

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

**COMÉRCIO E SERVIÇOS DO HORTO BELA VISTA DE SALVADOR- BA:  
AGENTES DE CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO VIÁRIO**

**ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS**

Urbanista-Gestor de Transporte e Trânsito-Especialista em  
Geotecnologia e em Gestão. andrebonec@hotmail.com

**JUAN MORENO DELGADO**

Professor Pesquisador Doutor da UFBA-MEAU e UNEB.  
jpyupi@yahoo.com.br

**ROSALI BRAGA FERNANDES**

Professora Doutora da UNEB e Universidade Católica de  
Salvador. rosalifernandes@ig.com.br

**RESUMO:** Esta pesquisa visa analisar como o comércio e os serviços do Horto Bela Vista (HBV), um empreendimento que vem sendo vendido como um bairro planejado, localizado na cidade do Salvador, Bahia; atuam como agentes de configuração, enfatizando especialmente o seu espaço viário e do seu entorno. Para isto, além do levantamento bibliográfico e de dados, foram feitas pesquisa de campo e entrevistas, com o propósito de obter informações relevantes para a pesquisa. Assim sendo, é importante ressaltar que os investimentos que estão sendo feito no Horto Bela Vista, são direcionados, de forma preferencial, para valorização dos automóveis. Deste modo, os pedestres terão e já diversas dificuldades de acessibilidade ao comércio e aos serviços ofertados pelo empreendimento.

**Palavras chaves:** Comércio. Espaço Viário. Serviços; Horto Bela Vista.

**ABSTRACT:** This research aims to analyze how trade and services Horto Bela Vista (HBV), a venture that has been sold as a planned neighborhood located in the city of Salvador, Bahia;

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

act as agents configuration, especially emphasizing its road and its surrounding space. For this, besides the literature review and data, field research and interviews were conducted with the purpose of obtaining information relevant to the search. Therefore, it is important that the investments that are being made to Horto Bela Vista are targeted on a preferential basis, for recovery of the motor. Thus, pedestrians will have many difficulties and accessibility to shopping and services offered by the enterprise.

**Keywords:** Trade. Roadway space. Services. Horto Bela Vista.

---

## 1- INTRODUÇÃO

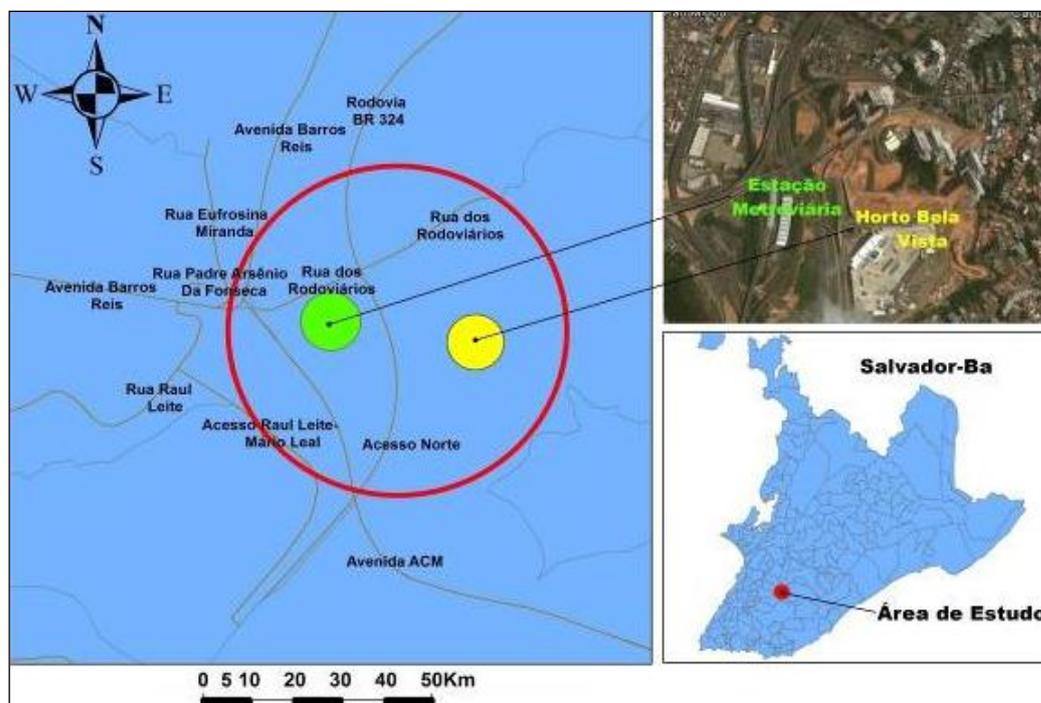
O objetivo geral desta pesquisa é analisar os aspectos dos comércios e serviços do empreendimento Horto Bela Vista (HBV) de Salvador na Bahia; atuando como agentes de configuração do espaço, especificamente a configuração do espaço viário. Na pesquisa estão expostos os aspectos fundamentais para compreender características e conjuntura do HBV, identificar os comércios e serviços ofertados, buscando entender a influência dessas atividades na conjuntura viária no entorno do empreendimento, bem como os impactos no trânsito. A metodologia implementada é baseada no método de abordagem dedutivo porque partiremos do geral para entender o caso específico, que é o Horto Bela Vista. Para isto, foram realizadas pesquisas bibliográficas e de campo. A pesquisa bibliográfica foi realizada em livros, artigos científicos e revistas especializadas, disponíveis em bibliotecas e instituições públicas e na Internet, com a finalidade de construir um embasamento teórico que possibilitou um melhor entendimento das características do empreendimento HBV, de comércios e de serviços. Já a pesquisa de campo foi feita através de entrevistas com personagens dotadas de conhecimentos específicos e ou técnicos sobre as questões abordadas nesta pesquisa.

## 2- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO HORTO BELA VISTA

DELGADO, Juan Moreno  
FERNANDES, Rosali Braga  
SANTOS, André Luiz dos

Com base nos no Estudo de Impacto Urbano Ambiental 2010 (EIUA-2010), volume 01, o HBV, é uma urbanização integrada de uso misto: que envolve comercio, residências e serviços (Figura 01).

Figura 01- Localização do HBV



Fonte: Santos, A. L., 2013

O empreendimento está inserido no grupo CS 7.2, zona Centro Municipal Retiro / Acesso Norte, localizado na Rua dos Rodoviários no bairro do Cabula, acesso Norte, às margens da BR-324, na Cidade de Salvador/Bahia.

E segundo “Santos” (2013), A área destinada ao empreendimento é de 329.911,96 m<sup>2</sup>, uma área útil de 213.340,00m<sup>2</sup> e tem 1.050.314,20m<sup>2</sup> de área construída.

DELGADO, Juan Moreno  
FERNANDES, Rosali Braga  
SANTOS, André Luiz dos

É importante salientar que o Horto Bela Vista, é um empreendimento destinado ao público de médio e alto poder aquisitivo que vem atraindo um elevado investimento financeiro (Figura 02), valendo dizer que um dos motivos que beneficiam este investimento é o aumento geral dos salários das famílias no Brasil.

Figura 02- Um dos investidores



Fonte: Santos A. L. (2012)

O empreendimento, ao término de toda sua obra, será composto por:

19 (dezenove) edifícios residenciais com 32 a 34 pavimentos cada, distribuídas em 7 (sete) glebas condominiais com grupo de edifícios identificadas por C1 a C7, totalizando 3.046 unidades residenciais e 6.100 (seis mil e cem) vagas, 3 (três) edifícios comerciais com 1.280 unidades comerciais e 1 (um) hotel/flat com 448 unidades hoteleiras agrupadas em um único grupo de edifícios totalizam 4.047 vagas de estacionamento, 1 (um) clube social privativo, 1 (uma) escola, 1 (um) parque e 1 (um) Shopping Center, que se destaca com sua ampla projeção horizontal predominante na área (O EIU (2010), volume 01, p. 16 *apud* Santos (2013) p. 08).

De acordo com “Gouveia” (2010), o Horto Bela Vista possui aspectos específicos, pois não se apresenta como condomínio, mas sim como um novo bairro (Residencial – Shopping –

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

*Corporate*) completo e independente do entorno. Assim sendo, segundo a mesma autora, o *slogan*: “Conheça um bairro único que tem tudo de bom em um único bairro” já é ilustrativo da intencionalidade deste em se destacar como área diferenciada da cidade.

Diante do exposto, pode ser notado o quanto são enaltecidas as características do HBV enquanto um bairro, novo bairro da cidade e completamente planejado, que combina residenciais, comércio, serviços e lazer. Além destas, o HBV destaca, enquanto vantagens; de um bairro planejado, o fato de que as pessoas tendam a ficar mais próximas, mantendo-se em contato com maior frequência, diferentemente de muitos condomínios existentes na cidade de Salvador. Os diferentes tipos de comércios e serviços ofertados são alguns dos principais atrativos do HBV, já que as pessoas têm a possibilidade de terem tudo perto, dentro da estrutura do loteamento: moradia, trabalho e lazer; como pode ser identificado a seguir.

### **3- ANÁLISE DO COMÉRCIO E SERVIÇOS NO HORTO BELA VISTA**

Segundo “Santos” (2012) temos, basicamente, dois entendimentos de comércio: o primeiro, que deriva de sua noção econômica, como atividade humana que põe em circulação a riqueza produzida, aumentando-lhe a utilidade; já o segundo é derivado de sua noção jurídica como complexo de atos de intromissão entre o produtor e o consumidor que, exercidos habitualmente, com intuito de obter lucro, realizam, promovem ou facilitam a circulação dos produtos da natureza e da indústria, para tornar mais fácil e pronta a procura e a oferta. Em se tratando dos comércios ofertados no HBV, é importante salientar que já vem funcionando com o *Shopping* Bela Vista (Figura 03), o que atrai consumidores para sua localidade. Esta atração de consumidores vai aumentar quando o empreendimento estiver totalmente pronto, sem contar com a quantidade mão de obra que já existe e que também vai atrair, gerando um maior fluxo de deslocamento para o empreendimento.

Figura 03- *Shopping* Horto Bela Vista

DELGADO, Juan Moreno  
FERNANDES, Rosali Braga  
SANTOS, André Luiz dos



Fonte:

(2013)

Santos, A.L

Neste sentido, de acordo com a JHSF, o *shopping* Horto Bela Vista é um estabelecimento comercial localizado no maior entroncamento viário e de transporte público de Salvador, a Rótula do Abacaxi. É um estabelecimento que já vem ganhando destaque com sua localização privilegiada na cidade e, de acordo com o EIUA (2010), da área destinada à construção do HBV (1.050.314,20 m<sup>2</sup>), cabe ao *Shopping Center* uma área de 61.500,18 m<sup>2</sup>. É totalmente Integrado às Torres Comerciais e Residenciais do empreendimento HBV. É importante afirmar que esta pesquisa foi iniciada antes mesmo do *Shopping* ser inaugurado, de modo a acompanhar as últimas etapas de construção do estabelecimento.

Ainda com base em JHSF, o *shopping* conta com quatro pisos de estacionamento de aproximadamente três mil vagas, quatro pisos, aproximadamente duzentos lojas, mix de lojas completo, moda, lazer, entretenimento, gastronomia e serviços diversos, praça de alimentação e uma grande variedade de *fast foods*. Ele conta ainda com nove salas de cinema, sendo uma 3D. O *shopping* começou a ser construído em Julho de 2009 e foi inaugurado dia 13 de julho de 2012, mesmo não estando completamente pronto.

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

Além do *Shopping* Bela Vista, o empreendimento contará com três prédios comerciais, sendo que estes prédios serão compostos por 1.280 conjuntos comerciais, os quais serão polos de atração de consumidores de toda a cidade! Neste ponto, o HBV não se pretende “isolado” nem “independente”, como no discurso apresentado no capítulo anterior.

O serviço, por tanto, segundo “Santos” (2012), é algo que pode ser comprado e vendido. De acordo com “Riddle” (1986 *apud* KON, 2004, p.29 *apud* OLIVEIRA, 2012, p.21, *apud* SANTOS 2012 p. 43), os serviços podem ser definidos como “atividades econômicas que proporcionam tempo, lugar e forma de utilidade que acarretam uma mudança no recipiente”. Assim sendo, sobre os serviços ofertados no HBV, como o empreendimento é de urbanização integrada de uso misto, os serviços já podem ser encontrados no *shopping* Bela Vista e poderão ser encontrados nas torres comerciais, nas torres residenciais para serviços.

#### **4- INFLUÊNCIA DO HORTO BELA VISTA NA CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO VIÁRIO**

O Horto Bela Vista está localizado o chamado o Miolo da Cidade do Salvador, próximo a importantes vias da cidade, como por exemplo: Acesso Norte (BA-324), Av. Luiz Vianna Filho (Paralela), Av. Antônio Carlos Magalhães e a Av. Luís Eduardo Magalhães. Vale salientar que esta área recebe o nome de Miolo por situar-se, em termos geográficos, na parte central do município de Salvador, contudo, passou a ser chamada desta maneira a partir dos estudos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para a Cidade de Salvador na década de 1970, com base em “Fernandes” (2003).

No entanto, nota-se que o HBV segue um modelo de empreendimento que valoriza os automóveis e não os pedestres. Cabe aqui ressaltar que antes do início das obras do HBV, a Rótula do Abacaxi já se mostrava um ponto crítico para o tráfego em Salvador e não beneficiava a acessibilidade para o pedestre, porém, hodiernamente, a pesar dos investimentos no sistema viário feitos nesta área, os problemas continuam e ainda não favorecendo aos transeuntes, bem como ocorre em outras áreas da cidade do Salvador.

DELGADO, Juan Moreno  
FERNANDES, Rosali Braga  
SANTOS, André Luiz dos

## **5- IMPACTOS NO TRÂNSITO**

É de se avaliar que até o momento não se tem impacto no trânsito decorrente do Horto Bela Vista, pois o empreendimento não se encontra consolidado, os problemas existentes são de procedência antiga, como foi dito anteriormente; mas é de se esperar que os impactos causados no trânsito pelo empreendimento sejam visíveis quando parte dos apartamentos estiverem ocupados pelos seus moradores. Ou melhor, os impactos serão sentidos de forma mais intensa, à medida que as etapas forem sendo concluídas. Deste modo, possibilita a necessidade de prosseguimento desta pesquisa para ter resultados mais precisos diante desta problemática.

## **6- RESULTADOS**

Diante do estudo que foi realizado, sobre a influência do comércio e serviços do empreendimento Horto Bela Vista no Sistema Viário do seu entorno, os resultados alcançados foram: 1- diversas infraestruturas foram e vem sendo pensadas para atender os fluxos de acesso e saída do empreendimento HBV; 2- investimentos públicos feitos para infraestruturas em áreas próximas ao Horto Bela Vista podem beneficiar o empreendimento; 3- os moradores do HBV poderão ter acesso direto às diversas avenidas da cidade e vias regionais, em todos os sentidos, inclusive terão acesso direto ao metrô (Figura 04).

Figura 04- Acesso direto à estação metroviária acesso Norte

DELGADO, Juan Moreno  
FERNANDES, Rosali Braga  
SANTOS, André Luiz dos



Fonte

: Santos, A.L (2013)

4- o HBV poderá originar uma série de impactos, principalmente no que diz respeito à fluidez e acesso em direção aos bairros do Miolo da Cidade; 5- Antes mesmo do empreendimento estar em operação plena, as vias que se ligam ao HBV estão totalmente saturadas produzindo diariamente, engarrafamentos em ambos os sentidos, mesmo fora dos horários de pico; 6- Partes das viagens geradas pelo HBV contribuirão para uma maior saturação destas vias.

## CONCLUSÃO

Diversas infraestruturas foram e vem sendo pensadas para atender os fluxos de acesso e saída do empreendimento HBV, se espera que estas intervenções minimizem os impactos causados no trânsito das proximidades do empreendimento, o qual já começa a ser um polo gerador de

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

tráfego com o *shopping* Bela Vista e ampliando as possibilidades de maiores impactos no futuro com o funcionamento de todo o empreendimento. Neste sentido, o HBV poderá originar uma série de impactos, principalmente no que diz respeito à fluidez e acesso em direção aos bairros do Miolo da Cidade, tais como, Pernambués, Resgate e Cabula, pois não foi proposto novo acesso ou qualquer melhoria ao Viaduto dos Motoristas, atual acesso a Avenida Silveira Martins, uma Avenida que passa por problemas constantes no trânsito. Estas vias estão totalmente saturadas produzindo diariamente, engarrafamentos em ambos os sentidos, mesmo fora dos horários de pico. Partes das viagens geradas pelo HBV contribuirão para uma maior saturação destas vias. Portanto, na atualidade, esta região apresenta grande saturação, nos sentidos Miolo, como mencionado anteriormente, e também no sentido Iguatemi o qual poderá agravar-se, com a consolidação do HBV. Assim sendo, espera-se que o futuro transporte de massa venha a mitigar estes impactos, mais isso implicará em se ter uma rede integrada e eficiente no curto prazo e mudar a cultura do automóvel, já consolidada. Neste seguimento, como os modais não motorizados não foram tratados com a devida importância que merece pelos gestores do HBV, diante dos problemas ofertados pelos modais motorizados na cidade do Salvador, especialmente no trecho que envolve o empreendimento, propomos uma integração dos modais, incluindo o modo a pé e o cicloviário com o rodoviário e com o metrô. O que não poderia deixar de ser ressaltado é que os aprofundamentos teóricos são fundamentais para uma pesquisa científica, assim como foram para este trabalho; mas as questões tratadas ao longo desta pesquisa servirão de base para maiores aprofundamentos em pesquisas posteriores.

#### REFERÊNCIAS

ATHAR, P. R. A. **Estudo da viabilidade de aplicação de medidas de gerenciamento da mobilidade em campi universitário:** estudo de caso do campus i da UNEB. Trabalho monográfico apresentado para obtenção do grau de Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB). 2009.

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

AZEVEDO, A. A. V. **Microaccessibilidade nas calçadas:** um estudo de caso das calçadas da Região Administrativa de Brotas, Salvador-Bahia. Trabalho monográfico apresentado para obtenção de grau de Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB). 2010

BRASIL, SEBRAE. **A Competitividade nos Setores de Comércio, de Serviços e do Turismo no Brasil:** Perspectivas até 2015- Tendências e Diagnósticos/Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC); Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae).- Brasília: CNC; Sebrae, 2008. 328 p.

\_\_\_\_\_ SEDHAM, **Cadernos da Cidade I:** Uso e Ocupação do Solo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente (SEDHAM) Coordenadoria Central de Produção de Indicadores Urbano-Ambientais (COPI). Salvador/Bahia 2009.

**Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EIUA) do empreendimento Horto Bela Vista, Salvador, Bahia.** Tomo I, volume 01 diagnóstico do meio ambiente construído – Aspectos físicos e socioeconômicos revisão 00. Salvador, Bahia, 2010.

**Estudo de Impacto Urbano- Ambiental (EIUA)- HORTO BELA VISTA.** Salvador, Bahia. 2011.

FERNANDES, R. B. **Las políticas de la vivienda em la ciudad de Salvador y los procesos de urbanización popular em l caso del Cabula.** Feira de Santana: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2003.

**Goldfarb investe no conceito de bairro planejado.** Local News, 18. São José dos Campos. 2010.

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

GOUVEIA A. T. A. **Um olhar sobre o bairro:** aspectos do cabula e suas relações com a cidade de Salvador. Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Geografia, Universidade Federal da Bahia. Salvador – BA. 2010.

LAS CASAS, A. L. **Marketing:** Conceitos, Exercícios, Casos. São Paulo: Atlas, 1987.

\_\_\_\_\_ **Marketing de Serviços.** São Paulo: Atlas, 2002.

LIMA, J. B. **Os “Cabulas” de Salvador:** confrontando as delimitações de 1992 e de 2010. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia, 2010.

MELO, H., *et al.* (1997). **É Possível uma Política para o Setor de Serviços?** Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Texto para Discussão nº 457. Rio de Janeiro, 1997.

MELO, P., *et al.* (1997). **O Crescimento dos Serviços no Brasil:** Considerações Preliminares. In: V Encontro Nacional da Associação Brasileira de Estudos do Trabalho. Anais da ABET. Rio de Janeiro.

OLIVEIRA. L. C. S. **Reflexo da implantação da Universidade Federal do Recôncavo Baiano (UFRB) na economia de serviços do município de Cachoeira,** 2012. Dissertação para obtenção do título de Mestra- Universidade do Estado da Bahia, 2012.

ORTIGOZA, S. A. G. **O fast food e a mundialização do gosto.** Artigo publicado no Vol. V / 1997 da Revista Cadernos de Debate, uma publicação do Núcleo de Estudos e Pesquisas em Alimentação da UNICAMP, páginas 21-45.

PAIXÃO R. C. **Microacessibilidade ao trem suburbano de Salvador:** estudo do bairro de Coutos. Monografia apresentada para obtenção do grau de Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB). Salvador 2007.

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

PENA, J. S. A especulação imobiliária chega à periferia urbana de Salvador: origens e perspectivas do Cabula na perspectiva da habitação. Monografia (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia, Salvador, 2010.

RAHY I. B. **Verticalização e paisagem urbana.** Artigo publicado pelo III seminário internacional URBICENTROS. 2012.

RAVERONI, A. J. **Direito Comercial I. III - Fontes Do direito Comercial.** 2004.

SANTOS, A. L. **Aspectos de comércio e serviços do Horto Bela Vista:** agentes de configuração do espaço. Salvador-Ba. 2013. Artigo elaborado para XVIII Jornada de Iniciação Científica da Universidade do Estado da Bahia (UNEB).

SANTOS A. L. *et al.* **Comércio e serviços:** atores da configuração na complexa localidade do Cabula. Resumo apresentado no 7º Encontro Interdisciplinar de Cultura, Tecnologia e Educação. Salvador, 2012.

SANTOS A. L. *et al.* **Comércio e serviços:** atores de transformação do espaço na complexa localidade do Cabula. Resumo apresentado na Semana de Urbanismo (SEMUR). Salvador, 2012.

SANTOS, A. L.; FERNANDES, Rosali Braga . **Agentes e processos na complexa localidade do Cabula:** comércio e serviços. In: XVI Jornada de Iniciação Científica: eu, a ciência e o mundo, 2012, Salvador. Anais XVI Jornada de Iniciação Científica: eu, a ciência e o mundo. Salvador: EDUNEB, 2012.

SANTOS A. L. *et al.* **Estudo de caso:** processo de intervenção na atual configuração do espaço na área da Pituba. Artigo apresentado no I Simpósio sobre Configuração do Espaço Urbano. Salvador, 2012.

DELGADO, Juan Moreno

FERNANDES, Rosali Braga

SANTOS, André Luiz dos

SANTOS, C. S. **Supressão de áreas verdes como consequência da urbanização na região do Cabula, Salvador-BA.** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade Católica do Salvador, 2009.

SANTOS, E. *et al.* **O Caminho das Águas em Salvador:** Bacias Hidrográficas, Regiões e Fontes. Salvador: CIAGS/UFBA; SEMA, 2010.

SANTOS. D. V. C.; FREITAS. I. M. D. P. **POR UMA MOBILIDADE MAIS SUSTENTÁVEL:** o papel dos polos geradores de viagens na consolidação de centralidades urbanas.

*SZTERLING*, I.; ROCHA, R. **Bairros planejados – uma realidade no Brasil.** Texto para Coluna do NRE-POLI na Revista Construção e Mercado – Pini – São Paulo. Maio de 2012.

Disponível em: <<http://jhsf.com.br/incorporacoes/horto-bela-vista/>> Acesso: 12 de Março de 2013.