Novas Construções

Edifícios com a tipologia 1/4 ou Studio



LEGENDA

- Finalizado
- Em obras
- Projeto

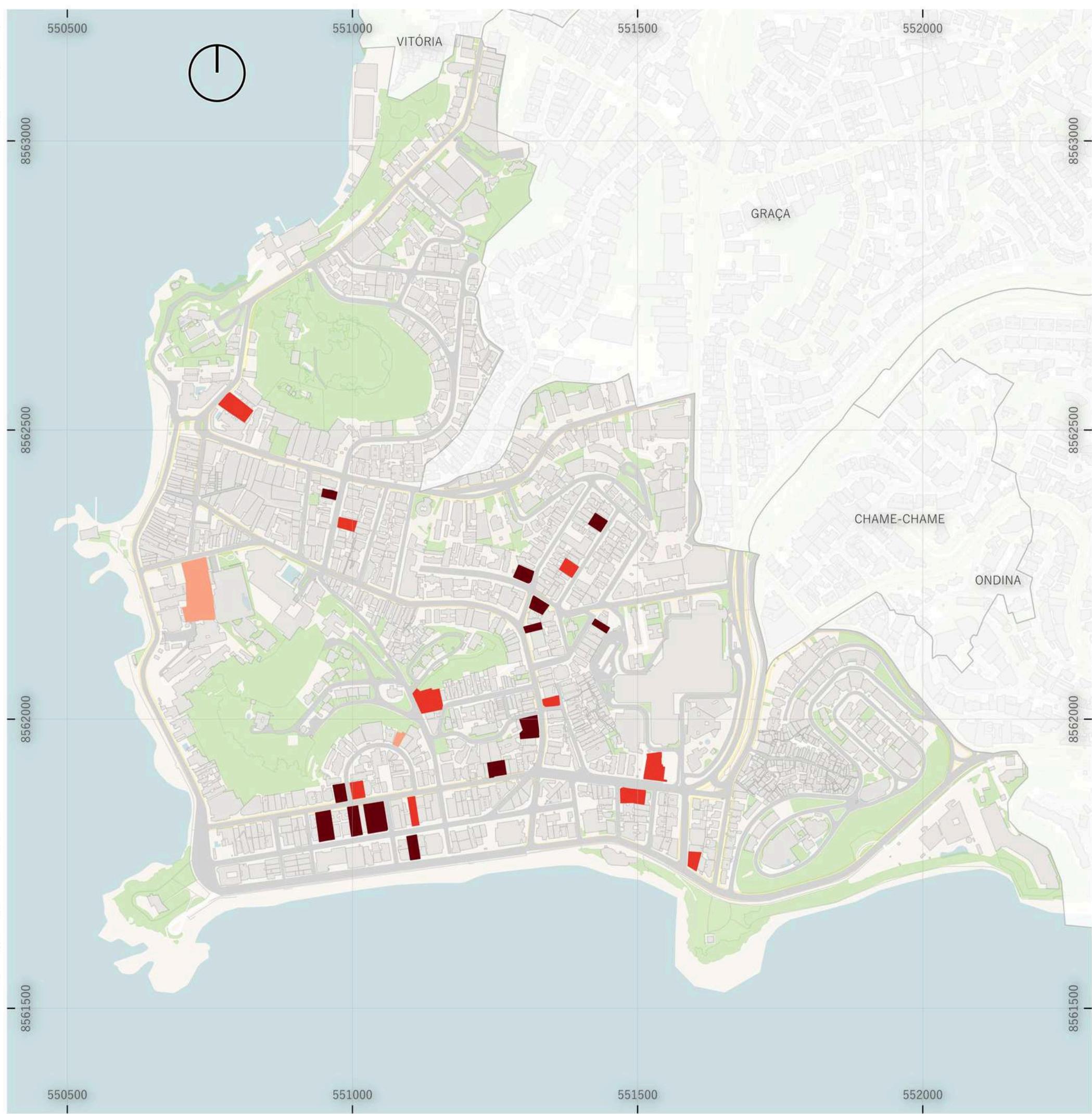
Fonte: Observações em campo (2025);
Google Street View (2024).

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de
Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula
Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m



BARRA

Mapa Comparativo

Sobreposição da localização dos novos empreendimentos e mapa da LOUOS de 2016



LEGENDA

Faixa de areia	6 metros
	12 metros
	36 metros
	45 metros
	60 metros
	75 metros

Novos Empreendimentos
Finalizado
Em obras
Projeto

Fonte: LOUOS 2016 (Mapa 03), levantamento em campo e por fotointerpretação.

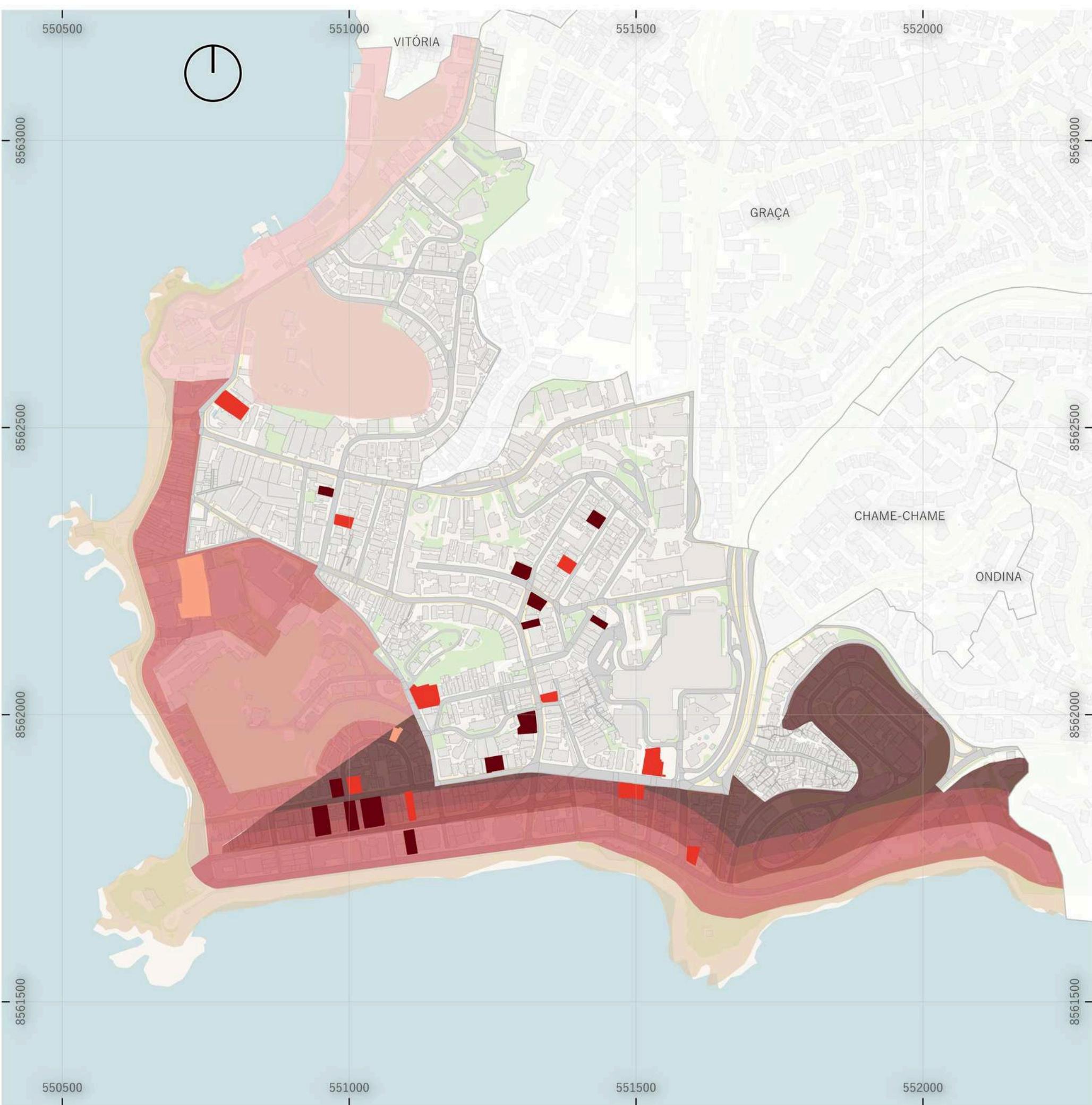
Sistema de coordenadas geográficas:

Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m



BARRA

Mapa das Áreas de Intervenção

Área dos projetos urbanísticos realizados e elaborados pela Fundação Mário Leal Ferreira, dados atualizados em 2021.



Fonte: Fundação Mário Leal Ferreira (2021).

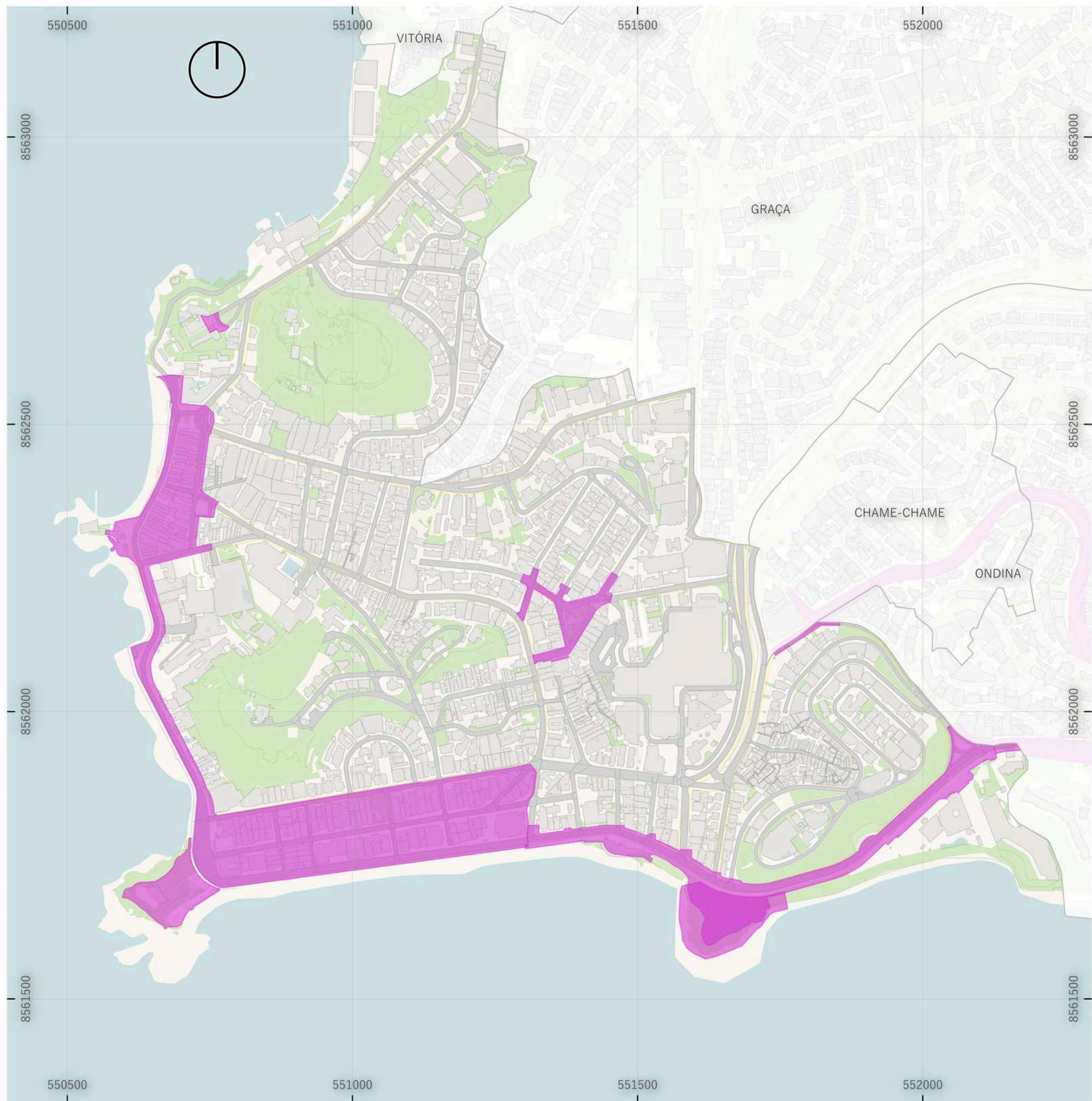
Sistema de coordenadas geográficas:

Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m



BARRA

Mapa de Áreas verdes



Fonte: Mapeamento Cartográfico de Salvador,
disponibilizado pela SEFAZ (2019).

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de
Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula
Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m

LEGENDA

- Árvores
- Massa vegetal
- Arruamento
- Morro Clemente Mariani
- Morro do Gavazza
- Farol da Barra
- Morro do Cristo
- Morro do Ipiranga



BARRA

Mapa de Equipamentos Básicos

Estabelecimentos de suprimento básico para
infraestrutura do bairro.



LEGENDA

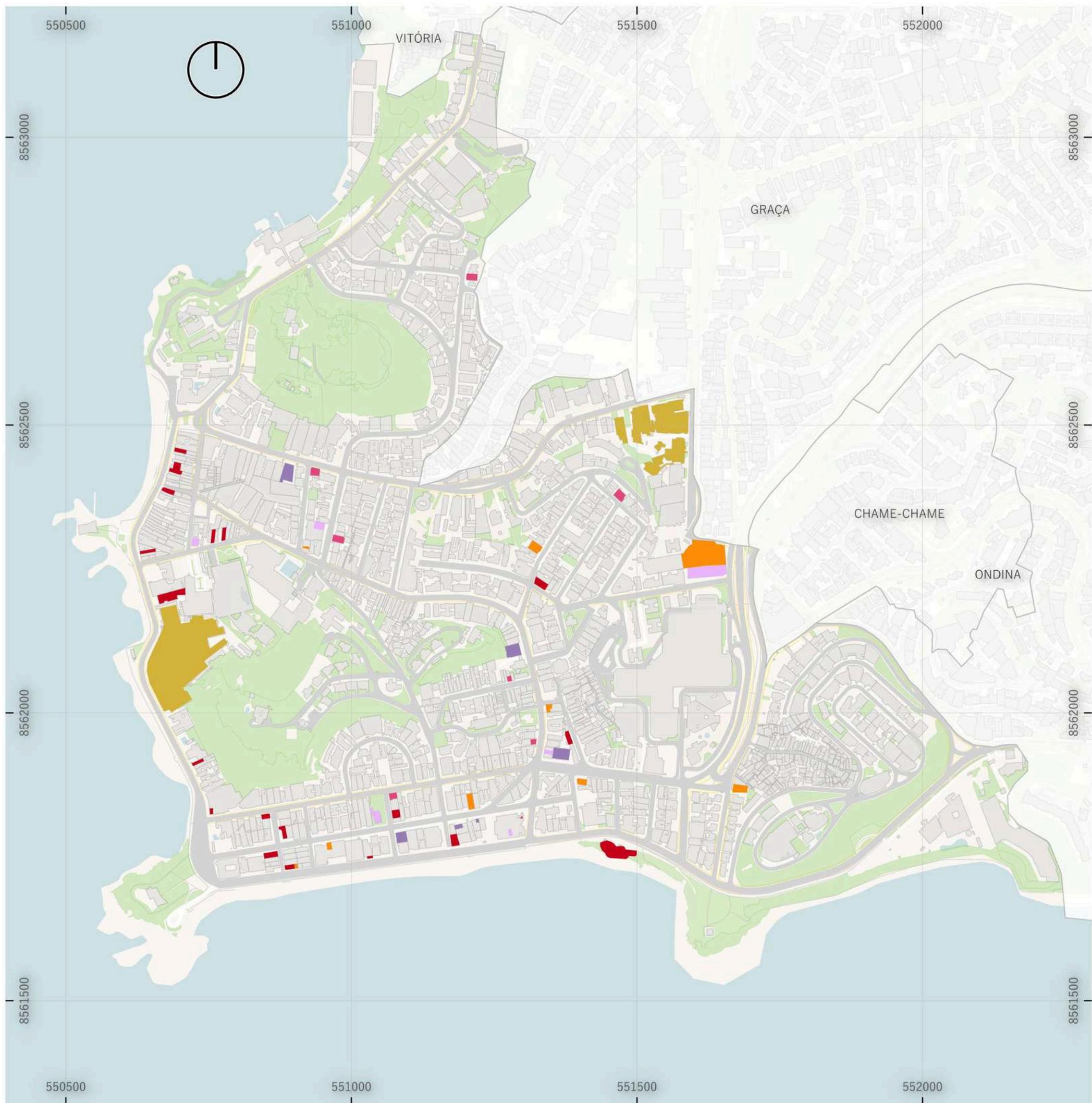
- Bancos
- Farmacias
- Hospitais
- Mercados
- Padarias
- Restaurantes

Fonte: Observações em campo (2025);
Google Street View (2024).

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de
Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula
Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000



BARRA

Mapeamento dos Gabaritos

Identificação dos gabaritos das edificações
na região no ano de 2011.



LEGENDA

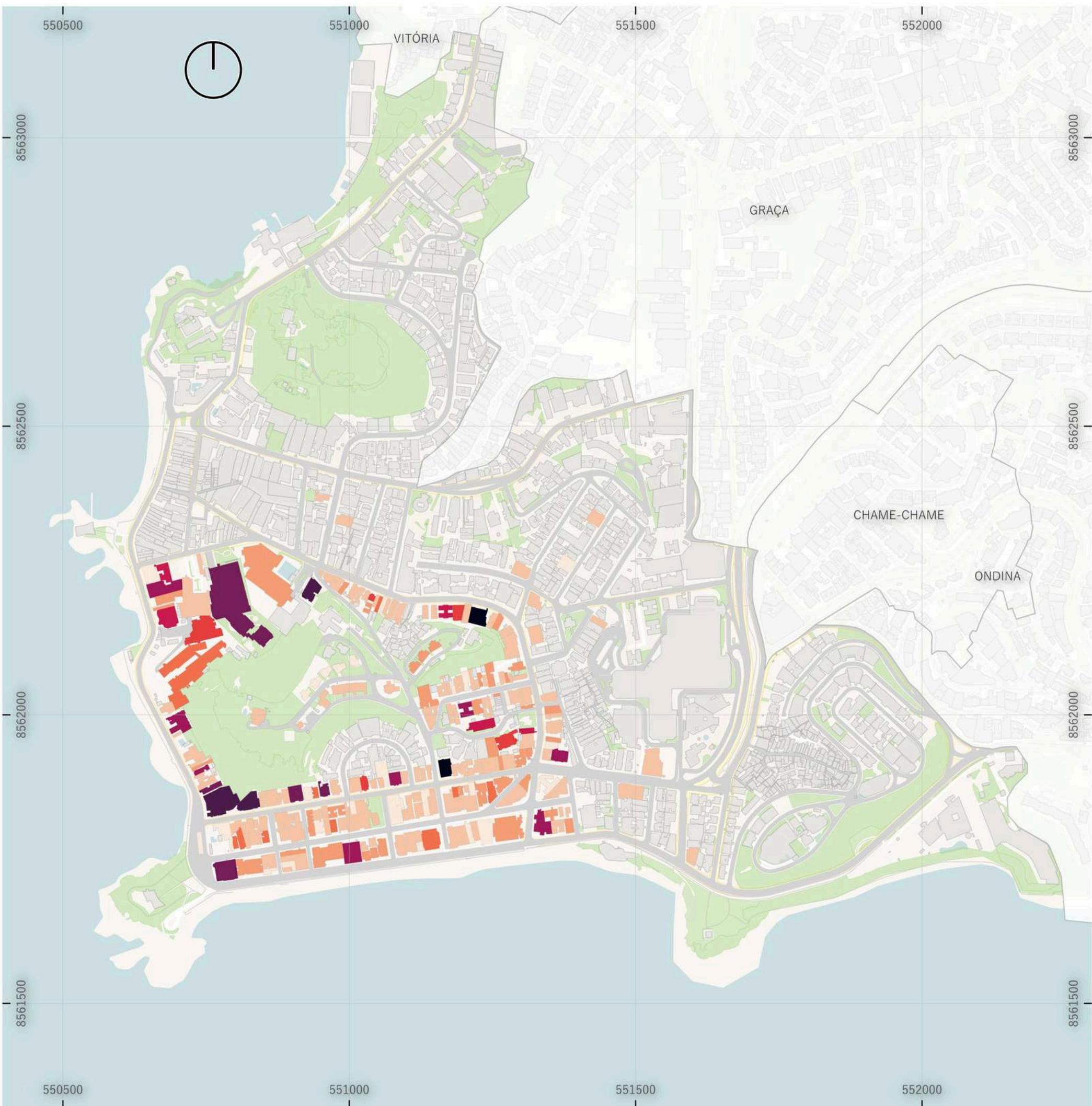
Massa vegetal	[Light Green]
Arruamento	[Grey]
Edifícios não mapeados	[Light Grey]
0 - 5 m	[Light Orange]
5 - 10 m	[Orange]
10 - 15 m	[Red-Orange]
15 - 20 m	[Red]
20 - 25 m	[Dark Red]
25 - 30 m	[Very Dark Red]
30 - 35 m	[Maroon]
35 - 40 m	[Dark Maroon]
40 - 45 m	[Very Dark Maroon]
45 - 50 m	[Blackish Maroon]
50 - 55 m	[Black]

Fonte: Fotointerpretação através
do Google Street View (2011).

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de
Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula
Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000



BARRA

Mapeamento dos Gabaritos

Identificação dos gabaritos das edificações na região no ano de 2024 e 2025.



LEGENDA

Massa vegetal	Light green
Arruamento	Grey
Edifícios não mapeadas	Light grey
< 5 m	Light orange
5 - 10 m	Orange
10 - 15 m	Dark orange
15 - 20 m	Red-orange
20 - 25 m	Red
25 - 30 m	Dark red
30 - 35 m	Maroon
35 - 40 m	Dark maroon
40 - 45 m	Very dark maroon
45 - 50 m	Blackish maroon
50 - 55 m	Black
55 - 60 m	Very dark black
> 60 m	Almost black

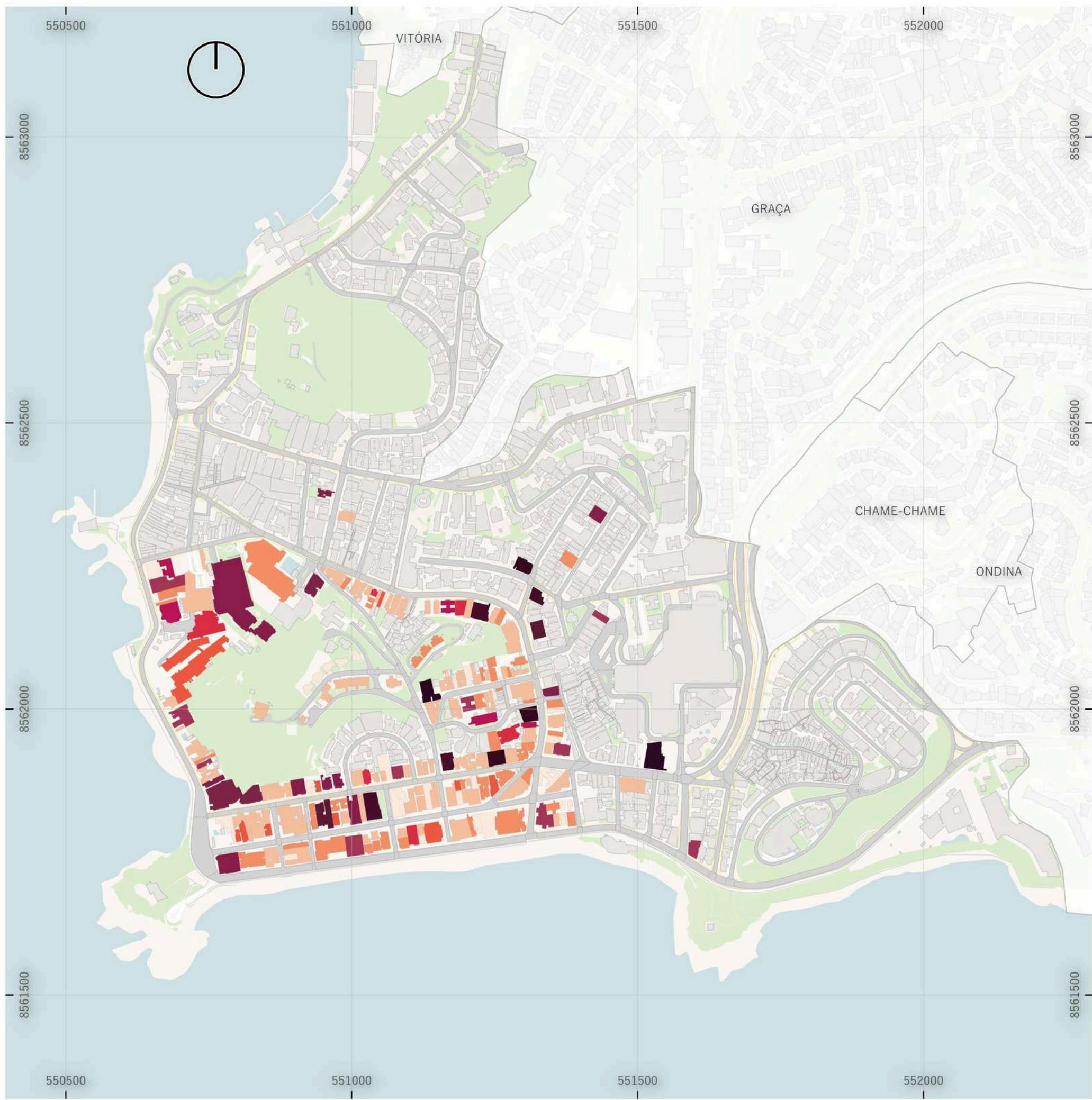
Fonte: Fotointerpretação através do Google Street View (2024/25).

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m



BARRA

Mapa de Uso e Ocupação do solo

Registro do uso e ocupação das edificações
na região no ano de 2011.



LEGENDA

Massa vegetal	[Light Green]
Arruamento	[Grey]
Edifícios não mapeados	[Light Grey]
Comércio e Serviço	[Dark Blue]
Em obras	[Purple]
Estacionamento	[Dark Purple]
Hospedagem	[Magenta]
Institucional	[Pink]
M-1 (misto)	[Red]
M-2 (misto)	[Orange]
Indeterminado	[Yellow]
Residencial	[Light Orange]
Saúde	[Yellow-Green]

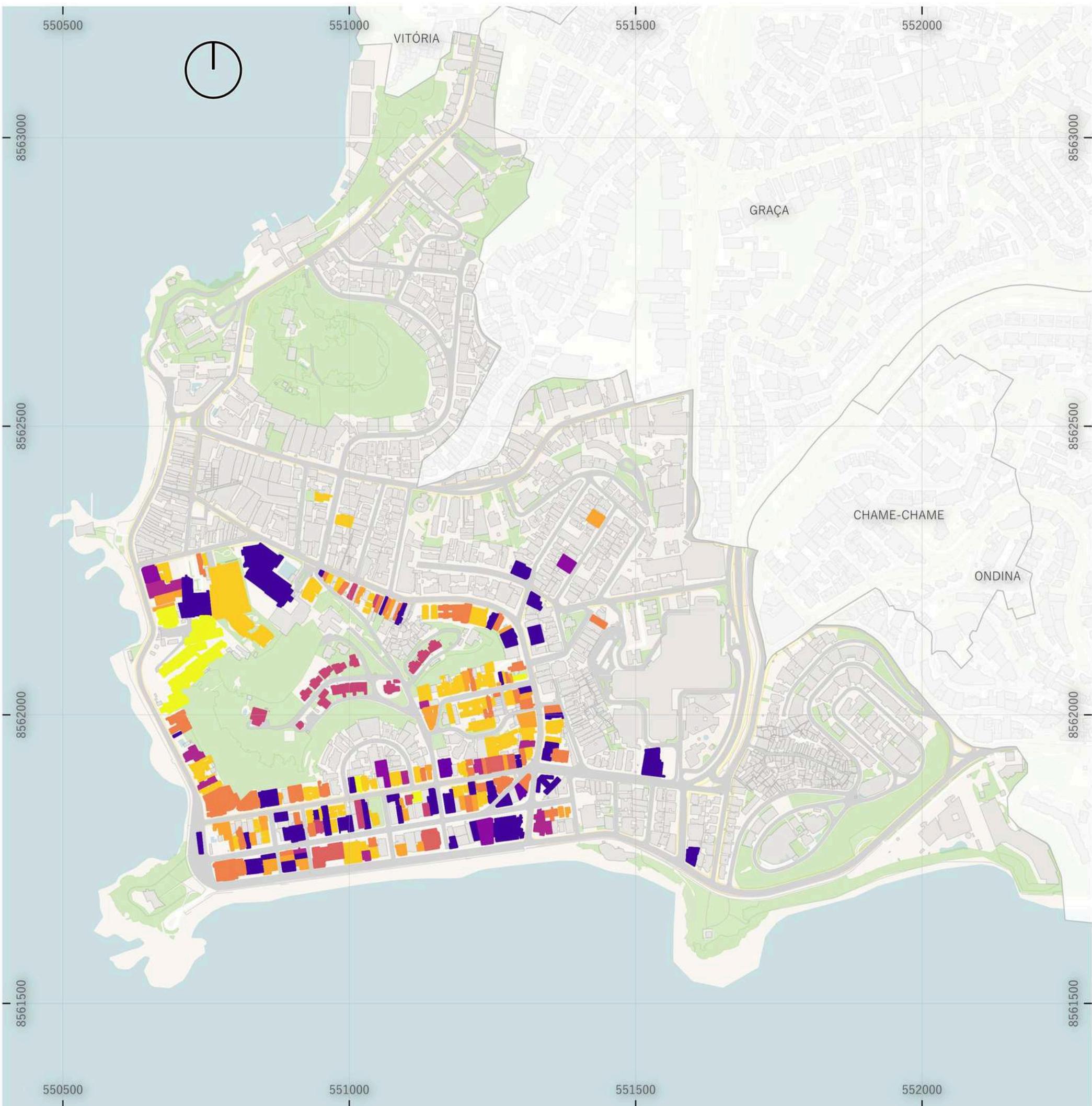
Fonte: Fotointerpretação através
do Google Street View (2011).

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de
Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula
Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m



BARRA

Mapa de Uso e Ocupação do solo

Registro do uso e ocupação das edificações na região no ano de 2024 e 2025.



LEGENDA

Massa vegetal	[Light Green]
Arruamento	[Grey]
Edifícios não mapeados	[Light Grey]
Comércio e Serviço	[Dark Blue]
Em obras	[Purple]
Estacionamento	[Dark Purple]
Hospedagem	[Magenta]
Institucional	[Pink]
M-1 (misto)	[Red]
M-2 (misto)	[Orange]
Indeterminado	[Orange]
Residencial	[Yellow]
Saúde	[Light Yellow]

Fonte: Fotointerpretação através do Google Street View (2024).

Sistema de coordenadas geográficas:
Datum SIRGAS 2000, zone UTM 24S

Elaborado por: Ana Carolina Smith, Kaline de Castro, Nilton Santos, Maria Eduarda Passos, Paula Mussi, Pedro Henrique Gomes e Yasmin Moraes.

ESC.: 1:7.000

0 250 500 750 m

