



Maritimidade na Metr6pole

Estudos sobre Fortaleza-CE

Alexandre Queiroz Pereira
Enos Ara6jo
Tadeu Soares Junior
Mar6lia Natacha da Silva
Bruno da Silveira



Alexandre Queiroz Pereira
Enos Feitosa de Araujo
Antonio Tadeu Pinto Soares Junior
Marilia Natacha de Freitas Silva
Bruno Rodrigues da Silveira

Maritimidade na Metrópole

Estudos sobre Fortaleza-CE

Fortaleza
2013

M342

Maritimidade na metrópole: estudos sobre Fortaleza - CE / Alexandre Queiroz Pereira... [et. al.]. – Porto Alegre: Liro, 2013.

165f.

Vários autores: Alexandre Queiroz Pereira, Enos Feitosa de Araujo, Antonio Tadeu Pinto Soares Junior, Marília Natacha de Freitas Silva, Bruno Rodrigues da Silveira.

ISBN 97885.62628.77-1

1. Geografia humana. 2. Turismo. 3. Práticas marítimas. 4. Ceará. I. Pereira, Alexandre Queiroz. II. Araujo, Enos Feitosa de. III. Soares Junior, Antonio Tadeu Pinto. IV. Silva, Marília Natacha de Freitas. V. Silveira, Bruno Rodrigues da.

CDU
908.813.1

Ficha catalográfica elaborada por Júlia Agustoni Silva – CRB 10/1788

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	05
<i>Alexandre Queiroz Pereira</i>	
CAPITULO 1	
A Vilegiatura Marítima na Metrópole: Morfologia e Tipologias espaciais	09
<i>Alexandre Queiroz Pereira</i>	
CAPÍTULO 2	
As políticas públicas e os espaços turísticos no litoral da Região Metropolitana de Fortaleza.....	47
<i>Enos Feitosa de Araújo</i>	
CAPÍTULO 3	
Da fuga à diluição: a espacialização do vilegiaturista no litoral de Fortaleza	77
<i>Antônio Tadeu Pinto Soares Junior</i>	
CAPÍTULO 4	
Empreendimentos Turísticos Imobiliários no litoral metropoli- tano de Fortaleza	99
<i>Marília Natacha de Freitas Silva</i>	
CAPÍTULO 5	
O Morar Permanente na localidade praiana do Icará - Ce	127
<i>Bruno Rodrigues da Silveira</i>	
REFERÊNCIAS.....	153

APRESENTAÇÃO

No ano de 2002, após doutorado na Universidade Paris-Sorbonne, o Professor Eustógio Wanderley Correia Dantas publicou, na capital cearense, o livro *Mar à Vista: estudo da maritimidade em Fortaleza*. A partir de então, inaugurou-se no Brasil uma linha de pesquisa que ampliaria a forma de compreender as cidades litorâneas-marítimas nos trópicos. Ao discutir as práticas marítimas modernas – o turismo litorâneo, a vilegiatura marítima, os banhos de sol e os de mar –, o Professor demonstrou a relevância da abordagem geográfica no entendimento de fenômenos da sociedade urbana.

Além da repercussão de seus escritos, Eustógio Dantas, ao desenvolver orientações nos cursos de pós-graduação stricto sensu da Universidade Federal do Ceará – UFC vem compartilhando suas experiências e incentivando pesquisadores iniciantes a elaborar em estudos que buscam, em sua essência, compreender a racionalidade nas/das transformações no espaço urbano e litorâneo. Atualmente, são inúmeros os artigos, os capítulos de livro, as dissertações e as teses que discutem o gosto social pelo mar e pelo marítimo nos trópicos. O presente livro é fruto desse contexto. Todos os capítulos têm origem em estudos desenvolvidos no Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFC, cujos autores são ex-orientandos do Professor.

Expostas as filiações teóricas, é preciso esclarecer que o litoral metropolitano constitui, pois, o principal foco de estudo dos artigos reunidos neste trabalho. Segunda maior aglomeração metropolitana do Nordeste, a Região Metropolitana de Fortaleza – RMF representa, estadualmente, um subespa-

ço onde se concentram os principais investimentos públicos e privados. Nesse contexto, a sua condição litorânea-marítima apresenta-se como condicionante diferenciada no espaço-tempo atual.

A inserção do litoral metropolitano como lugar de práticas marítimas modernas redimensionou as hierarquias urbanas, ao passo que atribui à metrópole a captação de feixes de relações internacionais sem passagem por metrópoles hierarquicamente superiores (São Paulo e Rio de Janeiro). Tem-se um quadro complexo no interior da RMF. Enquanto a cidade primaz ganha relevância, as demais municipalidades são fragmentadas em espacialidades litorâneas regidas por verticalidades, ou seja, por fluxos de origem externa que atravessam os lugares, impondo uma nova configuração hierárquica e territorial.

Diante desse cenário múltiplo e complexo, este livro, ao investigar os efeitos da difusão da maritimidade moderna, propõe-se a dar uma contribuição ao entendimento da geografia urbana do espaço litorâneo metropolitano de Fortaleza. Assim sendo, seus cinco capítulos contemplam temas variados: a vilegiatura e a morfologia urbana do litoral metropolitano; as políticas públicas e o turismo litorâneo; os vilegiaturistas alóctone e autóctone na metrópole; os novos padrões de empreendimentos imobiliários relacionados às práticas marítimas; a relação entre o morar permanente e o morar ocasional nas praias metropolitanas.

No capítulo de abertura, *A vilegiatura marítima na metrópole* (morfologia urbana e tipologias espaciais), Alexandre Pereira apresenta aos leitores a rede de localidades litorâneas inserida na RMF. O autor enfatiza os impactos promovidos pela difusão do gosto social pela estada temporária à beira-

-mar e descreve a morfologia urbana constituída nos fronts de expansão do tecido litorâneo-metropolitano.

Desenvolvido por Enos de Araújo, o capítulo As políticas públicas e os espaços turísticos no litoral da Região Metropolitana de Fortaleza compreendem os fundamentos do planejamento regional/estadual e sua relação com o desenvolvimento e a execução de políticas públicas voltadas à organização do espaço e às práticas turísticas no litoral da RMF.

O capítulo Da fuga à diluição: a espacialização do vilegiaturista no litoral de Fortaleza, produzido por Tadeu Soares Junior, estabelece uma reflexão vislumbrando o contexto da primeira década do século XXI, quando se consolida a prática da vilegiatura marítima em uma metrópole como Fortaleza. O texto espacializa o vilegiaturista marítimo na cidade, identificando manchas multiculturais na capital cearense.

No quarto capítulo, denominado Empreendimentos turísticos imobiliários no litoral metropolitano cearense, Marília Natacha de Freitas Silva propõe uma discussão acerca da espacialização dos investimentos estrangeiros e sua relação com as transformações no litoral metropolitano. Para tanto, são identificados e descritos as tipologias imobiliárias (e formas de propriedade) e o perfil dos novos usuários desses empreendimentos da RMF.

Bruno da Silveira é o autor do último capítulo, O morar permanente na localidade praiana de Icarai-CE. Em função do turismo e da vilegiatura marítima, tal localidade é conhecida historicamente por ser núcleo antigo de residências secundárias no Ceará. Compreendendo a complexidade das práticas marítimas modernas, o autor percebe um fenômeno peculiar às localidades expostas à expansão imobiliária metropolitana e aponta as consequências socioespaciais do crescimento de moradores permanentes nesse território praiano.

Ao fim desta apresentação, expressamos nossa gratidão, em primeiro lugar, aos nossos familiares, pelo apoio e pela compreensão. Ao Professor Eustógio Dantas, pelo incentivo incondicional à produção científica geográfica. Às agências de fomento, Funcap, CNPq e Capes, pelos incentivos diretos na elaboração dos trabalhos.

Desejamos a todos uma ótima leitura!

Os Autores.

CAPÍTULO 1

A Vilegiatura Marítima na MetrÓpole: Morfologia e Tipologias espaciais

Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira
Universidade Federal do Ceará - UFC

INTRODUÇÃO

Como afirmava Santos (1997), cada lugar é, à sua maneira, o mundo. Os lugares são elementos fundamentais das redes geográficas, constituindo parcelas espaciais produzidas, em diferentes intensidades, pelas marcas das transformações mundiais. Indubitavelmente, essa afirmação teórica encontra no tempo presente sua maior comprovação.

O espaço litorâneo metropolitano, por sua vez, inclusive pela efetivação das práticas marítimas modernas, corresponde a uma rede de lugares, articulados às racionalidades locais e estrangeiras. Contudo, a rede não teria materialidade sem o rebatimento das práticas sociais nos lugares. Sabe-se que uma única atividade não rege absolutamente um lugar, todavia, teórica e empiricamente, admite-se que existam ações predominantes ou representativas na produção desses lugares.

Assim sendo, para interpretar a espacialidade da vilegiatura marítima nos lugares praianos dos municípios metropolitanos de Fortaleza propõe-se identificar e descrever a morfologia urbana (inclusive as infraestruturas básicas das localidades), como também quantificar, localizar e detalhar os empreendimentos imobiliários relativos à vilegiatura.

Morfologia urbana e infraestrutura básica das localidades praianas da RMF

No processo de metropolização do lazer em Fortaleza, além da capital, cidade primaz e espaço irradiador das principais dinâmicas metropolitanas, existem outros quatro municípios litorâneos que sediam as espacialidades próprias dessa metropolização: a oeste, Caucaia e São Gonçalo do Amarante; a leste, Aquiraz e Cascavel. São esses municípios que formam o principal recorte socioespacial da vilegiatura marítima no estado do Ceará (Mapa1).

Mapa 1 – Localidades litorâneas da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF



Fonte: DER, IPECE, IBGE, 2011.

Com exceção da localidade portuária de Pecém, a malha urbana da faixa litorânea cearense é conformada por veto-

res convencionais, ou seja, pela predominância do comércio e dos serviços, das habitações permanentes, dos domicílios de uso ocasional, e dos demais empreendimentos relacionados ao turismo e à vilegiatura.

As décadas sucessivas de ocupação resultaram numa apropriação da faixa litorânea metropolitana de aproximadamente 68 km de extensão, sendo Caucaia e Aquiraz os municípios com as maiores extensões, de 25,3 km e 17,5 km, respectivamente. Seguindo as dimensões naturais da planície litorânea cearense, as construções avançam, na média (máxima), uma distância litoral-continente igual a 2 km. Em termos de área, os fragmentos urbanos litorâneos alcançam valor igual a 7.020 hectares, com localidades que ocupam 70 hectares (Iguape) e outras, 1.000 hectares (Cumbuco e Porto das Dunas), como mostram Quadro 1.

Quadro 1 – Extensões das ocupações urbanas nas localidades litorâneas situadas nos municípios metropolitanos de Fortaleza

Município	Localidade	Extensão litoral (km)	Extensão média do adensamento continental (km)		Área ocupada (ha)
			Mínima	Máxima	
São Gonçalo do Amarante	Taíba	8,3	0,4	1,2	700
	Pecém	7,0	0,8	2,0	900
	Colônia	1,4	0,4	0,5	100
	Subtotal	16,7	-	-	1700

Município	Localidade	Extensão litoral (km)	Extensão média do adensamento continental (km)		Área ocupada (ha)
			Mínima	Máxima	
Caucaia	Cumbuco	11,0	1,0	1,8	1000
	Tabuba	3,8	0,8	1,3	350
	Icarai	3,7	1,1	1,8	170
	Pacheco	2,8	0,7	1,4	440
	Iparana	4,0	0,4	1,2	300
	Subtotal	25,3	-	-	2260
Aquiraz	Porto das Dunas	6,0	1,0	1,2	1000
	Prainha	3,3	0,8	1,1	300
	Iguape	2,2	0,2	0,4	70
	Barro Preto	1,7	0,2	0,9	140
	Presídio	2,0	0,4	1,1	190
	Batoque	2,3	2,0	2,1	270
	Subtotal	17,5	-	-	1970
Cascavel	Balbino	2,2	1,0	1,3	220
	Barra Nova	0,7	1,0	4,0	440
	Caponga	2,7	1,0	1,3	330
	Águas Belas	1,5	0,7	1,0	100
	Subtotal	8,1	-	-	1090
Total		67,6	-	-	7020

Fonte: DER, Google Earth Pro, 2011.

O tecido urbano dessas localidades pode ser classificado, entre outros critérios, pelas conexões e formas que elas assumem e pela densidade da área ocupada. Com referência ao primeiro critério, pode-se dizer que Fortaleza representa uma ocupação em matriz e a partir dela o tecido urbano se

estrutura, ou se prolonga, contínua ou descontinuamente, em forma de linhas e fragmentos (ou manchas). Nesse sentido, admite-se que o único exemplo de organização em forma de linha é o caso do litoral de Caucaia, representado pela extensão que se inicia em Iparana e prolonga-se, ininterruptamente, até Cumbuco. Para os demais municípios, as localidades apresentam-se em forma de manchas simples (formadas por uma única localidade) ou manchas compostas (formadas pelo agregado de duas ou três localidades menos extensas). No primeiro caso, temos exemplos de Porto das Dunas, Prainha, Taíba e Barra Nova. No segundo, podem-se nominar Barro Preto-Iguape-Presídio, Caponga-Águas Belas e Pecém-Colônia. É preciso lembrar que mesmo um fragmento considerado simples pode ocupar área superior aos fragmentos compostos, situação identificada quando se compara Porto das Dunas ao conjunto formado por Barro Preto-Iguape-Presídio.

Complementarmente, e também em função de uma classificação morfológica, pode-se qualificar o tecido urbano pelos níveis de ocupação dos lugares. Assim, há espaços onde o tecido urbano está consolidado ou em expansão, e outros, com ocupação rarefeita. Na primeira morfologia, incluem-se as áreas com ocupação sem claro padrão de distribuição assimétrica de lotes urbanos, mas com densidade significativa de imóveis. Nessa situação estão as localidades onde se sediam núcleos originais de populações tradicionais do litoral (Caponga, Pecém, Taíba, Iguape, Prainha).

Também no primeiro padrão morfológico enquadram-se localidades derivadas dos loteamentos à beira-mar com intensa ocupação (Porto das Dunas, Cumbuco, Icarai, Tabuba, Presídio e Colônia). Observam-se ainda as glebas vazias, todavia abertas à expansão urbana (muitas com área superior

às localidades ocupadas), onde é vislumbrada a instalação dos complexos imobiliários-turísticos. Na RMF existem aproximadamente sete setores dessa natureza: i) entre Barra Nova e Águas Belas; ii) entre Caponga e Balbino; iii) entre Batoque e Barro Preto; iv) entre Presídio e Prainha (espaço onde se instalou o Aquiraz Riviera); v) entre Prainha e Porto das Dunas (área onde vem sendo construído o Aquiraz Golf Village); vi) entre Cumbuco e Pecém; vii) entre Pecém e Taíba (Mapa 2 e Figura 1)



Figura 1 – Esquemademonstrativo da ocupação do espaço litorâneo metropolitano do Ceará. Fonte: Pensado pelo autor. Desenhado por Gardene Cunha.

Uma subclassificação do primeiro padrão citado pode ser construída a partir da predominância de imóveis horizontais e verticais nas localidades. Seguindo a metodologia do Projeto Orla (2002), quatro perfis são possíveis: i) orla horizontal, ocupada por casas e/ou edifícios de, no máximo, três andares (em mais de 50% da área) ou apresentando manchas de tal tipo de construção; ii) orla verticalizada baixa, parcialmente ocupada por edifícios de mais de três andares (em mais de 50% da área), não ultrapassando cinco andares ou 18 metros de altura; iii) orla verticalizada, caracterizada pela presença de edifícios, em mais de 50% da área, com altura superior

às apresentadas nas orlas verticalizadas baixas; iv) orla mista, definida pela descontinuidade morfológica, isto é, quando em toda a área urbanizada não se observa uma predominância numérica e visual de nenhum dos tipos de edificações apontados.

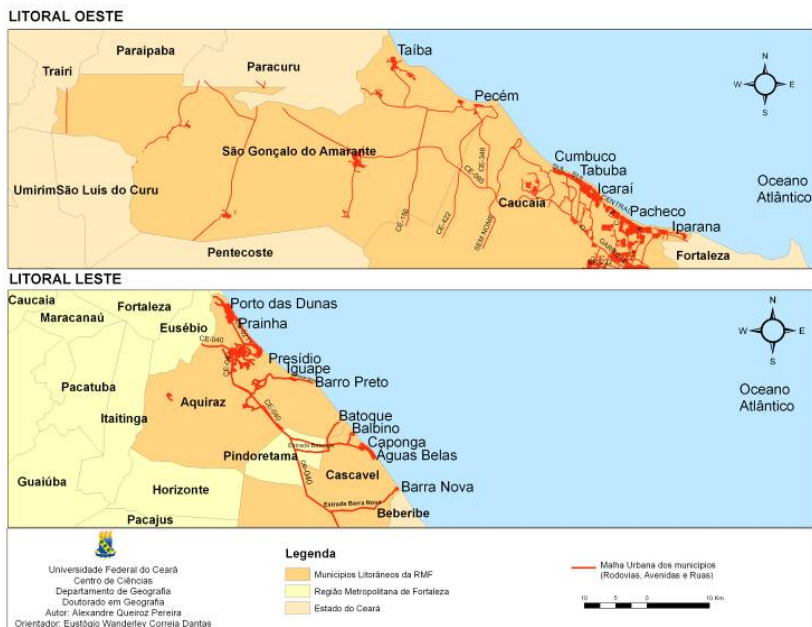
Pelos critérios estabelecidos, nenhuma das localidades litorâneas metropolitanas em foco pode ser considerada orla verticalizada, já que a maioria delas distingue-se como orla horizontal. Em outro contexto, a ocupação de Porto das Dunas e Cumbuco está em transformação, saindo da condição de orla horizontal em direção à supremacia de edifícios com mais de três andares. Restritamente, Icaraí é o único dos lugares passível de enquadramento na categoria de orla verticalizada baixa. Nessa paragem, mais de 50 quadras, inclusive as situadas de frente para o mar, são ocupadas por condomínios de três, quatro e cinco andares, produzidos, em maioria, nos anos 1980, 1990 e 2000 (SILVEIRA, 2011).

Os lugares de ocupação rarefeita concretizam-se no caso de comunidades tradicionais de pescadores as quais resistem às dinâmicas econômicas relativas ao modelo de posse da terra, ou seja, bloqueiam as leis do valor do solo urbano, imputando à terra valor cultural, simbólico, tornando-a propriedade coletiva. De acordo com o Projeto Orla (2002), tais áreas podem ser consideradas como de interesse social. Elas subvertem a lógica predominante, estabelecendo o planejamento com base local e elaborando restrições à disseminação social, econômica e imobiliária das práticas marítimas modernas. Batoque e Balbino são os exemplos desse modelo de ocupação na RMF.

Definidas as formas urbanas presentes nos lugares à beira-mar, torna-se significativo identificar, complementarmente, os desdobramentos infraestruturais da inserção dessas

áreas na lógica de valorização dos espaços litorâneos, ou melhor, detalhar, em escala intraurbana, quais elementos funcionais compõem e permitem os usos atribuídos a esses lugares.

Mapa 2 – Vias de acesso e manchas de ocupação urbana litorânea nos municípios de São Gonçalo do Amarante, Caucaia, Aquiraz e Cascavel



Fonte: Trabalho de campo. Elaborado por PEREIRA, A. Q.; ARAÚJO, E. F.

O Quadro 2 exhibe as estruturas físicas e os serviços básicos (urbanos) instalados nas 18 localidades litorâneas situadas nos municípios de São Gonçalo do Amarante, Caucaia, Aquiraz e Caucaia. Os quesitos pré-definidos foram alocados em oito categorias (sinalização de acesso; vias; transporte coletivo; saneamento básico e limpeza; energia e telecomunicações; serviços públicos básicos; comércio e serviços privados;

lazer), tendo a averiguação das informações se dado em trabalhos de campo durante os anos de 2010 e 2011, quando foram efetuadas observações in loco e entrevistas com moradores e comerciantes.

No item sinalização, foram detectadas, ao longo das vias de acesso e nas proximidades de todas as localidades, placas indicativas do percurso correto. Contudo, para Colônia, Pacheco, Iparana, Batoque e Balbino, observou-se número reduzido de sinalização, geralmente pontuada a poucos quilômetros das referidas localidades.

Em relação às vias, é preciso explicar que as constatações focalizam apenas o sistema viário interno às estações balneárias. Dessa forma, as melhores condições apresentam-se em Taíba, Pecém, Cumbuco, Tabuba, Icaraí, Iguape e Barra Nova, posto que as vias nessas localidades estão recobertas de algum tipo de pavimento (asfalto ou pedra tosca). Vale lembrar que essas praias abrigam as ocupações mais antigas do litoral, algumas inclusive sediam distritos municipais (Taíba, Pecém e Iguape), tendo maior quantidade de domicílios permanentes. Nesse contexto, Tabuba constitui uma exceção. O processo de expansão dessa localidade se fez em forma de parcelamento urbano com infraestrutura prévia, o que explica a situação atual. O sistema viário se apresenta insatisfatório em dez localidades, em decorrência do elevado número de ruas constituídas unicamente de terra e/ou piçarra, onde não existem condições adequadas para o escoamento superficial das águas pluviais, resultando em problemas de trafegabilidade. As localidades nessa situação são conformadas total ou parcialmente por parcelamentos urbanos das décadas de 1970 e 1980, período no qual os empreendedores imobiliários não se responsabilizavam pelo provimento das infraestruturas básicas (no caso o pavimento). Em se tratando desses arquéti-

pos, no litoral metropolitano, Porto das Dunas é o exemplo mais contrastante .

No litoral metropolitano, as duas opções de transporte coletivo são rodoviárias: os ônibus de empresas de transporte e veículos menores (tipo van) de proprietários individuais organizados em associações e registrados no órgão regulador do trânsito. Em localidades como Colônia, Batoque, Balbino e Águas Belas, as linhas de transporte têm número de viagens reduzido, impedindo o uso desse tipo de condução por moradores e por possíveis banhistas (visitantes) despossuídos de automóvel particular.

O sistema de abastecimento de água potável e o esgotamento sanitário são precariedades evidentes no litoral metropolitano. Apenas em sete localidades existe sistema de abastecimento público (por encanamento). Nas demais (e mesmo nas já mencionadas), os empreendimentos turísticos, os vilegiaturistas (proprietários de imóveis) e os moradores mais abastados têm construído poços profundos privados. Aos moradores com menor renda resta a coleta de água nos charizes (geralmente instalados pelas prefeituras) e nas bombas d'água (mecanismo manual de sucção de água em poços raros). O uso desses sistemas, nada obstante, não garante a qualidade do recurso hídrico extraído, principalmente porque todos os lugares, à exceção da localidade portuária de Pecém, não são atendidos por sistema de esgotamento sanitário, o que impõe o uso de fossas sépticas (altamente poluidoras do lençol freático).

A rede elétrica é um dos únicos requisitos instalados em todas as localidades, assim como também a telefonia fixa (exceto em Balbino). Em relação aos outros meios de comunicação, e sabendo que tampouco existem sistemas via cabo

nas localidades, as tecnologias de propagação de ondas sem fio possibilitaram a difusão da internet e da TV por assinatura (chamados canais fechados). Com relação à entrega de correspondência, só existem postos nos lugares com maior número de domicílios permanentes. Em outras localidades, a ausência desse serviço se deve à não efetivação de parcerias entre as prefeituras e a empresa oficial de Correios, na medida em que essas parcerias definem a instalação dos chamados postos avançados.

No que tange aos serviços públicos básicos (educação, saúde e segurança), é constatada a difusão das escolas de menor porte (ensino infantil e fundamental), ausentes somente em Colônia, que usa os serviços de educação instalados em Pecém. As escolas básicas (nível médio de ensino), de responsabilidade do governo estadual, situam-se em cinco localidades (Taíba, Pecém, Tabuba, Iparana e Iguape), e atendem aos alunos de comunidades do entorno.

As denominadas unidades de saúde se caracterizam como postos que sediam os serviços do Programa Saúde da Família, onde são realizadas consultas e atendimentos preventivos (vacinação e exames simples). Os casos de urgência e emergência são encaminhados para os hospitais municipais (localizadas nos distritos-sede) ou diretamente para as unidades hospitalares de maior complexidade em Fortaleza.

Dos serviços públicos, o que importam diretamente aos anseios dos vilegiaturistas proprietários de segundas residências são as estratégias de segurança pública. Nesse quesito, são corriqueiras as reportagens de jornal destacando as localidades praianas desprotegidas e potencialmente expostas às atividades criminosas (principalmente, roubos e assaltos). Isso é latente, inclusive nos discursos dos turistas e vilegiaturistas pioneiros. Com a instituição do programa de patrulhamento

(conhecido como Ronda do Quarteirão), todas as praias dispõem atualmente desse serviço. Apesar disso, em mais de dez praias foram constados sistemas privados de segurança. Em determinados casos (Porto das Dunas e Presídio), grupos de moradores e vilegiaturistas contratam empresas de vigilância que atuam nas “suas” ruas e atendem aos referidos contratantes. A isso se incluem as aparelhagens instaladas individualmente nas casas e nos condomínios (cercas elétricas, alarmes sonoros, guarda-costas e sistema de câmeras). Por essas características, os procedimentos de segurança, nos lugares de vilegiatura, assemelham-se aos desenvolvidos nos diversos bairros das cidades e metrópoles brasileiras. O discurso e a sensação de “violência iminente” orientam as práticas no lugar, inclusive a arquitetura das segundas residências. Assim, nos novos padrões, as casas e os condomínios tornam-se autossuficientes, atribuindo à rua um papel secundário.

Os estabelecimentos comerciais e os serviços privados das localidades podem ser considerados precários. A rede de abastecimento de bens de consumo residencial é composta por pequenas mercearias, onde são vendidos principalmente alimentos. Os pontos de comércio de maior expressão estão instalados em Pecém, Cumbuco, Tabuba e Icaraí. As farmácias apresentam-se em maior número, mas restringem-se às paragens que também são distritos municipais. Em nenhuma das paragens litorâneas visitadas há agência bancária. Os serviços dessa natureza são parcialmente realizados por correspondentes bancários, equipamentos eletrônicos (caixa eletrônico) e agências lotéricas. Esses estabelecimentos substitutivos não existem na totalidade das localidades, restringindo-se a Taíba, Pecém, Icaraí, Porto das Dunas, Iguape e Caponga.

Ainda foram registrados os chamados centros comerciais varejistas. Em termos explicativos, esses centros se ca-

racterizam por agrupamentos de pequenas lojas de mercadorias e serviços variados (incluindo os estabelecimentos anteriormente mencionados, lojas de vestuário e de utensílios domésticos, oficinas, cabeleireiros, entre outros), geralmente dispostos na rua principal da localidade, onde também estão a praça de lazer e o templo da Igreja Católica (formas comuns nas localidades e nos distritos no Nordeste).

A estrutura ora descrita indica fenômeno contrário à tese de que o espaço litorâneo (e, por assim dizer, as localidades) tende, em função das práticas marítimas modernas, a dissipar a dependência em relação aos outros lugares intramunicipais, sobremaneira o distrito-sede. Os vilegiaturistas metropolitanos e os alóctones fazem uso das estruturas de comércio e de serviços urbanos da cidade primaz, e, por muitas vezes, também usufruem dos estabelecimentos situados nas sedes municipais. A independência é, na verdade, incoerente com as dinâmicas próprias do processo de metropolização.

No caso do litoral metropolitano cearense, os serviços e os comércios locais diversificam-se, tanto em quantidade como em qualidade, à medida que aumenta o número de moradores permanentes. Nesse contexto, Silveira (2011) constata o número crescente de moradores permanentes em Icaraiá (CE), descrevendo, concomitantemente, um aglomerado de comércio e serviços que se diversifica com o tempo, no eixo viário principal da localidade.

Quadro 2 – Componentes urbanos e infraestrutura básica das localidades do litoral metropolitano de Fortaleza

Infraestrutura e demais componentes		Municípios/Localidades																
		S. G. Amarante			Caucaia				Aquiraz				Cascavel					
		Taíba	Colônia	Pecém	Cumbuco	Tabula	Icaraí	Pacheco	Iparana	Porto das Dunas	Prainha	Presídio	Iguape	Barro Preto	Batoque	Balbino	Caponga	Águas Belas
Sin. de acesso	Sinalizado																	
	Sinalização precária																	
	Sem placa																	
Vias	Terra e/ou picarra																	
	Pedra tosca																	
	Asfalto																	
Transporte	Ônibus																	
	Alter nativos																	
Saneamento básico e limpeza	Água por encanamento																	
	Chafariz																	
	Bomba d'água																	
	Poço																	
	Esgotamento sanitário																	
Coleta semanal de lixo																		
Limpeza com varredores																		

Infraestrutura e demais componentes		Municípios/Localidades																
		S. G. Amarante			Caucaia				Aquiraz				Cascavel					
		Taíba	Colônia	Pecém	Cumbuco	Tabula	Icarai	Pacheco	Iparana	Porto das Dunas	Prairinha	Presídio	Iguape	Barro Preto	Baloque	Balbino	Caponga	Águas Belas
Energia e telecomunicações	Rede elétrica																	
	Rede de telefonia																	
	Telefones públicos																	
	TV a cabo / Via satélite																	
	Lan house																	
Ser. púb. Básicos	Posto dos correios																	
	Escola fundamental																	
	Escola básica																	
	Unidade de saúde																	
	Posto policial/patruilha																	

Infraestrutura e demais componentes		Municípios/Localidades																
		S. G. Amarante			Caucaia				Aquiraz				Cascavel					
		Taíba	Colônia	Pecém	Cumbuco	Tabula	Icaraí	Pacheco	Iparana	Porto das Dunas	Prainha	Presídio	Iguape	Barro Preto	Batoque	Balbino	Caponga	Águas Belas
Comércio e serviços privados	Mercearia de pequeno porte																	
	Supermercado																	
	Farmácia																	
	Agência bancária/ Caixa eletrônico / Representante bancário																	
	Centro comercial varejista																	
	Segurança particular (ronda ou																	
Lazer	Praça, parques, área de lazer																	
	Parque temático																	
	Casas de espetáculo																	
	Barracas de praia																	
	Restaurantes																	

Fonte: Trabalho de campo (2010-2011). As marcações escuras representam a existência do quesito. Organizado pelo autor.

Os componentes do quesito lazer, entre os anteriormente analisados, necessitam de um exame cauteloso, a fim de se perceber se houve, ao longo do tempo, instalação de novas estruturas atrativas de turistas e de vilegiaturistas. A tipologia

mais comum de espaços ditos públicos são as praças, que abrigam as principais festividades das localidades. Construções próximas a calçadas à beira-mar são observadas somente em Caponga, Pecém e Taíba. São equipamentos recentes, datados da primeira década do século XXI, e, no caso das duas últimas localidades, produzidos com recursos do Prodetur/NE.

Os espaços privados apresentam-se em maior número, estando quantitativamente ordenados da seguinte forma: barracas de praia, restaurantes, casas de espetáculo e parques temáticos. As barracas são estabelecimentos ícones das praias cearenses. Fixas, localizam-se à beira-mar, dispondo de serviços de gastronomia local, e, em alguns casos, de infraestruturas de lazer aquático (playground, piscina e toboágua). As casas de espetáculo, para o caso em análise, designam em grande maioria recintos privados e populares, onde se exibem, preferencialmente, grupos musicais (os ritmos comuns são o forró e o reggae). Ainda nessa tipologia podem ser incluídas as boates. Originárias do gosto dos visitantes, esse modelo de casa noturna tem sua expressão quantitativa e locacional reduzida a poucas praias (Porto das Dunas e Iguape). Os parques temáticos resumem-se aos aquáticos, sendo o Acqua Park do Complexo Beach Park o principal parque. Os demais são mais simplificados, caracterizando-se pela presença única de piscinas e alguns tobogãs, geralmente inseridos no interior de pequenos clubes e/ou hotéis, como é o caso dos constatados em Icaraiá (Icaraiá Acqua Play), Iparana (SescIparana), Prainha (Itacaranha Park), Presídio (Jangadeiro Hotel) e Barro Preto (Marinas).

Contextualizando o caso das praias da Inglaterra ainda no início do século XX, Urry (1996) mencionava um processo de decadência das primeiramente apropriadas pelas práticas de lazer. Segundo o autor, as características ambientais

marítimas não eram mais suficientes para a manutenção das visitas, o que exigiu um processo de modernização baseado na construção de atrativos (torres e parques temáticos). No caso metropolitano cearense, em função das estruturas de lazer apresentadas, é possível concluir que ainda são as características naturais as principais motivações da formação de estações de lazer marítimo. É certo também citar que condições sociais dos lugares (tranquilidade, proximidade a amigos e parentes, modo de vida dos locais) têm seu papel atrativo.

Em hipótese, essas condições tendem a transformar-se a reboque da instalação das novas tipologias de empreendimentos imobiliários. Todavia, vale ressaltar que esses estabelecimentos vêm se instalando em áreas periféricas aos centros tradicionais das localidades. Dessa maneira, a fragmentação socioespacial diversificar-se-á em aglomerados tradicionais (ausentes em infraestrutura) e aglomerados de empreendimentos (autossuficientes nos vários quesitos analisados).

Um desdobramento da vilegiatura marítima: o imobiliário para o lazer

Os empreendimentos e demais imóveis referentes às atividades de vilegiatura e turismo são marcas características das localidades em exame. Numa primeira classificação, podem-se distinguir dois conjuntos: os eminentemente relativos à hospedagem rotativa (mais próximos ao uso turístico genérico) e aqueles onde a vilegiatura também se efetua preponderantemente, incluindo assim a possibilidade da aquisição da propriedade imobiliária individual.

O trabalho de campo permitiu o reconhecimento da distribuição espacial das tipologias. Os hotéis e, principalmente, as pousadas, estão difundidos por todo o litoral. As exceções

para a primeira tipologia são Pacheco e Balbino, e, para a segunda, Tabuba, Barro Preto, Batoque, Balbino e Barra Nova.

No que concerne ao conjunto imobiliário (aberto à vilegiatura), a tipologia mais tradicional, e também totalmente difundida, são os imóveis unifamiliares: as conhecidas casas de praia. Por essa condição pretérita, a presença desses imóveis é constatada inclusive em comunidades onde, atualmente, é impedida a negociação de terras e imóveis (um exemplo é a Reserva Extrativista de Batoque).

Os domicílios de uso ocasional dispostos em condomínios demarcam a segunda geração das formas imobiliárias e organizacionais relativas à vilegiatura. Como demonstrado em tópicos anteriores, essas formas primeiro instalaram-se em Icarai, marcando presença também, já na década de 1980, em Pacheco e Prainha. A produção de condomínios verticais, geralmente instalados em áreas de maior adensamento, concentra-se historicamente nas praias de São Gonçalo do Amarante, Caucaia, e em parte do litoral de Aquiraz. Todavia, em termos de concentração, as localidades mais representativas são Icarai, Cumbuco e Porto das Dunas. Não obstante, há diferenças de padrão construtivo e, por derivação, também de preços, entre os situados em Icarai e aqueles instalados nas duas outras localidades. Na verdade, em termos construtivos, os espaços dinâmicos contemporâneos correspondem a essas últimas localidades. Se em Icarai é possível adquirir um apartamento por um custo mínimo de R\$ 60 mil reais (SILVEIRA, 2011), em Porto das Dunas, conforme informações da Imobiliária Kalil Otoch, os apartamentos nos novos empreendimentos têm preço mínimo superior a R\$ 270 mil.

Pela área que ocupam, os condomínios horizontais são mais restritos do que os verticais. Dessa forma, esses conjuntos imobiliários ocupam as expansões promovidas pelos parcelamentos urbanos.

Quadro 3 – Disposição dos empreendimentos e imóveis de uso ocasional pelas localidades praianas da RMF

ATIVIDADES/ TIPOLOGIAS		MUNICÍPIOS/LOCALIDADES																		
		S. G. Amaranite			Caucaia				Aquiraz					Cascavel						
		Taba	Colônia	Pecém	Cumbuco	Tabula	Icarai	Pacheco	Iparana	Porto das Dunas	Prainha	Presídio	Iguape	Barro Preto	Batoque	Balinho	Caponga	Águas Belas	Barra Nova	
Hospedagem	Pousadas																			
	Hotéis																			
Empreendimentos para Vieglatura	Domicílio unifamiliares de uso ocasional																			
	Condomínios Verticais																			
	Condomínios Horizontais																			
	Resort																			
	Condotéis																			
	Flats																			

Fonte: Trabalho de campo (2010-2011). As marcações escuras representam a existência do quesito. Organizado pelo autor.

Segundo o censo populacional de 2010 (IBGE, 2011), dos domicílios de uso ocasional situados em Aquiraz, Cascavel, Caucaia e São Gonçalo do Amarante, cerca de 75% estão localizados nas 18 localidades litorâneas destacadas. O último censo também permite reconhecer o quantitativo de domicílios (incluindo os ocasionais) na menor escala de agrupamento de dados, o setor censitário. Assim, pelo agrupamento dos setores censitários, torna-se possível reconhecer os dados por localidade.

Além da questão espacial, outra discussão a ser realizada diz respeito à classificação dos domicílios, estando os de uso ocasional contidos numa categoria mais abrangente, a dos domicílios não ocupados, a qual inclui também os considerados vagos. Essa última subcategoria de fato contribui para as imprecisões no estudo do imobiliário destinado ao lazer. O imóvel vago, principalmente nas localidades litorâneas, é, em muitos casos, um domicílio de uso ocasional em potencial, ou seja, há possibilidade de ser uma unidade recém-construída em um condomínio ou residencial prioritariamente destinado à vilegiatura.

Feitas tais observações metodológicas, avaliam-se os casos a seguir (Gráficos 1 e 2):

i. Icarai apresenta o maior quantitativo de domicílios de uso ocasional (2.245), contando ainda com 350 domicílios vagos. Nenhuma outra localidade no Ceará tem maior representatividade numérica em todas as variáveis analisadas, exceto em domicílios vagos. Atendendo a uma demanda local, a produção maciça de imóveis nos anos 1980 e 1990 em Icarai repercute até o presente, posicionando a localidade praiana entre as duas principais áreas de vilegiatura do Ceará. Entretanto, o número expressivo de domicílios ocupados (3.118)

e o de população residente (10.461, Gráfico 1) demonstram que Icaraí agrega a duplicidade de fenômenos relacionados à maritimidade moderna: o morar permanente e o morar eventual à beira-mar.

ii. Ainda no litoral de Caucaia, Cumbuco e Tabuba apresentam números semelhantes em relação aos domicílios de uso ocasional, respectivamente 635 e 436. Todavia, o mais interessante a observar é que, proporcionalmente, a participação dos domicílios de uso ocasional é mais intensa em Tabuba do que em Cumbuco, e que essa última localidade, mesmo sendo a mais turistificada do município, exhibe, em comparação às demais localidades metropolitanas, elevados quantitativos de domicílios permanentes (1.659) e de população residente (6.046).

iii. Em Aquiraz, evidenciam-se os dois únicos casos de localidades com número de domicílios de uso ocasional superior ao número de ocupados: Porto das Dunas e Presídio. Segundo as informações censitárias, Porto das Dunas conta com 1.599 domicílios de uso ocasional e 424 ocupados. Ainda há de se considerar o número de domicílios vagos (378), o que pode ser explicado pelo elevado número de lançamentos imobiliários. Com 424 residentes, no contexto geral, sua população é a quinta menor. Indubitavelmente, os processos das décadas de 1990 e 2000 transformaram a localidade na principal estação de vilegiatura marítima do Ceará. Em termos prognósticos, é razoável admitir que, nas próximas contagens, o número de domicílios de uso ocasional por ela apresentado será o maior entre todas as localidades.

iv. Ainda em Aquiraz, a aglomeração de Presídio constitui-se uma rugosidade importante das décadas de 1980 e 1990. Os 754 domicílios de uso ocasional constatados são fruto desse período. Em termos numéricos, as transforma-

ções tendem a ocorrer a partir da implantação total do complexo turístico-imobiliário Aquiraz Riviera, situado em área adjacente à localidade.

v. Em São Gonçalo do Amarante, há certa equidade na distribuição dos domicílios de uso ocasional. Taíba e Pecém contam, individualmente, com mais de 900 desses domicílios. Pecém, que atualmente agrega as funções de lazer às industriais e às portuárias, tem um conjunto imobiliário significativo, situação decorrente da formação de áreas de expansão conhecidas como Colônias, em que o número de domicílios permanentes (1.878) e de residentes (6.907) é bem superior aos apresentados por Taíba. Com a industrialização da área próxima a Pecém (daí o aumento expressivo de residentes) e também pelo quadro atual, é possível vislumbrar que Taíba se consolidará como a principal estação de vilegiatura do município e uma das mais importantes da RMF. No quadro atual, percebe-se a proporção de quase um para um entre domicílios de uso ocasional e ocupados. Também não se pode desprezar o dado referente ao número de domicílios vagos (832), resultantes, hipoteticamente, das unidades recém-construídas em condomínios situados em áreas de expansão (lugares denominados Morro do Chapéu, Nova Taíba e Barra Mar).

vi. Em Cascavel, que apresenta 768 habitações ocasionais e 217 vagas, a localidade de Caponga é o caso destacável. Na atualidade, Águas Belas apresenta-se como área de expansão do fenômeno construtivo de domicílios de uso ocasional (389). De fato, os números das localidades de Cascavel são os mais inexpressivos dos quatro municípios analisados.

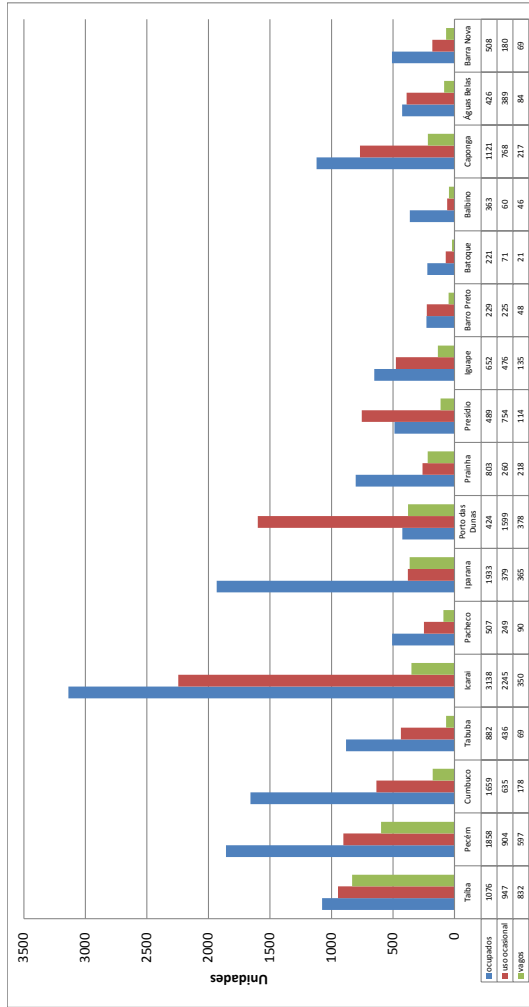
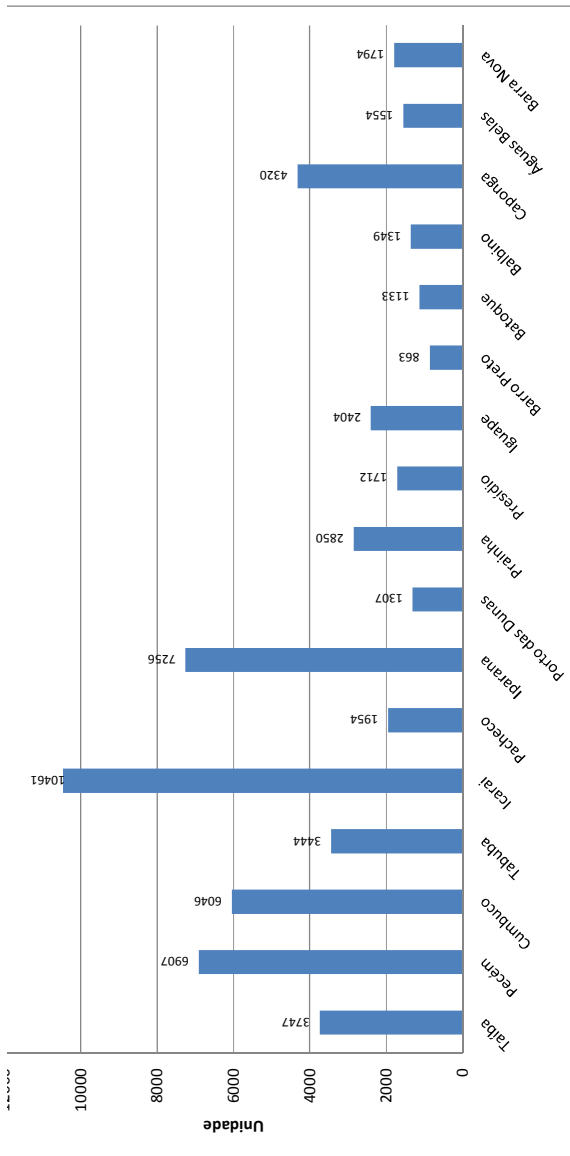


Gráfico 1 – Domicílios ocupados e não ocupados, segundo as localidades litorâneas dos municípios de Aquiraz, Cascavel, Caucaia e São Gonçalo do Amarante, 2010. Fonte: IBGE, Síntese do Censo Demográfico, 2010.



A compreensão do processo de valorização do espaço litorâneo segue tendências variadas. Nesse sentido, pensou-se em indicadores capazes de apontar as virtualidades do processo de instalação de empreendimentos. Dessa forma, pesquisou-se o banco de dados da Superintendência Estadual do Meio Ambiente– Semace, destacando a relação de licenças de instalação concedidas aos empreendimentos durante o período entre 2004 e julho de 2011 . Esse aparato possibilitou a identificação das tipologias dos empreendimentos com posse da terra contratada e com projetos aprovados por instâncias municipais e estaduais. O dado, de fato, não revela a totalidade em funcionamento, porém indica a dinâmica contemporânea do mercado imobiliário-turístico, tanto em relação aos modelos de empreendimentos projetados como em referência às localidades litorâneas em processo de transformação mediante as preferências dos vilegiaturistas e turistas.

Conforme os dados da Tabela 1 e do Mapa 3, percebe-se, a priori, que os empreendimentos tipo imobiliário (com possibilidade de compra de unidades) são maioria na solicitação de licenças. Além das unidades unifamiliares, as categorias representativas no contexto metropolitano são os condomínios (41), os apart-hotéis (34) e os complexos turístico-hoteleiros (8).

Tabela 1 - Relação das licenças de instalação expedidas pela SEMACE para empreendimentos turísticos e imobiliários, segundo tipo de empreendimento e localização (2004-jul/2011)

Município	Residência unifamiliar	Complexos turístico hoteleiro	Condomínio	Hotel	Aparthotel	Restaurante	Parque temático	Pousada	Resort	Não identificado
Aquiraz	69	3	16	8	34	-	1	4	1	25
Cascavel	2	1	2	-	-	-	-	-	-	1
Caucaia	6	3	11	1	-	-	-	4	-	4
São Gonçalo do Amarante	5	1	12	-	-	-	-	2	-	-
Total geral	82	8	41	9	34	-	1	10	1	30

Fonte: SEMACE, 2011.

Sobre as informações apresentadas, algumas questões carecem de detalhamento:

i. os itens considerados não-identificados são aqueles onde não há indicação da finalidade do licenciamento, sendo citada apenas a localização da construção e o nome dos proprietários. É possível deduzir, também, pelo número de lotes a serem ocupados, que se tratam na maioria de residências unifamiliares e condomínios.

ii. a descrição do projeto contida no banco de dados denomina o uso da maior parte dos edifícios verticais como apart-hotel, todavia, as observações realizadas em trabalho de campo comprovaram que esses edifícios, em sua maioria, quando produzidos, são titulados como residenciais (villages) ou resorts. Há descompasso entre o especificado e o publicizado na comercialização do empreendimento, situação essa

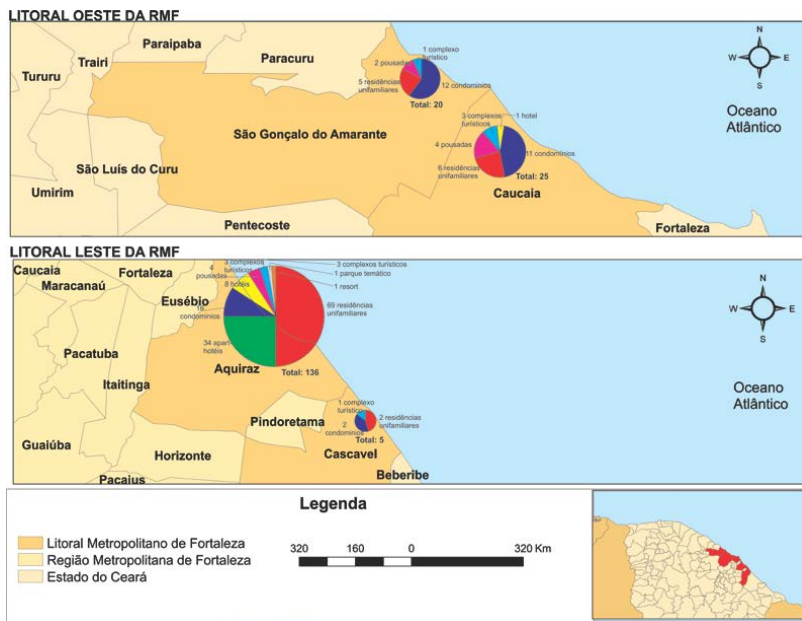
que explica o reduzido número de empreendimentos auto-classificados como resorts. A localização dessa tipologia é constatada unicamente em Aquiraz, mais especificamente em Porto das Dunas.

iii. em consonância com os resultados obtidos mediante observação *in loco*, os condomínios (residenciais multifamiliares) aparecem como produto imobiliário com elevado índice de aceitação e gerador de demanda consumidora. Nas especificações, a forma prioritária é a horizontal (unidades individualizadas) com ou sem infraestrutura interna. Há uma distribuição relativamente igualitária entre os municípios, com exceção de Cascavel, cujo padrão imobiliário-turístico ainda não se estabeleceu com a mesma intensidade construtiva em relação aos demais municípios metropolitanos.

iv. o quantitativo de projetos de complexos turístico-imobiliários é bem superior ao dos empreendimentos que estão em construção ou em fase de comercialização. Por sua alta capacidade de consumo de espaço e agregação de usos, esses complexos representam, na atualidade, o ápice da “hibridação” entre a organização das práticas de turismo e a legislação. Trazem, inclusive, novos elementos de lazer inco-muns às construções anteriormente existentes. Assim sendo, merecem considerações mais específicas, que serão feitas ao longo deste tópico.

v. Mesmo sendo os dados de domicílios de uso ocasional agrupados conforme escala municipal, constata-se que a distribuição intramunicipal é desigual. Ocorre, na verdade, o inverso, havendo concentração em determinadas localidades: em Aquiraz, Porto das Dunas; em Caucaia, Cumbuco; em São Gonçalo do Amarante, Taíba; e em Cascavel, Águas Belas.

Mapa 3 – Quantitativo de licenças de instalação expedidas pela Semace para empreendimentos turísticos e imobiliários, segundo a tipologia e a localização (2004 jul./2011).



Fonte: Semace, 2011.

Na definição das localizações dos complexos de lazer, são consideradas as seguintes variáveis: deslocamento (fácil acesso rodoviário, tempo de descolamento de um hora em relação ao aeroporto), infraestrutura prévia (abastecimento de água e energia) e condições de ocupação do lugar e do entorno (proximidade a empreendimentos já consolidados, distância em relação a núcleos tradicionais, áreas pouco ou nada adensadas).

Nos casos dos complexos situados em São Gonçalo do Amarante e Caucaia, observam-se dois modelos distintos. O Taíba Beach Resort (praia da Taíba) é eminentemente imobiliário e tem noruegueses como principais proprietários.

rios. O complexo mais recente, o Vila Galé Cumbuco Golf Resort, inaugurando em 2010, disponibiliza suas unidades (apartamentos e chalés) apenas na condição de hospedagem tradicional, contudo há planejamento para incluir futuras etapas e ampliação das tipologias, conformando um complexo de lazer (turístico-imobiliário).

Quadro 4 - Resorts instalados no litoral metropolitano de Fortaleza.

Município	Empreendimento	Atividades	Estrutura
Aquiraz	Beach Park Suites	Imobiliário/ turístico	183 apartamentos
Aquiraz	Aquaville Resort & Hotel	Imobiliário/ turístico	498 residências / 85 apartamentos
Aquiraz	Oceani das Dunas Resort	Turístico	133 apartamentos
Aquiraz	Beach Park Acqua Resort	Imobiliário/ turístico	123 apartamentos
Aquiraz	Beach Park Living	Turístico	160 apartamentos
Aquiraz	Scopa Beach Resort	Imobiliário	92 apartamentos
Caucaia	Vila Galé - Cumbuco Golf Resort	Turístico	392 apartamentos e 24 suítes / 32 chalés
S. G. do Amarante	Taíba Beach Resort	Imobiliário	Apartamento/ casas frente ao mar/ casas duplex. 152 UHs

Fonte: Trabalhos de Campo (jul. 2010), Setur (2009), Semace (2010).

Há pelo menos 15 anos, para além dos loteamentos, dos condomínios, dos flats e dos resorts com suas instalações individualizadas (sem conexão), investidores, empresas turísticas e imobiliárias vêm planejando a produção de megaempreendimentos agregadores de todas essas tipologias, adicionados, ainda, de outras estruturas inéditas ao litoral cearense, como campos de golfe, por exemplo. Esses complexos, pela quantidade e extensão, ocupam áreas vastas, preferencialmen-

te com uma das faces limítrofes à linha de praia. No Ceará, a construção de um conjunto desses empreendimentos se faz em glebas “vazias”, estrategicamente conservadas e situadas entre ocupações de loteamentos e comunidades tradicionais. Pela proporção e localização desses equipamentos (planície litorânea), é obrigatória por lei federal, para obtenção da licença ambiental para a sua construção, a elaboração dos Estudos de Impacto Ambiental – EIA. Esses documentos, depositados na biblioteca da instituição ambiental responsável (no caso cearense, a Semace), contêm a descrição completa do planejado para as futuras instalações.

Ao pesquisar, em 2010, o acervo da biblioteca da Semace, foram contabilizados seis projetos dessa natureza (Quadro 5). Decerto que a existência dos projetos não significa a sua efetivação. E mesmo os que se efetivam estão abertos a mudanças: diminuição ou aumento dos valores investidos, alteração nas tipologias projetadas, redefinição dos investidores envolvidos e redirecionamento da origem da clientela-alvo. Dos projetos de complexos abaixo listados, o Aquiraz Riviera é o único plano com tipologias e investimentos já instalados.

Quadro 5 – Descrição dos projetos dos complexos turísticos hoteleiros enviados à Semace para obtenção de licenciamento ambiental

Empreendimento	Descrição básica	Localização	Infraestrutura de lazer	Unidades previstas
Cumbuco Golfe Resort	Contempla a construção de resorts, condomínios turísticos de casas de veraneio de alto luxo, condomínio turístico simples unifamiliares e multifamiliares.	Praia do Cumbuco, Caucaia	<i>Club House</i> , hotel golfe, áreas de diversão e lazer cultural, área de esporte e lazer.	04 resorts com capacidade para 250 quartos, <i>Club House</i> e o hotel golfe com 250 quartos, 1140 lotes unifamiliares.

Empreendimento	Descrição básica	Localização	Infraestrutura de lazer	Unidades previstas
Cumbuco Beach	Resort turístico residencial	Praia do Cumbuco, Caucaia	Piscinas, deck, restaurantes, bloco SPA, <i>fitness</i>	960 apartamentos, (768 tipo A e 192 tipo B) distribuídos em 36 blocos.
Complexo Turístico Hoteleiro e de Desenvolvimento Urbano Barra do Aquiraz	Tempo de implantação total 16 anos, complexo com hotéis, condomínios e residências. 04 resorts	Porto das Dunas, Aquiraz	Academia de tênis, academia de golfe, centro de convenções, restaurantes, bares, clubes, parques aquáticos.	-
Complexo Turístico Dunas do Cumbuco	Projeto dividido em 2 fases, sendo a primeira dividido em 2 etapas: 1ª Construção de 956 Unidades Residenciais e 2ª construção de um hotel com 03 pavimentos e 126 apartamentos. R\$ 28.000.000,00	Praia do Cumbuco, Caucaia	Piscinas, restaurantes, quadras esportivas, bares, áreas verdes internas.	Casa tipo I- 408 (41m ²) - 03 pavimentos; Casa tipo II- 444 (50m ²) - 3 pavimentos; Casa tipo III- 104 (91m ²) - 2 pavimentos. Hotel - 126 apartamentos e 03 pavimentos (4.680,00m ²); praça pública e centro comercial (2 pavimentos) - 2.472,00m ² ; área de lazer - 14.250 m ² (3 pavimentos).
Brasil Real Cumbuco Resort	Resort Turístico residencial com condomínios.	Praia do Cumbuco, Caucaia	Piscinas, decks, quadras de tênis, quadras poliesportivas, estacionamentos, academia de ginástica, pista de ciclismo e <i>cooper</i> e centro comercial.	10 condomínios com 1396 apartamentos, 16 casas e 126 flats.
Empreendimento Turístico Praia Bela Resort & Village (Aquiraz Riviera)	Área de 279,14 há. Construção de hotéis, pousadas, e residências multifamiliares e campo de golfe (25 anos para implementação total).	Praia do Presídio, Aquiraz.	01 campo de golfe com 18 buracos, 01 academia de golfe, 01 academia de tênis, um conjunto de quadras esportivas, 01 centro hípico, 01 SPA, centro de convivência com restaurantes, bares e lojas integrados a uma área livre, parque natural.	08 hotéis a beira mar (4 e 5 estrelas) com aproximadamente 250 apartamentos cada; 06 pousadas de alto padrão com aproximadamente 40 apartamentos cada; 600 bangalôs; que poderão ser incorporados a hotelaria; 800 residências multifamiliares que também poderão ser incorporadas a hotelaria; 615 lotes

Fonte: EIA/RIMA, Biblioteca daSemace, fev. 2010.

O projeto do Aquiraz Riveira indica a ocupação de 279 hectares de terra, com previsão de efetivação total em 25 anos, com investimentos em valor superior a US\$ 350 milhões. Para tanto, foram necessárias articulações entre grupos investidores e o poder público, principalmente na esfera estadual. No que concerne à arquitetura dos investimentos privados, o empreendimento é conduzido pelo consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Investimentos S.A., conformado pelo empresário

cearense Ives Dias Branco (proprietário das terras) e pelos portugueses Ceará Investment Fund (fundo turístico imobiliário), Grupo Hoteleiro Dom Pedro Laguna e Solverde (divisão de turismo do grupo Industrial Violas, com a concessão dos Cassinos do Algarve). Em contrapartida aos investimentos privados, o governo do estado do Ceará proporcionou as infraestruturas basilares: o alargamento da CE-453, a construção de um trecho rodoviário duplicado ligando a CE-453 ao empreendimento, uma linha exclusiva de abastecimento energético e o sistema de abastecimento hídrico.

Com obras iniciadas em 2009, a área está totalmente cercada, o sistema viário e o zoneamento foram efetivados, os lotes residenciais traçados e em estágio de comercialização. Em relação às estruturas de lazer, um clubhouse e um campo de golfe de 18 buracos estão finalizados. Para o setor hoteleiro, disponibilizaram-se lotes à beira-mar com área de 4 hectares. Até o momento, três desses superlotes estão ocupados (Figura 11): um com o já finalizado hotel de bandeira portuguesa (Dom Pedro Laguna), e outros dois com residenciais verticais em fase de construção: o Riviera Beach Place Golf Residence (Construtora Mota Machado) e o Manhattan Beach Riviera (Construtora Manhattan). Ainda está projetada uma série de serviços e áreas comerciais capazes de transformar o megaempreendimento em uma cidadela, com fortes características de autonomia em relação ao seu entorno.



Figura 2 – Zoneamento do Masterplan do empreendimento Aquiraz Riviera, Aquiraz-CE. (A) Localização do Riviera Beach Place; (B) Localização do Manhattan Beach Riviera. Fonte: <http://www.casasguia.com.br/media/aquirazriviera/img/master_plan_final.jpg>. Acessado em 23 nov. 2011.

Se inicialmente os planejadores indicavam que o Aquiraz Riviera visava uma clientela internacional, a partir do início do processo de vendas inaugurou-se uma intensa campanha publicitária com foco na demanda estadual, mais especificamente fortalezense. O volume de vendas e o sucesso desse empreendimento, de fato, terão impacto definitivo na consolidação de outros empreendimentos que estão em forma de projeto.

Nessa linha, outro projeto da mesma natureza apresenta-se em face de construção: o Complexo Turístico Hoteleiro e de Desenvolvimento Urbano Barra do Aquiraz. O empreendimento vem sendo construído em uma gleba de terra situada entre as etapas do loteamento Porto das Dunas e a Praia da Prainha. Atualmente estão sendo construídas 490 unidades constituintes do denominado Golf Ville, com previsão de conclusão para o ano de 2015. Em se confirmando a produção dos empreendimentos de acordo com o planejado, três

serão os campos de golfe no litoral metropolitano cearense, repetindo (nas devidas proporções) ocupação semelhante à estabelecida na costa portuguesa e espanhola (SABÍ, 1993).

No litoral cearense, mesmo para a metrópole, a difusão dessas novas tipologias imobiliárias ainda pode ser considerada um processo embrionário. De acordo com os corretores imobiliários entrevistados, a efetivação dos projetos iniciou-se há menos de uma década, aproximadamente há cinco ou seis anos. Segundo a mesma fonte, o crescimento da economia nacional, o crédito facilitado para o construtor e o comprador, a realização de eventos internacionais (o Campeonato Mundial de Futebol FIFA 2014, principalmente) e as características naturais do estado são os pilares que sustentam as transformações atuais e as ações expansionistas futuras.

Nesse ínterim, a magnitude dos empreendimentos, associada à sinergia econômica positiva (elevação dos níveis de confiança do mercado para a realização de novos empreendimentos), são responsáveis, segundo os corretores, por mudanças efetivas no espaço litorâneo, entre as quais as mais citadas são a elevação da qualidade da infraestrutura viária, a valorização do solo urbano, a redefinição da rede comercial e de serviços locais e, por último, o embelezamento construtivo da paisagem. Acontece, entretanto, na maioria das localidades, um descompasso entre o produzido e a possibilidade de usufruto generalizado das benesses, ocorrendo assim uma acumulação privada desses benefícios.

Pelas diversas formas de acesso aos imóveis, da compra efetiva até a locação por um único período, o mercado imobiliário local vê, nos processos contemporâneos, uma relação de complementaridade entre o turismo e a vilegiatura. Os corretores são unânimes em afirmar que não há conflito entre

os interesses dos vacanciers. Para a criação de um ambiente de vendas crescente, o aumento do número de moradores nessas áreas é também considerado benéfico ao processo geral. Se o perfil socioeconômico dos potenciais moradores for similar ao dos vilegiaturistas, é concebido que essa dinâmica gera um equilíbrio entre residentes “sazonais” e permanentes, possibilitando o incremento de investimentos privados e, principalmente, públicos.

Em síntese, ao confrontar os mecanismos histórico-espaciais de produção das comunidades litorâneas tradicionais com a produção dos atuais médios e megaempreendimentos é possível constatar no espaço litorâneo a reunião de um caleidoscópio de tempos, com processos de diferentes velocidades. Em poucos anos, cerca de uma década, um único empreendimento dessa natureza reorganiza uma área igual ou superior às localidades centenariamente constituídas, inclusive revertendo ordem de prioridades de investimentos públicos. Exemplo disso foi mencionado ao se descrever o item saneamento, em tópico anterior. Enquanto Porto das Dunas recebeu mais de R\$ 40 milhões de reais para infraestrutura de saneamento, localidades com número superior de moradores permanentes apresentam precariedades centenárias. Em relação aos investimentos privados, os grandes empreendimentos são também capazes de gerar sinergias, ativando o interesse de proprietários de terras locais e empresários do setor imobiliário na construção de condomínios de menor envergadura, que se apoiam nas virtualidades mercadológicas promovidas pelos complexos.

CONCLUSÕES

Já no início dos anos 1970, inicia-se a formação do espaço litorâneo-periurbano de lazer. A partir de então, continuamente estruturou-se uma rede de lugares litorâneos disponíveis inicialmente aos autóctones e, posteriormente, também aos alóctones.

A análise das condições intraurbanas das localidades litorâneas metropolitanas permitiu a identificação de características do modelo de integração metropolitana e suas consequências: a) disponibilidade precária de serviços urbanos, culminando com a criação de necessidades de acessos às sedes municipais e, principalmente, à cidade primaz; b) fragmentação espacial do tecido urbano articulada à promoção de modelos urbanísticos que valorizam o uso dos espaços privados em detrimento do espaço público.

Em relação às velhas e às novas formas imobiliárias produzidas em função da vilegiatura marítima, podem-se destacar as seguintes evidências: a) quantitativo expressivo de unidades unifamiliares (o modelo casa de praia). Esse padrão, considerado rugosidade, apresenta-se representativo e disseminado pela maioria das localidades litorâneas (exemplos: Iguape, Presídio, Caponga, Águas Belas, Pecém, Pacheco e Tabuba), principalmente pela disseminação de imóveis menores e ausência de sofisticação arquitetônica; b) predominância de condomínios e resorts como novos padrões imobiliários. Nessa última tipologia, há uma hibridação de possibilidades, formando os condo-hotéis, onde as funções de condomínio e de hotel ajustam-se num mesmo empreendimento. Como demonstram os dados da Semace, a ocorrência desses empreendimentos concentra-se, temporalmente, na primeira década de 2000 e, espacialmente, nas localidades de Taíba, Cumbuco-

-Tabuba, e, sobremaneira, em Porto das Dunas.

Um novo vetor na produção do espaço litorâneo é aberto com o planejamento e a construção dos complexos turístico-imobiliários. Tais empreendimentos podem ser comparados a “cidadelas do lazer”, posto que ocupam áreas superiores a 200 hectares (em média), sendo conformados por uma diversidade de opções para a estada à beira-mar. No Ceará, dois estão em fase de comercialização e com obras infraestruturais prontas: Aquiraz Riviera e Golf Ville, ambos localizados em Aquiraz. Outros em fase de planejamento têm também localização preferencial no espaço litorâneo metropolitano (em destaque Caucaia e Cascavel), demonstrando, dessa forma, a primazia das relações de integração metropolitana para empreendimentos desse porte.

Com a alocação constante de recursos públicos em infraestrutura no espaço metropolitano e o marketing proporcionado pela divulgação dos lançamentos imobiliários, é prudente afirmar que a vilegiatura marítima tenderá a manter-se concentrada no litoral da RMF. O processo se dará de forma dinâmica no espaço periurbano, principalmente no município de Aquiraz, e mais especificamente em Porto das Dunas, localidade que se credencia, já na próxima contagem oficial, a superar o número de domicílios de uso ocasional instalados em Icarai.

Por tendência, admite-se a continuidade do aumento da demanda por espaços de vilegiatura no litoral metropolitano, inclusive na capital, tanto por parte dos alóctones (importantes nesta primeira década do século XXI) como dos autóctones que usufruem dos espaços periurbanos, adquirindo imóveis com padrões modernos antes destinados primordialmente aos estrangeiros. Vale mencionar que também é crescente o desejo pela vilegiatura marítima (sobretudo com a compra de

imóveis) por estratos sócio-ocupacionais populares. De fato, observa-se que os vilegiaturistas marítimos na RMF conformam um conjunto multiforme.

Pelas características apresentadas, é possível constatar a complexidade dos desdobramentos urbano-metropolitanos provocados pelo “simples” desejo social de estar à beira-mar. Poderia ser feito um melhor detalhamento desse fenômeno (nas suas múltiplas dimensões) caso o IBGE reorientasse sua pesquisa domiciliar, considerando a possibilidade de relacionar os domicílios de uso ocasional às características dos seus proprietários. Complementarmente, as municipalidades litorâneas deveriam elaborar bancos de dados locais para o reconhecimento dos vacanciers em seus territórios, principalmente dos vilegiaturistas proprietários de imóveis de uso ocasional, o que permitiria prever a intensidade dos fluxos, a sazonalidade e a frequência. Com essa ferramenta de planejamento, as administrações municipais poderiam reorganizar a oferta de serviços públicos, revisar os planos diretores de desenvolvimento urbano e códigos tributários, assim como pleitear recursos estaduais e federais para atender às necessidades constatadas.

CAPÍTULO 2

As políticas públicas e os espaços turísticos no litoral da Região Metropolitana de Fortaleza

Prof. Ms. Enos Feitosa de Araújo

Universidade do Vale do Acaraú - UVA

Doutorando em Geografia - UFC

INTRODUÇÃO

As temáticas que promovem os fundamentos da ciência geográfica originam-se predominantemente da análise das relações da sociedade com o espaço. Assim, nesta investigação apresentam-se a maritimidade (relação do homem com o mar), o turismo (relação do homem com o espaço por meio do lazer) e a metrópole.

O turismo litorâneo, como uma das mais importantes práticas marítimas modernas, apresenta-se como um indutor de planejamento e de desenvolvimento econômico. Articulada com vários agentes sociais e diversas instituições públicas e privadas, a atividade é difundida em todo o mundo e facilmente capturada, adaptada e absorvida pela sociedade.

O turismo mostra-se, no discurso midiático privado e estatal, como uma atividade prioritária na alocação de recursos e investimentos financeiros, na medida em que, segundo esse discurso, é capaz de promover o desenvolvimento e diminuir as desigualdades de renda. Notam-se, porém, ao mesmo tempo, interesses capitalistas de agentes privados vinculados às variadas escalas: internacionais, nacionais e até locais.

Nesse contexto, o litoral metropolitano nordestino

apresenta-se como um importante espaço, especialmente em seus subespaços metropolitanos. No caso da Região Metropolitana de Fortaleza-Ceará – RMF, o turismo constitui um elemento fundamental para se compreender tanto a produção espacial metropolitana como o planejamento espacial promovido pelos governos no Ceará.

O Estado propõe ações planejadas que articulam o turismo e produzem, simultaneamente, formas espaciais. Diferentemente de outros países, que tiveram grandes transformações decorrentes da iniciativa privada, no Brasil (principalmente na região Nordeste) as políticas públicas apresentam-se como as principais medidas para o desenvolvimento turístico.

Destarte, analisam-se, nesta pesquisa, as políticas públicas turísticas e a produção espacial da RMF e as dinâmicas socioespaciais, no contexto cearense e metropolitano nas últimas três décadas (1990-2010).

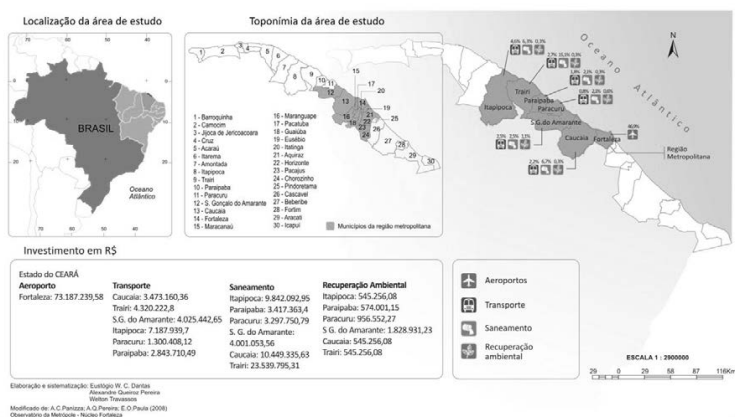
As Políticas do Turismo nos Espaços Litorâneos da Região Metropolitana de Fortaleza

Várias políticas públicas federais e estaduais turísticas foram efetivadas principalmente na RMF, devido à sua infraestrutura e à sua condição de centralidade espacial e econômica. O principal programa turístico na RMF é o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Prodetur/NE, que, nas fases I, II e Nacional, promoveu investimentos em infraestrutura, gestão e planejamento turístico.

No Prodetur I, foram investidos cerca de US\$ 150 milhões em todo o Ceará, dos quais US\$ 74,3 milhões concentraram-se na reforma do Aeroporto Pinto Martins, na cidade de Fortaleza. Outros municípios litorâneos metropolitanos,

como Caucaia e São Gonçalo do Amarante, receberam em torno de US\$ 16,14 milhões e US\$ 10,28 milhões, respectivamente. Ou seja, somente no litoral metropolitano de Fortaleza, o programa injetou cerca de 67% de todos os recursos do estado (ver Mapa 1).

Mapa 1 - Total de Recursos PRODETUR para os municípios litorâneos do Ceará



Fonte: BNB, 2007. Elaborado pelo o autor.

Os recursos destinaram-se à infraestrutura básica (principalmente construção, reforma e ampliação de estradas e saneamento básico) e à recuperação ambiental (construção de áreas ambientais e regulamentações) nos territórios considerados prioritários pelo programa, principalmente nas localidades litorâneas. Dessa forma, o Prodetur/NE inicia uma nova diretriz do planejamento turístico do Ceará.

O Prodetur I caracteriza-se como o divisor de águas no que concerne às políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento da atividade turística em escala regional. Com ações marcantes no domínio logístico, alavanca transformações importantes no ordenamento territorial da região Nordeste, com ênfase na sua zona costeira. (...) As capitais nordestinas em foco se aperfeiçoam como pontos de recepção e distribuição do fluxo turístico litorâneo, dado resultante da implantação, nessas capitais, dos aeroportos, portões de entrada dos turistas (DANTAS, 2010, p. 49; 55).

O programa conseguiu fomentar mudanças significativas nos fluxos e fixos metropolitanos não somente na cidade de Fortaleza e sua franja metropolitana, mas também nas principais capitais nordestinas (Natal, Recife e Salvador). Dessa forma, em 2003, inaugura-se a segunda fase do Prodetur/NE, que promovia a descentralização de gestão, dando mais poderes aos municípios, embora o governo estadual ainda mantivesse a primazia perante a gestão estatal.

No Prodetur II, o Ceará recebe cerca de R\$ 141 milhões, bem menos que o valor aproximado de R\$ 300 milhões recebido no Prodetur I. Tem-se aqui uma questão política regional, pois vários estados que receberam menos recursos na fase anterior foram beneficiados com quantias maiores nessa nova fase.

Assim, depreende-se que há modificações quanto à distribuição de recursos: Pernambuco é o estado receptor de maior quantia, de R\$ 293,71 milhões; em segundo lugar vem o estado da Bahia, com cerca de R\$ 174 milhões, e o Ceará e o Rio Grande do Norte são os próximos da lista, com recursos de R\$ 141,15 milhões e R\$ 80,21 milhões, respectivamente (ver Mapa 2).

Mapa 2.- Total de recursos PRODETUR I e II para os municípios litorâneos do Estado do Ceará.



Fonte: BNB, 2007; BNDS, 2007. Elaborador pelo o autor.

Assim, o Ceará, ao receber cerca de R\$ 141,15 milhões, dá novamente prioridade à construção de estradas, sobretudo para a ligação do litoral leste ao oeste, e ao estabelecimento de uma vinculação do Centro com a cidade de Fortaleza. Assim, o planejamento turístico passa a ter um papel fundamental em todo o litoral cearense.

No caso cearense, no Prodetur II houve ampliação do número de municípios contemplados, em relação ao Prodetur I: enquanto o primeiro programa abrangia apenas sete municípios, o segundo chegou ao número de 18. As ações refletem ainda as principais ações do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Litoral do Ceará – Prodeturis, como, por exemplo, reforçar a infraestrutura do litoral oeste do estado.

Segundo Dantas (2009), as ações que privilegiam o litoral oeste estadual não apenas acompanhavam a linha de

raciocínio inicial do Prodeturis, mas eram reflexo de outras ações posteriores, como a integração dos estados do Piauí, Maranhão e Ceará, e, de outro lado, no litoral leste, a integração Ceará-Rio Grande do Norte, além das questões recentes da Copa de 2014, da qual Fortaleza e Natal foram escolhidas como subsedes.

Por outro lado, a RMF não recebe a maior parte dos recursos do Prodetur II. Apenas quatro municípios receberam recursos do Prodetur II (Aquiraz, Caucaia, São Gonçalo do Amarante e Fortaleza) e apenas os municípios de Aquiraz, São Gonçalo do Amarante e Fortaleza são favorecidos com recursos para obras.

Os municípios de Fortaleza e Aquiraz foram agraciados com recursos para a recuperação de patrimônio histórico, principalmente no Centro Histórico, enquanto São Gonçalo do Amarante é contemplado com recursos para a urbanização de orlas marítimas. Assim, juntos, o litoral metropolitano de Fortaleza recebe cerca de R\$ 16,5 milhões (em torno de 12% do total cearense).

Em 2009, outra fase do programa é promulgada pelo governo federal, intitulada Prodetur Nacional, de abrangência nacional, diferentemente das outras fases. Além da maior abrangência, essa fase permitiu que as cidades acima de um milhão de habitantes pudessem ter seus próprios planos governamentais de turismo. Dessa forma, o Ceará recebe por volta de US\$ 350 milhões – distribuídos em US\$ 250 milhões diretamente para o estado e US\$ 100 milhões para o município de Fortaleza.

Passando para os investimentos, o Ceará é o estado com maiores recursos, R\$ 350 milhões (R\$ 250 milhões para o estado e R\$ 100 milhões para Fortaleza), seguido de Rio Grande

do Norte (R\$ 150 milhões), Pernambuco (R\$ 125 milhões), Sergipe (R\$ 100 milhões), Bahia (R\$ 82 milhões), Alagoas (R\$ 75 milhões), Piauí (R\$ 50 milhões), Maranhão (R\$ 40 milhões) e Paraíba (R\$ 38 milhões), conforme Mapa 2.

A metrópole de Fortaleza se sobressai como um dos principais destinos turísticos do Nordeste brasileiro e, com investimentos de US\$ 100 milhões do Prodetur Nacional, procura cada vez mais articular os espaços urbanos e litorâneos em prol da prática turística, recebendo em 2014 um evento relevante no turismo internacional: A Copa do Mundo.

Nesse contexto, as principais ações do Prodetur Nacional na cidade privilegiam principalmente os espaços litorâneos, com destaque para as seguintes obras:

- a) recuperação e ampliação do sistema viário entre a Praia do Futuro (sudoeste da cidade) e a Beira-Mar (norte e principal área turística da cidade);
- b) requalificação da Avenida Beira-Mar com calçadas e vias mais largas, reforçando a infraestrutura da área;
- c) capacitação de profissionais e empresários do setor turístico;
- d) obras de contenção e aterramento de áreas litorâneas;
- e) sinalização turística;
- f) plano de marketing vinculado à gestão ambiental.

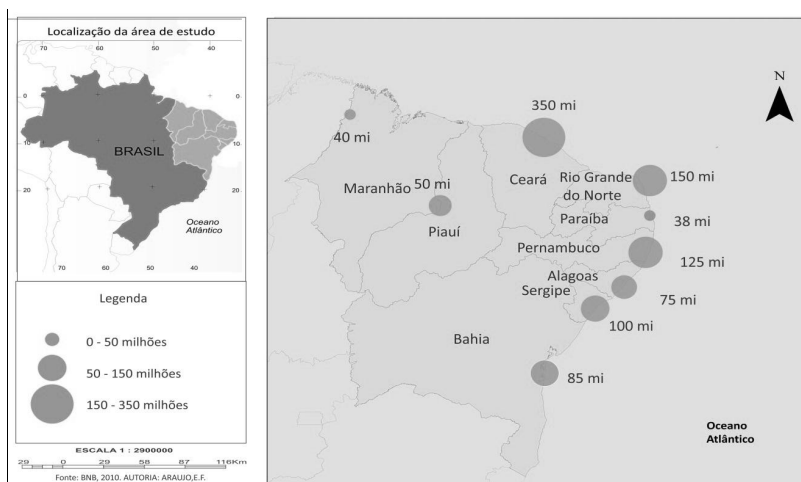
Nota-se que os espaços litorâneos da cidade fortalezense são considerados os mais importantes no contexto turístico do Ceará. A principal área turística, a Beira-Mar, é privilegiada pela expansão da própria cidade, constituindo também uma área (Meireles, Aldeota e Praia de Iracema) habitacional

de classes mais abastadas e de interesse turístico.

Fortaleza recebe mais recursos de outras políticas públicas indiretas do turismo (PAC e Copa do Mundo) pela sua relevância no contexto espacial e econômico da região Nordeste. A relação metropolitano-turística favorece o desenvolvimento e a ampliação de infraestrutura, os serviços, os empreendimentos e os fluxos turísticos.

Mapa 3 – Investimentos do Prodetur Nacional nos estados nordestinos.

Fonte: Confiex, 2012.



Fonte: CONFIEX, 2012. Elaborado pelo autor.

Mas o que esperar de tantas políticas públicas turísticas na RMF? Todas elas tiveram o mesmo objetivo de promoção, de desenvolvimento e de crescimento econômico do turismo? Viu-se que toda política pública dependia diretamente de cada contexto econômico, da “visão política” e, principalmente, da articulação entre os governos (municipais, estaduais e federais).

Ao se perceber, num cenário regional nos anos entre

1980 e 1990, que o Nordeste brasileiro era detentor de um potencial turístico, sendo necessária, portanto, a consolidação do turismo, várias ações governamentais foram realizadas no intuito de promover mudanças significativas na visão das pessoas sobre o fenômeno turístico, desde o habitante local até o turista estrangeiro.

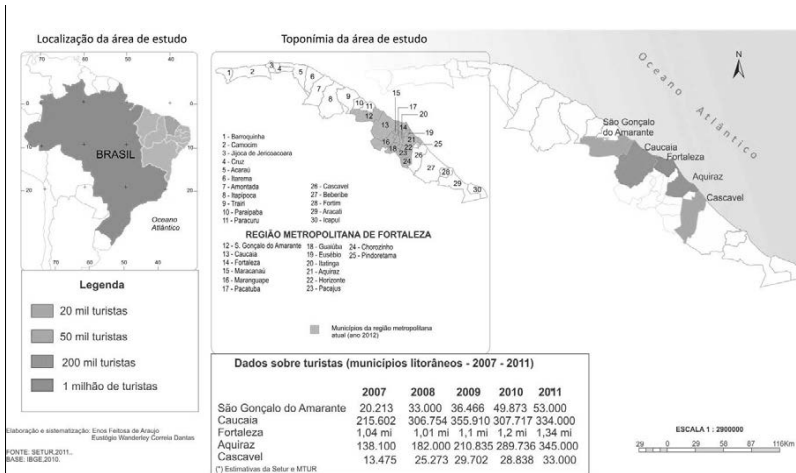
O Prodetur I propiciou uma visão cada vez mais local dos planejamentos estaduais, pois os investimentos refletem a articulação das políticas realizadas e, assim, havia um acirramento dos estados por um maior aporte de investimentos. Tal contexto é consolidado no Prodetur II, por exemplo, no caso de Pernambuco, que consegue um maior investimento nessa fase, enquanto na fase anterior os recursos recebidos foram considerados pouco expressivos.

Assim, as políticas públicas do turismo na RMF são oriundas de várias escalas governamentais (federais, estaduais e municipais), entre as quais se destacam o Prodetur I, II, Nacional e o PAC, principalmente pelo aporte de investimentos, que, juntos, investem mais de R\$ 1,3 bilhão no estado do Ceará, e mais de R\$ 10 bilhões em todo o Nordeste brasileiro.

Tal situação leva à concentração de fluxos turísticos no litoral da RMF, capitaneada pela cidade de Fortaleza, com cerca de 1,34 milhão de turistas/ano, chegando, conjuntamente com sua franja metropolitana – principalmente em decorrência dos fluxos oriundos de Caucaia e Aquiraz –, ao patamar de 2 milhões de turistas/ano em 2011 (ver Mapa 4).

Desta forma, a cidade de Fortaleza destaca-se como o principal destino turístico do Ceará, e concomitante à sua valorização, outros municípios litorâneos do tecido metropolitano (Aquiraz e Caucaia, principalmente) consolidam também com maiores fixos e fluxos. Assim, o litoral da RMF torna-se alvo de investimentos públicos e privados em crescentes fluxos e construção de fixos.

Mapa 4 – Fluxos turísticos no litoral da RMF (2007-2010). Fonte: Setur/CE.



Fonte: SETUR, 2011. Elaborado pelo o autor

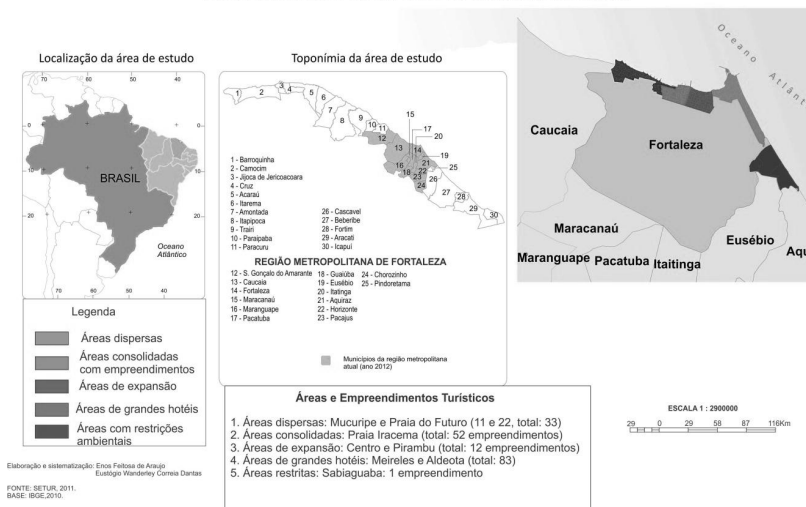
O espaço turístico primário: Fortaleza-cidade

Fortaleza é o principal centro receptor e distribuidor do turismo no Ceará e na RMF. Desse modo, compreender as relações e as dinâmicas socioespaciais que ocorrem na cidade é o ponto inicial e crucial de toda a análise espacial do espaço turístico metropolitano.

Assim, para entender o turismo na RMF, parte-se da lógica espacial da cidade-metrópole de Fortaleza. As áreas centrais da cidade também são as principais áreas turísticas, concentrando grande parte dos empreendimentos turísticos (ver Mapa 5).

Mapa 5 – Áreas turísticas e tendências na cidade de Fortaleza.

Áreas turísticas e tendências na cidade de Fortaleza



Fonte: SETUR, 2011. Elaborado pelo autor

a) as áreas dos grandes hotéis, principalmente com as multinacionais e as demais empresas de grande porte, de origem nacional ou local, situam-se entre Beira-Mar, Meireles e Mucuripe. Participam de uma forma hierárquica espacial em que se concentra a maioria dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos urbanos (restaurantes, lanchonetes, bancos), além de serem “palco” de eventos nacionais, internacionais promovidos pelo poder público. Nessas áreas estão instalados 83 empreendimentos, ou seja, 46% de todos os empreendimentos existentes em Fortaleza;

b) as áreas consolidadas com empreendimentos são consideradas aquelas adjacentes à primeira tipologia citada, que formam a “continuidade espacial” do espaço turístico mais importante de Fortaleza, a partir dos bairros Meireles e Mucuripe. O principal bairro que abrange essas áreas é o

da Praia de Iracema, que possui outros tipos de empreendimentos mais simples e menos sofisticados, como pequenas e médias pousadas, além de hotéis de pequeno e médio porte. Grosso modo, são “áreas secundárias” turísticas da área central de Fortaleza, mais próxima do Centro da cidade. Possuem 52 empreendimentos, correspondendo a 29% de todos os empreendimentos da cidade, e adicionadas às primeiras áreas apresentadas abrangem 75% de todos os empreendimentos citadinos de Fortaleza;

c) as áreas dispersivas com empreendimentos turísticos estão caracterizadas nos bairros Mucuripe e Praia do Futuro. Essas áreas são ocupadas por “núcleos” de empreendimentos e atividades turísticas, de forma dispersa e descontínua, em meio à habitação popular. Assim, são áreas turísticas, mas comportam ao mesmo tempo outras atividades como as comerciais populares e as industriais. O Mucuripe e a Praia do Futuro possuem 11 e 22 empreendimentos, respectivamente; juntos, os bairros contam com 33 empreendimentos, ou seja, com 18% de todos os empreendimentos de Fortaleza, o que reflete, de certa forma, a relevância – mesmo que coadjuvante – dessas áreas nos fluxos turísticos;

d) as áreas de expansão são consideradas a porção oeste do litoral de Fortaleza, que abrange os bairros Centro, Grande Pirambu, Barra do Ceará e Moura Brasil, e são caracterizadas pela ocupação precária de habitações simples e populares. Oriundas dos fluxos de migrantes sertanejos ainda no início do século XX, essas áreas são tidas pelo IBGE como “aglomerações subnormais”, ultimamente assediadas por interesses imobiliários, pela possível expansão de um calçadão (Projeto Vila do Mar). Principalmente por causa do bairro Centro, existem 12 empreendimentos mais simples e menos sofisticados nessas áreas, direcionados mormente a um público menos abastado;

e) as áreas com restrições ambientais são aquelas ambiental e juridicamente protegidas na cidade: o Parque do Cocó e a Área de Proteção Ambiental – APA –do Rio Cocó, e o Parque de Sabiaguaba, localizado na porção sudeste da cidade. Pela sua beleza e características ambientais mais inexploradas e/ou protegidas, é outra área relevante para a expansão dos interesses imobiliários, de tal forma que, próximo à Sabiaguaba, existe o único resort da cidade de Fortaleza, o Porto da Aldeia Resort, limítrofe entre o bairro Sabiaguaba (Fortaleza) e os municípios de Eusébio e Aquiraz.

Assim, o turismo da cidade fortalezense é predominantemente litorâneo (o Ceará entra nessa mesma lógica) e agrega as áreas centrais e já consolidadas estruturalmente no rol das principais áreas turísticas. Porém, os fluxos da RMF não se resumem apenas à cidade de Fortaleza, pois as outras áreas metropolitanas possuem outros tipos de fluxos e demandas.

Em outras palavras, a cidade de Fortaleza caracteriza-se pela centralidade dos serviços e das decisões turísticas no Ceará e na RMF, promovendo ações descentralizadoras voltadas principalmente ao litoral metropolitano e às adjacências da sua tessitura urbana, agregando, de maneira crescente, mais empreendimentos turísticos.

Os espaços turísticos secundários: Porto das Dunas e Cumbuco

A metáfora de espaços turísticos de grandes fluxos é utilizada neste tópico para se discutirem as dinâmicas nos demais municípios metropolitanos, onde se destacam os grandes empreendimentos turísticos. Nesse rol estão os resorts e

os complexos turísticos originários principalmente de investimentos financeiros estrangeiros.

Tais investimentos podem ser confirmados pelos dados de demanda de turistas, pois os municípios de Aquiraz e Caucaia (norteados por Porto das Dunas e Cumbuco, respectivamente) têm aumento considerável dessa procura turística. Caucaia passa de 215,6 mil turistas em 2007 para 307,7 mil em 2011, um aumento de 42,7%, enquanto Aquiraz passa, no mesmo período, de 136,1 mil para quase 290, registrando um aumento de 113%.

As principais localidades litorâneas inseridas nesses consideráveis fluxos são Porto das Dunas (Aquiraz/CE) e Cumbuco (Caucaia/CE). De acordo com Silva (2006), Araújo (2009, 2011a, 2011b), Pinho (2004), Sampaio (2009), Pereira (2006), a preponderância dessas localidades se justifica por diversos fatores:

a) Eram áreas de estrutura fundiária baseada em loteamentos, o que facilitou o desenvolvimento de grandes empreendimentos, pois geralmente, nas áreas litorâneas, a documentação oficial dos imóveis é incompleta ou inexistente.

b) O contexto de consolidação dos loteamentos transcorreu no período de emergência turística: final dos anos 1970 e início dos anos 1980. A vinculação da vilegiatura ao turismo internacional é um dos fatores importantes para a consolidação de grandes empreendimentos.

c) Essas áreas estavam fora da ocupação dos anos 1970-80, ou seja, eram vazios urbanos ou terras de reserva. No caso de Porto das Dunas, a área sudeste da RMF era praticamente inabitada, enquanto Cumbuco era a parte mais extrema e menos ocupada do litoral de Caucaia e Icaraí, apresentando-se como principal localidade receptora de turistas e vilegiaturistas.

d) Esses núcleos praianos revelaram-se locais de especulação imobiliária para os agentes fundiários e imobiliários (articulando-se com a lógica internacional), que podiam produzir espaços diferenciados de outras áreas litorâneas que já possuíam fluxos consolidados especialmente vinculados à vigeiatura marítima, resultado de fluxos locais.

Com esses condicionantes, principalmente fundiários e imobiliários, essas duas localidades (Porto das Dunas e Cumbuco) se afirmaram nos anos 2000 como os principais destinos turísticos da RMF – logo após Fortaleza –, integrando-se regularmente aos grandes circuitos do turismo na cidade.

Diferentemente de Fortaleza, esses espaços territoriais são pequenos centros urbanos, resultantes de uma urbanização dispersa, geradora de pequenos aglomerados urbanos com consideráveis relações socioespaciais com a metrópole.

Segundo Araújo (2009) a localidade de Cumbuco (Caucaia/CE) era uma aldeia de pescadores, que foi loteada a partir dos anos 1970 e que se tornou um importante local de implantação de empreendimentos imobiliários relativos à vigeiatura e ao turismo. Com a ebulição do discurso turístico nos anos 1980, Cumbuco tornou-se uma das mais importantes praias do oeste do litoral da RMF. Ao mesmo tempo que os fluxos aumentam, o número de empreendimentos também crescem nessas duas localidades. Porto das Dunas consegue se destacar perante Cumbuco devido aos grandes investimentos estrangeiros. Dados da Semace comprovam a concentração de empreendimentos imobiliários e turísticos em Porto das Dunas.

Tabela 1 – Licenças ambientais nos municípios litorâneos da RMF.

Município	Complexos Turísticos e Hoteleiros	Hotéis, pousadas e hospedarias	Parques Temáticos	Total	Participação da localidade ¹ (em%)
Aquiraz	5	23	3	31	81%
Caucaia	4	5	0	9	100%
Cascavel	2	1	0	3	-
S.G.Amarante	0	3	0	3	-
Fortaleza	0	3	0	3	-

Fonte: Semace (2010).

Segundo dados da Semace, a localidade de Cumbuco concentra 100% dos licenciamentos turísticos de Caucaia, mas sedia nove empreendimentos, enquanto Porto das Dunas concentra 81% de licenciamentos do município de Aquiraz, isto é, 25 empreendimentos. Tal conjuntura mostra que a expansão urbana de Fortaleza relacionada à valorização turística intensifica-se mais rapidamente em Porto das Dunas.

A instalação de empreendimentos turísticos coincide com a construção de primeiras residências voltadas às classes mais abastadas, o que promove o aumento do preço da terra e dos imóveis, respondendo tanto à crescente demanda como também à especulação imobiliária em torno do status desses empreendimentos.

Segundo dados da Fundação de Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, entre os anos de 2007 e 2012, a média municipal do valor imobiliário das principais localidades (notadamente litorâneas) de Aquiraz é de R\$ 2.450,40, enquanto a média municipal de Caucaia é de R\$ 1.441,92, havendo uma diferença de quase 70% entre Aquiraz e Caucaia

Entre as localidades, os valores médios das localidades de Aquiraz é aproximadamente 100% maior que os das localidades de Caucaia. Presídio e Porto das Dunas tem uma média de R\$ 4.312,50 e R\$ 3.937,50, respectivamente, enquanto Cumbuco e Icarai apresentam R\$ 2.150,00 e R\$ 1.786,00, respectivamente.

Dessa forma, apesar de os espaços litorâneos de Cumbuco e Porto das Dunas terem suas similaridades e seus contrastes, eles concentram grande parte dos empreendimentos turísticos no litoral da RMF, principalmente quanto aos resorts, apart-hotéis, chalés e outros empreendimentos turísticos de grande porte.

Os resorts, por ocuparem grandes espaços, localizam-se

principalmente nas áreas de expansão urbana e/ou turística. Tal lógica imobiliária é mais relevante na localidade de Porto das Dunas. Assim, distinguem-se, principalmente, núcleo primário e secundário de concentração de empreendimentos (Mapa 3).

Conforme o Mapa 3, os espaços litorâneos de Cumbuco e Porto das Dunas possuem um núcleo de concentração de empreendimentos. No primeiro espaço, tal núcleo fica próximo ao centro da localidade e no eixo da CE-090; no segundo, o núcleo conserva-se ao redor do parque aquático Beach Park, que se constitui no primeiro empreendimento turístico local.

Pelo que se pode depreender, a centralidade do Beach Park é relevante quanto à produção espacial do Porto das Dunas tanto na questão imobiliária como na turística. Por outro lado, Cumbuco não apresenta um equipamento-mor turístico, mas reúne vários equipamentos turísticos, sendo o Vila Galé Cumbuco, construído em 2011, o possível empreendimento a cumprir essa função atrativa.

O resort Vila Galé se localiza em área de expansão turística, pois está a 5 km do núcleo da localidade, por isso outros empreendimentos localizam-se a essa distância, como o caso de Summer Ville, que é um empreendimento com características híbridas (condomínio, apart e hotel), localizado em área antes vazia.

Mas as duas localidades litorâneas, apesar das diferenças socioespaciais, conseguem ter um papel significativo no turismo metropolitano de Fortaleza, pois além de terem vários empreendimentos turísticos, possuem distâncias próximas para a cidade, discurso positivo sobre as suas imagens e seus incentivos a eventos e festas.

Esses espaços tornam-se a continuidade do espaço litorâneo de Fortaleza, tanto na produção espacial (a partir dos

agentes espaciais) como no cotidiano (predominantemente urbano e seus comportamentos) e nos interesses com escalas espaciais diversas (metropolitanos, com vínculo internacional).

Dessa forma, percebe-se que a lógica de ocupação litorânea não é linear, pois depende de várias teias e relações entre os diversos agentes espaciais e sociais. O espaço litorâneo é construído a partir da lógica híbrida e concentradora-dispersa, conforme Limonad (2007).

Mapa 6 – Tipologia e espacialização dos empreendimentos turísticos nas localidades de Porto das Dunas (Aquiraz) e Cumbuco (Caucaia)



Fonte: Material Primário, 2012. Elaborado pelo o autor

Os espaços turísticos de terceira ordem na RMF

Consideram-se como espaços turísticos de terceira ordem as localidades Taíba e Pecém (São Gonçalo do Amarante/CE), Tabuba e Icarai (Caucaia/CE), Prainha, Iguape, Barro Preto e Presídio (Aquiraz/CE), além de Caponga e Águas Belas (Cascavel/CE).

Em Pecém está implantado o mais moderno porto cearense, atendendo a demandas diferenciadas, por exemplo, a recepção de fluxos de trabalhadores.

Em Icaraí, nos últimos anos, acentua-se o número de moradores permanentes em detrimento da quantidade de usuários de segunda residência. Já nas localidades de Caponga, Prainha, Presídio e Iguape predominam as segundas residências, pondo a dinâmica turística local em segundo plano. Mesmo à margem dos grandes fluxos, as localidades possuem empreendimentos voltados a atividades turísticas. Esses empreendimentos apresentam diversificação marcante, percebendo-se desde resortsestrangeiros e pousadas sofisticadas até pousadas simples, de propriedade principalmente de habitantes locais.

Dessa forma, a paisagem desses espaços litorâneos tem um aspecto mais diversificado, com empreendimentos variados. Mas apesar da ausência de investimentos públicos relacionados à organização da atividade turística, esses locais exibem fluxos turísticos significantes, atraindo um número considerável de turistas, mas com demandas mais flexíveis e/ou individualistas.

Nessas mesmas localidades litorâneas, em áreas próximas às mais sofisticadas, detectam-se também empreendimentos mais simples, rústicos, de origem diversa, em muitos casos de estrangeiros ou brasileiros de outros estados que moram nessas praias e buscam novas formas de vida e de investimento.

Segundo a Setur/CE e os trabalhos de pesquisa in loco, nota-se que as localidades de terceira ordem citadas, exceto Taíba e Pecém (com 27 e 14 empreendimentos, respectivamente), sediam poucos empreendimentos. Contudo, existem especulações locais quanto à implantação de novos empreen-

dimentos, sinalizando possíveis mudanças na atração de fluxos, na morfologia urbana e na geração de emprego. Exemplo disso é a implantação de um resort em Barro Preto, comunidade de pescadores mais densa em Aquiraz (ver Tabela 2).

Tabela 2 – Empreendimentos turísticos e licenciamentos nos espaços litorâneos híbridos

Localidade	Município	Numero de Empreendimentos Turísticos	Licenciamentos da Sema-ce ¹
Taíba	São Gonçalo do Amarante	27	3
Pecém	São Gonçalo do Amarante	14	3
Prainha	Aquiraz	9	1
Águas Belas	Cascavel	8	1
Icaraí	Caucaia	8	-
Caponga	Cascavel	6	1
Tabuba	Caucaia	5	1
Barro Preto	Aquiraz	3	2
Presídio	Aquiraz	3	-
Iguape	Aquiraz	2	-

Fonte: Setur/CE e Trabalho in loco (2001-2009).

Segundo dados coletados in loco, as tipologias de empreendimentos turísticos nessas localidades são caracterizadas, em geral, por hotéis e pousadas de até dois andares, com média de 50 leitos por empreendimento, e também por junção de restaurantes e bares com pousadas, principalmente nas localidades de São Gonçalo do Amarante, como Pecém e Taíba, tendo Pecém a maior concentração desse tipo de empreendimento.

Dessa forma, quando se faz referência à metáfora segunda linha do turismo, alude-se aos turistas de classes menos

abastadas, médias e possíveis estrangeiros, que buscam nessas localidades litorâneas preços mais acessíveis e empreendimentos mais vinculados à própria aglomeração urbana, formando, assim, a ambiência litorânea de caráter mais livre e informal.

Os fluxos turísticos não são os únicos a existirem nessas localidades litorâneas, pois os banhos de mar são comuns e estimulados pela infraestrutura existente e pelos preços acessíveis, principalmente originados de fluxos da RMF, formados por excursões de igrejas, indústrias, e outros tipos de empresas.

O mercado imobiliário produz um processo inicial de valorização nessas localidades litorâneas (tanto com produção de imóveis para a vilegiatura marítima, na venda de parcelamentos urbanos, como de primeiras residências), conformando uma situação conflitante entre vários agentes socioespaciais (principalmente imobiliários e turísticos).

Os mapas 7 e 8 mostram respectivamente, os principais empreendimentos das localidades litorâneas de Prainha, Presídio, Iguape e Barro Preto (Aquiraz), Caponga e Águas Belas (Cascavel) e de Tabuba e Icarai (Caucaia).

Mapa 7 – Tipologia e espacialização dos empreendimentos turísticos nas localidades de Prainha, Presídio, Iguape e Barro Preto (Aquiraz), Caponga e Águas Belas (Cascavel).



Mapa 8 – Tipologia e espacialização dos empreendimentos turísticos nas localidades de Taíba e Pecém (São Gonçalo do Amarante), e Tabuba e Icaraiá (Caucaia).



Assim, pode-se depreender que seis fatores são preponderantes para a qualificação atual do turismo nessas localidades:

a) A vilegiatura como principal prática de lazer de caráter metropolitano e a particularidade de cada localidade excluem o turismo, como o caso mais extremo de Presídio, e de outras localidades que não têm articulações com os agentes de turismo, possuindo, assim, fluxos diversos, alternativos, porém irregulares.

b) A transformação de segundas residências em primeiras residências, ocorrência mais intensa em Icarai e Pecém em virtude da alta demanda do Porto do Pecém, relacionada aos imóveis residenciais com preço inferiores aos imóveis litorâneos em Fortaleza.

c) Em relação ao turismo e à vilegiatura, existem agentes imobiliários que promovem a construção de vários domicílios visando lucros rápidos, porém, pela falta de demanda, “incham” o mercado imobiliário, tornando a localidade não lucrativa para os agentes turísticos e imobiliários. O caso mais pontual é o de Taíba, que possui muitos empreendimentos de todos os tipos, contudo a oferta imobiliária supera a demanda.

d) Quanto ao imobiliário, existem ações concomitantes à produção de empreendimentos diversos que intentam bloquear o crescimento de empreendimentos, objetivando valorização futura, principalmente visando a expansão urbana nos espaços litorâneos e metropolitanos fomentada pelos desdobramentos da realização do Mundial de Futebol em 2014.

e) A própria lógica de “turistificação dos lugares” e a escolha de lugares turísticos oriunda de toda a teia de ar-

ticulação entre Estado, agentes turísticos e imobiliários não promovem esses lugares como turísticos. Por outro lado, são perceptíveis os esforços das prefeituras municipais em motivar vários eventos e diversas tradições para consolidar certos fluxos. Nesse caso, destaca-se Taíba, com o Festival do Escaragot.

Por isso, os seis fatores principais supracitados que explicam a produção espacial turística das localidades destacadas particularizam as principais dinâmicas existentes com base em estudos bibliográficos, descritivos e estatísticos. Apesar de a realidade ser um constructo incessante, existe, em certos períodos temporais, a predominância de determinadas atividades.

Quanto à tendência e à expansão turística, percebe-se que as localidades de Presídio, Iguape e Barro Preto destacam-se, principalmente, pela pressão imobiliária de vários loteamentos da área, além de vários empreendimentos.

Assim, observa-se a implantação de novos empreendimentos voltados ao turismo, como alguns hotéis e resorts em Barro Preto, que até 2006, segundo a Setur, não possuía nenhum empreendimento. Além do Aquiraz Riviera, foi construído o empreendimento Carmel Charme Resort, destacando-se por enquadrar-se em um padrão de luxo em nível internacional.

Por outro lado, as localidades de Taíba e Tabuba possuem expansão turística limitada. A primeira localidade passa por certa ebulição imobiliária, como já discutido, porém o turismo apresenta-se de forma discreta e pontual; a segunda, dinamiza-se com a ocupação litorânea de Cumbuco, constituindo o espaço urbano adjacente a essa localidade.

No caso das localidades litorâneas de Cascavel (Caponga e Águas Belas), no extremo leste da RMF, distingue-se a concentração de empreendimentos turísticos (hotéis, chalés e

pousadas), principalmente na localidade de Águas Belas, sendo a expansão da localidade de Caponga voltada mais à lógica turística. Por outro lado, não se veem grandes investimentos nacionais e internacionais direcionados ao turismo em Cascavel, passando essa área litorânea por uma fase de reserva perante a expansão turística.

CONCLUSÕES

O litoral é um importante espaço na atualidade, que passa por transformações em decorrência de seu uso. Desde a vinculação às práticas de lazer, esse espaço torna-se, por excelência, um dos mais procurados pela atual sociedade urbana, que procura, além das circunstâncias terapêuticas, o descanso e a tranquilidade que talvez o cotidiano não possa oferecer.

Com o avanço da técnica e da tecnologia dos grandes meios de transporte e de comunicação, o turismo torna-se a principal prática de lazer mundial, vinculando-se ao espaço litorâneo. Dessa forma, desde os anos de 1950, os países litorâneos são atingidos por essa onda de mudanças de uso e, principalmente, pela mudança de visão econômica diante do litoral.

No Brasil, o cenário não se constrói diferentemente, mas as dinâmicas acentuam-se notadamente nos anos de 1980, com a abertura econômica brasileira e com as políticas públicas que visavam posicionar o turismo como uma das atividades econômicas mais importantes do Nordeste brasileiro, destacando-se, entre os estados constituintes, o Ceará.

O estado cearense se sobressai pela visão empresarial e inovadora que o Governo das Mudanças consolida, inserido em um discurso turístico de imagens positivas e diferen-

tes, em contraste com o antigo cenário negativo de pobreza e seca, tendo a cidade de Fortaleza como o principal portal dessas imagens.

Com a chegada dos alóctones, o turismo apresenta-se como uma realidade incontestável perante toda a sociedade – notadamente litorânea – da RMF. A cidade, ainda com aspectos interioranos, redescobre-se pela sua característica peculiar e autêntica: a de possuir relações com o mar.

Com o discurso marítimo e turístico consolidado na sociedade, as políticas públicas materializam-se em ações implantadas para dar continuidade a essa nova lógica de produção espacial e social. Alguns espaços são privilegiados em detrimento de outros, numa guerra de lugares promovida pelos próprios agentes fundadores de todo esse emaranhado de relações turísticas.

Na atualidade, os espaços tornam-se diferentes, porém híbridos e articulados. Discutir a localidade de Taíba (extremo oeste) e Águas Belas (extremo leste) não é um discurso ou uma discussão vazia; é debater as relações metropolitanas que se apresentam como a principal força matriz das dinâmicas turísticas.

Os espaços litorâneos e turísticos apresentam-se, pois, em forma de localidades, que, em sua maioria, já foram ou são aldeia de pescadores: Taíba, Pecém (São Gonçalo do Amarante); Cumbuco, Tabuba, Icaraí, Pacheco e Iparana (Caucaia), no litoral oeste; Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Iguape, Batoque (Aquiraz);Caponga, Balbino e Águas Belas (Cascavel).

São essas localidades iguais e homogêneas? Não, elas refletem uma teia de relações diversas do ponto de vista socioespacial e temporal, em que várias ações particulares ou

coletivas – de ordem ambiental ou natural e humana – foram essenciais para as dinâmicas turísticas promoverem nelas seus fluxos de forma desigual.

Assim, tem-se espaços privilegiados como Porto das Dunas e Cumbuco, centralidades norteadoras dos grandes fluxos turísticos, os quais, guiados pelos agentes turísticos, ensejam a implantação de grandes empreendimentos e investimentos públicos que procuram consolidar um destino turístico.

Por outro lado, tem-se os espaços híbridos, que possuem fluxos turísticos e relações com outras práticas, promovendo uma urbanização litorânea, porém dispersa e contraditória. São, de certa forma, lugares de reserva para toda essa valorização e desvalorização de espaços.

A propósito de valorização e desvalorização, existem espaços fora desse discurso, contexto e investimento turístico, caracterizados pelas localidades de Iparana, Pacheco, Batoque e Balbino. Seriam elas totalmente carentes de fluxo turístico? Mesmo com a exclusão dos espaços privilegiados e dos agentes espaciais e turísticos, o turismo consegue atrair ou ser atraído para essas localidades, embora de forma contraditória e mais dispersa.

O que esperar, então, do litoral da RMF nos anos vindouros? Talvez uma resposta difícil de responder, pois o espaço é um produto em eterna construção, em que várias dinâmicas, ações e agentes envolvidos podem modificar cada elemento constituinte, e assim, promover mudanças espaciais.

Por outro lado, desvendam-se tendências que podem ser relacionadas com o passado e o presente. Assim, o turismo, considerado como elemento constituinte da economia

cearense e metropolitana, recebe vários investimentos públicos e privados, tornando-se uma das principais temáticas econômicas e espaciais.

Com o discurso da Copa do Mundo de 2014 e as ações obrigatórias resultantes, a RMF, sobretudo o litoral, recebe cada vez mais atenção no tocante ao planejamento e às políticas públicas para a promoção dessa outra fase da urbanização-metropolização das áreas de Fortaleza e dos espaços relacionados.

O Estado, pois, por intermédio de ações vinculadas ao turismo, apresenta-se como um agente ativo de produção espacial. Em suas mais variadas relações, pode, em breve, modificar continuamente os espaços litorâneos, tornando-os cada vez mais fluidos, relacionados, digamos, mais turísticos.

Mas, como Massey (2009) aponta, o espaço continua sendo um constructo constituído de teias e relações heterogêneas em diversas escalas espaço-temporais, e jamais poderá ter sua realidade totalmente desvendada, nem no presente nem tampouco no passado ou no futuro.

CAPÍTULO 3

Da fuga à diluição: a espacialização do vilegiaturista no litoral de Fortaleza

Ms. Antonio Tadeu Pinto Soares Junior

Doutorando em Geografia - UECE

INTRODUÇÃO

A relação da sociedade com o mar se redimensiona na metrópole com a consolidação das práticas marítimas modernas e a valorização dos espaços litorâneos (banhos de mar, caminhadas, vilegiatura, habitação e turismo litorâneo) como lugar de lazer e moradia, evidenciados nas capitais nordestinas, como Fortaleza. A prática da vilegiatura marítima se materializa na cidade a partir da década de 1920 na praia de Iracema, com os vilegiaturistas formados pela classe abastada fortalezense e de todo o estado do Ceará. Posteriormente, o fenômeno, com a urbanização litorânea na década de 1970, alcança também municípios integrantes da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF, como Caucaia e Aquiraz.

Esta pesquisa visa analisar o fenômeno da vilegiatura marítima espacializado no litoral de Fortaleza, evidenciado pela aquisição de residências secundárias como prática do bem morar próximo ao mar, mesmo que de forma sazonal ou ocasional. Para entender os desdobramentos desse processo social na tessitura urbana da cidade, analisou-se Fortaleza e a maneira como os seus espaços litorâneos são incorporados à prática da vilegiatura marítima, através dos diversos agentes

sociais, nominadamente os vilegiaturistas (nacionais e internacionais), o estado, o setor imobiliário e a sociedade, responsáveis pelas transformações concernentes a ocupação, investimentos e usos nas zonas de praia, quer seja para as práticas de lazer e descanso, quer para a construção de residências secundárias encontradas nos condomínios. Em análise estão os bairros Praia de Iracema, Meireles e Praia do Futuro I, que revelam a espacialização dos vilegiaturistas marítimos de forma concentrada nas zonas central e leste da cidade e sua simultânea “diluição” na metrópole, gerando manchas multiculturais, contrariando o pensamento inicial de que a vilegiatura marítima era resultado da fuga da cidade, pois o fenômeno tornou-se notadamente urbano.

Fortaleza: a metrópole em foco

Fortaleza, capital do Ceará, é um município que ocupa uma área de 315 km². A metrópole, que possui hoje cerca de 2.452.185 habitantes (IBGE, 2010), é considerada a quinta capital do País em população. Nela concentram-se investimentos públicos e privados e, por isso, a sua produção de riquezas é a maior do estado. A infinidade de questões urbanas na cidade chama a atenção para a concentração populacional que aumentou nas últimas três décadas, resultado do fluxo migratório de pessoas provindas do interior e de vários pontos do País e do mundo, principalmente com a intensificação de políticas relacionadas à urbanização na metrópole, fazendo com que seus indicadores socioeconômicos se destaquem daqueles dos demais municípios do estado.

Apesar de a cidade ter sido dividida em seis regiões administrativas com o fim de ordenar as áreas para que o poder

público pudesse interagir melhor com a sociedade, Fortaleza continuou a crescer e atualmente suas políticas dirigem-se à urbanização do litoral, intensificando a valorização na sua extensão, principalmente com o incremento da atividade turística, que passou e passa a transformar os setores leste e sudeste da capital à procura de expandir-se a outras porções no último decênio do século XX.

Fortaleza: a metrópole litorânea marítima para as práticas do turismo e da vilegiatura

Nos últimos anos, Fortaleza passou por mudanças socioeconômicas, tecnológicas, simbólicas, culturais e ambientais que embasaram a valorização das suas zonas de praia como mercadoria turística, construindo uma nova maritimidade na cidade, que evoluiu no tempo, orientando as estratégias em políticas públicas e os vetores de desenvolvimento econômico (vias de acesso, abastecimento e infraestrutura em geral).

Essas ações estratégicas também se voltaram ao turismo litorâneo, nos 34 km de litoral fortalezense dos 573 km existentes no território do Ceará, possibilitando um fluxo turístico pela capital do estado, que passa a ser o núcleo de recepção e emissão para os demais espaços litorâneos cearenses com projetos e obras executados pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo no Litoral do Ceará – Prodeturis, e pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – Prodetur-NE (fases Prodetur I e II) para continuar a oferecer as condições para a instalação da atividade turística. Esses recursos foram distribuídos também por todo o litoral cearense e por toda a região Nordeste.

Assim, os anos de 1980 são um marco importante na valorização e incorporação dos espaços litorâneos no Ceará, intensificados pela intervenção do poder público estadual (Governo das Mudanças) em parceria com a iniciativa privada, inserindo o estado na concorrida rota mundial de turismo e aproveitando a infraestrutura feita pelos vilegiaturistas locais para depois expandi-la e diversificá-la para o turismo de massa. Assim, constrói-se uma rede urbana que interage com as zonas de praia, reforçada pelo imaginário positivo do litoral em meio às terras semiáridas, propagada pelo marketing e principalmente pela televisão (DANTAS, 2007).

Entende-se que em meio a tantas ações estratégicas para uma desconcentração de estímulos econômicos fora das capitais e das regiões metropolitanas, atividades como indústrias, bens e serviços, turismo, entre outras, ainda permanecem em grande número concentradas nos grandes centros, em especial nos municípios litorâneos, por eles serem o foco dos grandes investidores nacionais e internacionais e em virtude de possuírem uma parcela populacional consumidora de um espaço ainda valorizado por sua beleza cênica, vinculada ao turismo litorâneo e à vilegiatura marítima.

Dentre essas ações destacam-se os investimentos privados no setor imobiliário aquecido pela vilegiatura marítima, nos últimos anos, com recursos originários do exterior os quais se associam aos grupos locais e regionais, disponibilizando segunda residência aos vilegiaturistas, articulando-a à atividade turística em momentos como o da alta estação (hospedagem extra-hoteleira). Outra possibilidade de investimento seria o aluguel desses imóveis (casa/apartamento) pelos proprietários nessa mesma época, na busca de uma renda extra (DANTAS et al., 2008).

Tal lógica remete à análise da metrópole de Fortaleza,

que a partir dos anos de 1960 vem incorporando o desejo da elite em morar nas zonas de praia nessa nova racionalidade de pensar a cidade sob a ótica da vilegiatura marítima e do turismo, produzindo uma cidade capaz de responder a uma demanda crescente por lugares de lazer e turísticos que ultrapassa os seus limites e incorpora novos municípios a essa dinâmica sob forte influência da capital.

Outra questão da apropriação de novos espaços foi a “insatisfação” com as condições de balneabilidade e lazer das praias de Fortaleza (por estarem impróprias para banho e/ou por estarem ocupadas por moradores “indesejáveis”).

Percebe-se, então, uma valorização de alguns espaços em detrimento da desvalorização de outros, estabelecida numa combinação espaço-tempo, levando assim municípios da RMF a uma dinamização e ao incremento das suas funções, bem como à fragmentação de suas áreas. Isso contribuiu para uma segregação e/ou concentração socioespacial, especialmente no que concerne às atividades turísticas no estado do Ceará e seus desencadeamentos, que se iniciam na metrópole e se difundem, atualmente, para os municípios circunvizinhos como os situados no litoral leste, e que repercutem num município não litorâneo, como Eusébio.

Remontar à discussão sobre como foram as ações estratégicas que conduziram o litoral cearense, especialmente o metropolitano, e sobre a influência de Fortaleza na dinâmica contemporânea, elucida o entendimento sobre o fenômeno da vilegiatura e do turismo imbricados nas atividades de lazer, ócio e descanso ocupando o mesmo espaço de sol, praias, belas paisagens e habitações.

Atualmente, a metrópole fortalezense é conhecida no imaginário social como a Terra do Sol, consequência de todos os desdobramentos concernentes a investimentos provindos

do setor público e do setor privado que resultaram no boom do mercado imobiliário e do turismo litorâneo, temas tratados no próximo tópico.

O perfil do vilegiaturista e o redimensionamento espacial do litoral de Fortaleza

O fenômeno vilegiatura marítima na contemporaneidade, especificamente na região Nordeste, consolida-se em suas metrópoles a partir da aquisição, por parte de um segmento da sociedade, de uma segunda residência, como prática de fuga da cidade para morar em lugares próximos às zonas de praia, que oferecem tranquilidade e ambiente para descanso e lazer. Essa prática ao mesmo tempo evidencia, de forma significativa, a instalação desse tipo de habitação no território das capitais nordestinas.

A importância desse fenômeno nas capitais não acontece de forma homogeneizada, pois seus impactos são muito complexos quando se analisam as marcas na paisagem do seu espaço urbano. Isso acontece porque as residências secundárias se misturam aos domicílios particulares na cidade, conduzindo os especialistas a analisar a vilegiatura fora da “cidade grande”, em vilarejos e pequenas cidades, ao contrário desta pesquisa, que discute a ocorrência desse fenômeno em Fortaleza.

Para isso, coloca-se em questão a importância dessa metrópole no cenário nacional e internacional como um dos destinos mais procurados para se usufruir do lazer e do descanso, tentando identificar os vilegiaturistas e o lugar onde eles se encontram. Faz-se uma relação do motivo da escolha de Fortaleza como lugar para vilegiaturar, analisando como

o mercado imobiliário absorve a demanda desses amantes do bem morar na praia, de forma ocasional ou permanente, nos espaços valorizados e melhor servidos de infraestrutura, equipamentos e serviços, redimensionando a apropriação e a ocupação do litoral fortalezense.

Aqui se deixa claro que a opção por esse setor de imóveis foi feita em virtude da carência do poder público de informação precisa sobre os vilegiaturistas estudados. O que se observou foi que a dinâmica do mercado imobiliário dá hoje as diretrizes para possíveis políticas públicas na cidade, por ser esse mercado que pesquisa e busca conhecer melhor os vilegiaturistas que chegam e que se diluem pela cidade de Fortaleza.

A procura por residências secundárias pelos estrangeiros, principalmente os europeus, por um determinado período não é novidade, até porque está imbricada em sua cultura a fuga dos invernos rigorosos de suas cidades e de seus países de origem.

Segundo a Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil –ADIT, a procura por imóvel em cidades litorâneas nos trópicos está condicionada, entre outros fatores, aos atrativos apontados a seguir:

- Ser a única região tropical do planeta não afetada por terrorismo ou desastres naturais, como furacões, terremotos e tsunamis.
- Ter litorais exuberantes, sol e temperaturas constantes o ano todo.
- Ter um povo hospitaleiro, que recebe bem os visitantes e incentiva a realização de bons negócios.
- Apresentar um baixo custo de vida, especialmente comparado ao custo de vida da Europa.

- Oferecer um sistema de saúde privado de excelente qualidade, o que imprime segurança para os visitantes.

- Possuir uma cultura diversificada em cada região, sendo o folclore a manifestação marcante entre seu povo. Cada estado preserva suas próprias raízes e cultura, o que torna o Nordeste brasileiro um verdadeiro mosaico de ritmos, danças e hábitos.

- Apresentar uma culinária variada no Nordeste brasileiro, com pratos típicos feitos à base de ingredientes próprios da região, frutos do mar, doces e sucos de frutas tropicais.

Essas motivações são engrossadas também por outras instituições ligadas ao setor imobiliário, como o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Ceará – Creci/CE e o Sindicato da Indústria da Construção Civil – Seção Ceará – Sinduscon/CE, que destacam um pouco das características desses compradores e investidores, como mostra o Quadro 1.

Quadro 1 – Características dos compradores e investidores estrangeiros de imóveis em Fortaleza

ORIGEM DOS COMPRADORES E INVESTIDORES	PERFIL DOS COMPRADORES E INVESTIDORES	EXIGÊNCIAS PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	VANTAGENS DE SE ADQUIRIR UM IMÓVEL
Portugal	Têm em média 55 anos	Apartamentos que variam de até 80m ² a 300m ² com dois quartos e varanda de apartamento grande	Investimentos em imóveis é mais vantajoso se comparada à nossa moeda ao euro
Espanha			
Itália	Sexo masculino	Localizado em área nobre próxima ao mar: Av. Beira-Mar, Varjota/Meireles, Aldeota, Praia do Futuro	A aquisição de um apartamento custa até 70% menos que na Europa, comprado por até 200 mil euros
Noruega			
Suíça			
Alemanha	Aposentados	Leva-se em consideração idade e acabamento do imóvel	
Suécia			
Estados Unidos	*Classes B e C e com renda mensal definida em euro	Uso excessivo de vidros e menos alvenaria para uma melhor visão da praia e do mar	
França			
China			
Peru	Viajam com a família e não para turismo sexual	Cozinhas pequenas, pois geralmente fazem apenas lanches no imóvel	Estrangeiros têm a propriedade plena do imóvel
Argentina			

Fonte: Creci/CE, Sinduscon/CE, 2009 e Entrevista Direta, 2010

* A classe A não entra nesta análise por fazer parte de um grupo de investidores que constroem em grandes áreas seus empreendimentos como os resorts e os campos de golfe. Organizado por SOARES JR., 2010.

Quadro 2 – Características dos vilegiaturistas que têm uma residência secundária em Fortaleza

ORIGEM	PERFIL	IMÓVEL	VANTAGENS
Ceará	Têm entre 20 e 40 anos	Apartamentos que variam de 65m ² a 300m ² e que estejam mobiliados	Imóveis que são negociados com corretoras e imobiliárias
Rio Grande do Norte	Entre profissões das mais diversas a aposentados	Localizado em área nobre próxima ao mar: Av. Beira-Mar, Varjota/Meireles, Aldeota, Praia do Futuro I	A aquisição de um apartamento custa em média R\$ 350.000,00
Bahia	A maioria é do sexo masculino	De 01 a 06 apartamentos por andar*	Alugam a propriedade nos períodos em que eles não a utilizam, gerando uma renda extra
Piauí	Classes alta, média alta e média	Apartamentos próximos às zonas de praia	
Amazonas	Com renda mensal informada a partir de 05 salário mínimos	Entre imóveis antigos e recentes são apartamentos que têm em média 15 anos de construção	A hospitalidade, a alegria do fortalezense e a noite da cidade chama a atenção do vilegiaturista
Pará	Viajam com a família ou com amigos	Imóveis utilizados em períodos de alta estação (julho – dezembro/janeiro/fevereiro)	
Tocantins	Apartamentos próprios ou de parentes		
Amapá	Praias frequentadas: Jacarecanga, Praia de Iracema, Meireles, Praia do Futuro, Sabiaguaba		
Acre			
Goiás			
Brasília			
São Paulo			
Rio de Janeiro			
Minas Gerais			
Rio Grande do Sul			
Santa Catarina			

Fonte: Entrevistas Diretas, SOARES JR., 2010. *característico também de imóveis que têm estrangeiros como proprietários.

Em outra perspectiva desta análise estão os vilegiaturistas brasileiros – e até mesmo cearenses – que têm uma residência secundária em Fortaleza e que nesta pesquisa somam

19% dos entrevistados. Esses vilegiaturistas têm como porta de entrada, em sua maioria, o Aeroporto Internacional Pinto Martins, vêm de férias a passeio, à procura de boas condições de balneabilidade, lazer e descanso, e curiosamente pela gastronomia diversificada que a cidade oferece, entre outros motivos, como mostra o Quadro 2. Ressalta-se também que o fluxo de passageiros no Aeroporto de Fortaleza nos voos charters viabilizaram os deslocamentos de turistas do exterior em distâncias intercontinentais, complementarizando o fluxo de pessoas vindas de fora do Brasil (DANTAS, 2009).

Ao se instalarem na cidade, essas pessoas ficam em casas próprias ou de parentes e amigos, frequentadas em vários períodos, e acreditam que Fortaleza é uma metrópole preparada para atender a essa demanda. Quanto às questões que venham trazer algum tipo de receio, relacionadas à segurança e à violência, os vilegiaturistas entendem que elas são concernentes à expansão urbana das metrópoles e inerentes a qualquer grande cidade, regra a que Fortaleza não pode fugir.

Espacialmente, mudam as características do viver na cidade. Dependendo do processo de urbanização da cidade, há espaços com infraestrutura e outros não, o que diferencia as características das habitações a partir dos investimentos no setor imobiliário e das demandas da clientela. Para Lefebvre (1991), essa evidência está ligada ao produzir-se e reproduzir-se no espaço na cidade segundo a ótica de valores de uso atribuídos aos territórios por grupos da população, comparando os valores de troca determinados na produção imobiliária desses mesmos espaços.

Esses investimentos vêm se reaquecendo nos últimos anos, mesmo com as crises financeiras, em destaque a crise no setor imobiliário ocorrida nos Estados Unidos em 2009, que trouxe consequências para a economia mundial. Observam-

-se hoje a otimização e a dinamização do boom do mercado imobiliário para as demandas do vilegiaturista e do turista, as quais só em Fortaleza teve um crescimento de 25%, enquanto em 2008 foram vendidas, sobretudo, casas populares, segundo o Creci/CE.

Isso é resultado de um forte mercado especulador de bens imóveis que atua nas áreas mais valorizadas da cidade. Para Bernal (2008, p. 7), são áreas com valor simbólico e uma gama de serviços, “[...] voltadas para as classes alta e média alta como principais alvos pelo fator renda, que é determinante para a realização de negócios”.

Esses negócios atuam na cidade com a parceria de capitais de grupos internacionais e brasileiros, sob a égide do poder público através de incentivos fiscais e das facilidades dadas para que esses empreendimentos se instalem no estado do Ceará. Em contrapartida, esses grupos procuram investir em residências secundárias para atender às famílias que tenham capital para barganhar uma moradia, não trabalhando com qualquer público europeu que poderia lhes trazer “riscos” nas aquisições de imóveis.

Dantas et al. (2009, p. 6) evocam que esses grupos privados apontam como ganhos para o Ceará os empreendimentos de residências secundárias nos seguintes termos: 1) a criação de demanda por serviços locais (funcionários e manutenção); 2) a geração de impostos (IPTU, ISS, entre outros). Entre esses grupos cita-se o Banco Privado Português, investindo no Brasil e no Ceará.

Entende-se que há formação de novos arranjos inter e intra-metropolitanos, consequências das práticas de vilegiatura marítima e do turismo na RMF, que floresceram no último quartel do século XX e que continuam a redimensionar o viver próximo às zonas de praia no século XXI. Cidades como

Fortaleza, que a princípio tinham o litoral ignorado pela elite e pela classe média, que se voltavam para o interior, experimentam hoje o triunfo do mar com a descoberta das zonas de praia pelo vilegiaturista, descoberta essa que deu uma nova racionalidade à urbanização litorânea e ao bem morar na praia.

Ao se percorrer todo o litoral de Fortaleza nesta pesquisa de campo, consegue-se espacializar um pouco essa geografia do litoral pelo vilegiaturista nos bairros da cidade que estão localizados em áreas nobres, dos quais se sobressaem: Praia de Iracema, Meireles e Praia do Futuro I.

Nessa busca pelo empírico, capta-se também o olhar do morador local, que enxerga a importância do planejamento urbano tanto para atender ao turismo quanto à lógica da vilegiatura marítima, já que as melhorias na cidade beneficiam não só o vilegiaturista e o turista, mas toda a população. Esses moradores são favoráveis ao fato de Fortaleza receber esse fluxo de pessoas a consumirem e a usarem os espaços de lazer e as zonas de praia, pois, para alguns cidadãos, é impossível fazer essas atividades com a mesma frequência que fazem os vilegiaturistas. Assim, defendem o discurso do sol e da praia e são hospitaleiros, estando de braços abertos para receber quem chega à Terra da Luz.

A distribuição socioespacial do vilegiaturista na metrópole de Fortaleza: transformações recentes

Em meio a esse processo de migração para a metrópole estão os vilegiaturistas, que chegam a Fortaleza em busca dos seus atrativos ligados ao litoral e à procura do bem morar próximo às zonas de praia em seus imóveis de uso ocasional. Tudo isso se reflete no redimensionamento do litoral como

também na demanda hoteleira, e ainda no atendimento da vilegiatura numa demanda extra-hoteleira (casas e apartamentos).

Esse grupo de pessoas brasileiras ou estrangeiras que vilegiaturam se espacializaram em Fortaleza procurando, entre seus bairros, aqueles que possibilitassem uma melhor qualidade de vida, compondo manchas de concentração, principalmente na zona litorânea, onde as edificações verticalizadas formam uma “muralha que cerca o mar” (SEABRA, 1979) e revelam uma cidade de maneira aparente sem desnudá-la de todo.

Junto a esses novos agentes estão os moradores natos, que se reproduzem na metrópole, instaurando o cotidiano estabelecido através do conflito entre a imposição de novos modelos culturais e novos comportamentos e as especificidades da vida no lugar, com a persistência de antigas relações no espaço urbano de realidade e virtualidade, construindo o espaço como mercadoria pela homogeneização dentro da diversidade do coabitar ditado pela inter-relação com o espaço global (CARLOS, 2004).

Em Fortaleza, como na maioria das metrópoles brasileiras, o preço da terra é elevado e dificulta o acesso à propriedade privada em diferentes áreas da cidade, resultado de uma distribuição de infraestrutura e de renda desigual, de uma falta de planejamento, que gera uma má distribuição da população e uma notória segregação socioespacial no acesso a bens e serviços produzidos socialmente na cidade, modelados de acordo com os interesses do estado.

Fazendo, então, uma caracterização da cidade de Fortaleza, aprofundou-se neste trabalho na investigação da situação de três bairros situados nas zonas central e leste da cidade e próximos ao litoral – Praia de Iracema, Meireles (compondo

a extensão litorânea da Av. Beira-Mar) e Praia do Futuro I – como lócus do fenômeno da vilegiatura marítima na cidade (Mapa 1).

Mapa 1 – Localização da área de estudo



Fonte: SOARES JR., 2010.

Para se compreender a espacialidade do vilegiaturista nos seus domicílios de uso ocasional ou permanente na metrópole, o litoral foi subdividido em duas áreas, zona central/Beira-Mar e Praia do Futuro I, por serem hoje os destinos dos amantes do bem morar na praia (as Figuras 1, 2 e 3 mostram nos condomínios a presença de dois vilegiaturistas por andar, em média). É também nessas áreas que estão as atividades ligadas ao lazer, à diversão e aos banhos de mar, correspondendo a 12 km da orla marítima de Fortaleza, ou seja, 6 km de cada praia sob análise.



Figuras 1, 2 e 3 – Condomínios onde se encontram vilegiaturistas nos bairros Praia de Tracema, Meireles e Praia do Futuro I. Fonte: SOARES JR., 2010.

Na zona central/Beira-Mar da cidade estão os bairros que vão do Centro ao Meireles, cuja área constitui o cerne da ocupação da classe abastada local, que aqui chegou provinda do interior. A zona é marcada por prédios históricos, pela boemia, pelas construções de residências secundárias na Praia de Iracema em virtude da valorização dos espaços litorâneos; é nesse espaço onde também se instalaram equipamentos de lazer, turismo e cultura, por exemplo, o Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura. São bairros já consolidados no espaço urbano de Fortaleza para atender à demanda turística, onde estão localizados hotéis, pousadas, flats, bem como condomínios verticalizados construídos ao longo da extensão do calçadão, os quais se misturam a outras atividades, fazendo desse espaço de sociabilidade um dos mais animados da capital.

Na assertiva de Costa (2008, p. 79), “[...] nesse espaço de lazer, turismo, residências e trabalho, o tradicional e o moderno, o novo e o velho convivem”, dando a essa área uma variedade de representações imbricadas na disputa por esse território pelos diferentes grupos, pois é onde os serviços urbanos são ativados. Em meio a isso, encontram-se os antigos moradores e sua relação com o mar (pescadores e comerciantes) e a população de baixa renda, que vivem o conflito de ser expulsos ou de resistir e permanecer com suas práticas e seus costumes, condição na qual se destaca a Comunidade do Titanzinho, ponta do Mucuripe.

É essa porção da cidade que induz uma racionalidade própria de ordenamento espacial valorizando os espaços também com a vilegiatura marítima (DANTAS et al., 2008). Em bairros como Praia de Iracema e Meireles pode-se constatar o avanço das aglomerações residenciais ao longo do último decênio do século XX. Já no outro extremo do litoral encontra-se a Praia do Futuro, lugar com melhores condições de

balneabilidade e boa infraestrutura e que, conforme Dantas (2002),

[...] foi a última zona de praia a ser incorporada à zona urbana de Fortaleza. Localizava-se em área denominada de Sítio Cocó, na qual predominavam usos tradicionais (COSTA, 1988), e que, a exemplo de outras praias, incorporou ao espaço urbano, ora como periferia de zona portuária (o Porto do Mucuripe), ora como lugar ocupado para responder à demanda das classes abastadas que frequentavam a praia do Meireles (DANTAS, 2002, p. 69).

Os deslocamentos para essa área foram provocados pela abertura de novas avenidas, aumentando não só a demanda turística, mas também a ocupação de moradias das classes mais pobres. Atualmente é uma das praias mais frequentadas de Fortaleza, com barracas temáticas que atendem à clientela com serviços diversos. A praia divide-se em dois bairros: Praia do Futuro I e Praia do Futuro II, tendo sido observada, no primeiro bairro, a espacialização do vilegiatista.



Figura 4 – Litoral de Fortaleza onde se identificam setores com residências secundárias. Fonte: Google Earth, 2009. Adaptada por SOARES JR., 2010.

Nos três bairros sob investigação, a procura por residências secundárias é muito significativa (Figuras 4, 5 e 6), motivando o setor imobiliário a tentar corresponder às expectativas dos vilegiaturistas nacionais e internacionais de bem morar próximo à praia, mesmo que seja de forma ocasional, durante um período em que eles permanecem na cidade.

Essas demandas corroboram a consumação do espaço social em sua apropriação e no parcelamento do solo urbano a partir do seu uso e sua ocupação, levando-se em conta os planos econômico (produção do capital), político (presença do Estado) e social (prática socioespacial), bem como a racionalidade da técnica interferindo no plano do lazer, do habitar, do simbólico e da vida privada, conformando-se com as necessidades e os desejos que marcam os conflitos e as constantes mudanças das relações sociais que fazem da cidade um “lugar do possível” (CARLOS, 2004).

Resultados dessas conformações se revelam quando, indo a campo, encontra-se a espacialização do vilegiaturista em meio à dinâmica da sociedade fortalezense em que eles se “diluem”. Assim, muitas vezes os vilegiaturistas são despercebidos pelo poder público, pelo morador cidadão, mas não pelo mercado imobiliário e publicitário, que diversifica o morar ocasional e permanente nas metrópoles, ávido em propagar Fortaleza e os municípios litorâneos como “paraísos” para o lazer, bem-estar e descanso, nos países em via de desenvolvimento, promovendo a prática de vilegiaturar (Quadro 3).

Quadro 3 – Quantidade de residências secundárias e os usos dos imóveis

BAIROS	Praia de Iracema	Meireles	Praia do Futuro I
Quantidade de residências secundárias	120	50	30
(%)	60%	25%	15%
Uso do Imóvel	moradia	moradia/aluguel	Moradia/aluguel

Fonte: Entrevista Direta (Amostragem). Organizado por SOARES JR., 2010.

A Praia de Iracema é o bairro onde se encontrou o maior número de vilegiaturistas, conforme os dados obtidos nos trabalhos de campo, onde cerca de 150 vilegiaturistas estão espacializados de forma mais aglomerada principalmente ao longo da Rua Silva Jatahy, que chega a perpassar não só esse bairro, mas também o bairro Meireles. Identificou-se em todos os bairros analisados a demanda de locação de imóveis por temporada, sendo os aluguéis por temporada na alta estação mais significativos no bairro Praia do Futuro I.

As residências secundárias dos vilegiaturistas são utilizadas tanto como meio de capitalização de uma renda extra, quando eles as deixam sob o gerenciamento das corretoras imobiliárias de Fortaleza para aluguel por temporada, como para fins próprios, quando eles arcam com as despesas de um domicílio na cidade.

Vale ressaltar que isso não quer dizer que se está dando novas nomenclaturas a esses vilegiaturistas, pois se está tratando dos mesmos agentes que consolidam a prática da vilegiatura marítima com a aquisição de um imóvel de uso

ocasional. O que existe são as diversas formas pelas quais eles se utilizam do imóvel, embrenhados nas relações sociais que têm como referência o seu domicílio ocasional.

Destaca-se o aumento expressivo do preço dos terrenos na RMF, especialmente daqueles localizados nas zonas de praia, que ao longo do tempo foram ganhando valorização com o aquecimento da vilegiatura marítima de origem externa, em busca de bairros condizentes aos seus perfis, formando as chamadas manchas cosmopolitas (CARLEIAL et al., 2010).

Nesse contexto, as ações estratégicas em atender à procura por espaços de lazer e habitação na zona de praia por parte de grupos de empreendedores vão se especializando com o passar do tempo, direcionadas à região Nordeste, em especial às capitais nordestinas litorâneas, por ser a zona que influencia a demanda de vilegiaturistas e turistas para outros municípios litorâneos.

Nesse redimensionamento do viver nas praias, constata-se que o vilegiaturista, hoje, procura não mais adquirir segundas residências em lugares afastados para sua tranquilidade de maneira a ficar isolado. O desejo do bem morar nas zonas de praia materializa-se atualmente na compra de domicílios de uso ocasional em condomínios tanto verticais como horizontais, como já apontava Pereira (2006).

A partir da introdução desses domicílios ocasionais em Fortaleza, o vilegiaturista nacional e internacional passa a vivenciar e a experimentar mais o cotidiano da cidade, deixando de ser somente um consumidor da imagem de sol e praia para ser um conhecedor de um olhar mais apurado sobre a cultura, incorporando-a à sua dinâmica no período em que está na cidade e gerando, assim, espaços multiculturais.

CONCLUSÕES

Observa-se que Fortaleza, principalmente no setor leste, tem ocupações de áreas residenciais de e para a classe abastada. Bairros como Aldeota, Meireles e Praia de Iracema foram sendo transformados em áreas de edifícios de luxo, hotéis, flats, entre outros empreendimentos, para a maximização dos seus usos e a funcionalidade de seus lotes, que têm preços bem elevados em decorrência da demanda da classe abastada, daqueles que têm condições de usufruir desses empreendimentos imobiliários.

Considerando as zonas de praia na lógica de valorização dos espaços litorâneos de Fortaleza está a praia de Iracema, que, a partir da década de 1980, após processo de urbanização, passou por intensas transformações, tornando-se uma área para turistas e vilegiaturistas e ganhando valorização do seu solo urbano. Conforme Dantas (2008), essa área é incorporada quer seja como perspectiva marítima, admirada a partir das janelas dos apartamentos luxuosos e dos hotéis, quer seja como lugar de realização de uma série de demandas de lazer e de turismo – notadamente os banhos de mar, os banhos de sol, os passeios, o exercício de esporte – e de trabalho de toda natureza, da prostituição à pesca, bem como de trabalho gerado por novas atividades como a gastronomia, o comércio ambulante, as práticas artísticas, entre outras.

Destarte, o processo de modernização urbana da cidade atrela-se ao desenvolvimento da prática turística, com a construção de residências secundárias nas zonas de praia ou em seu entorno, gerando a valorização dos espaços litorâneos e posteriormente estabelecendo relação com o turismo especulativo.

CAPÍTULO 4

Empreendimentos Turísticos Imobiliários no litoral metropolitano cearense

Marília Natacha de Freitas Silva
Mestre em Geografia - UFC

INTRODUÇÃO

As atividades do turismo e do imobiliário ganham expressão principalmente a partir das décadas de 1990 e 2000, graças às políticas de turismo que consolidaram essas práticas com investimentos em infraestrutura, sistemas de movimento e qualificação profissional. Semelhantemente às políticas públicas de turismo, as atividades do turismo e do imobiliário contribuem para a valorização gradual dos espaços litorâneos. Esse processo de valorização do litoral nordestino, advindo das práticas modernas conjuntamente com as políticas públicas de turismo, além do marketing das praias preconizado pelos grupos políticos locais, contribuiu para o aquecimento do mercado imobiliário do País (SILVA, 2010).

Urge pensar o mercado dos resorts e dos complexos residenciais na metrópole de Fortaleza, dada a sua dinâmica e importância. Assim, o trabalho trará, em um primeiro momento, a discussão acerca da reestruturação do mercado imobiliário de segunda residência e do turismo, identificando os problemas principais dessas duas atividades em suas cadeias produtivas e elencando alguns pontos de sinergia que contribuíram para a união dessas atividades, intitulada pela mídia de turismo imobiliário.

Em um segundo momento, a discussão volta-se para a espacialização dos investimentos estrangeiros, debatendo o

imobiliário-turístico no espaço-tempo da metrópole de Fortaleza, apontando as principais mudanças ocorridas ao longo dos anos nos espaços litorâneos do Ceará, assim como as tipologias, os novos usuários e as formas de propriedade, tomando como foco os municípios de São Gonçalo do Amarante, Caucaia, Fortaleza, Aquiraz e Cascavel.

Aportes teóricos sobre o Imobiliário-Turístico

As atividades de turismo e do imobiliário contribuem desde o século XX para o reordenamento do litoral, produzindo solos urbanos e valorizando os espaços litorâneos. Entretanto, devido ao avanço da tecnologia, houve mudanças significativas no mercado imobiliário, assim como o aparecimento de novas tipologias, de novos usuários, resultado das reestruturações desse mercado, sendo necessário, portanto, o uso de novos aportes teóricos para a compreensão desse novo uso das segundas residências.

Segundo Assis (2012), quando se pensava em segundas residências relacionava-se o conceito imediatamente ao uso ocasional para lazer e descanso da classe média local em finais de semana, férias e feriados. Essas residências, entretanto, estabelecem relações sociais mais amplas que não se restringem ao tradicional veraneio da classe média local; elas incorporam o fenômeno do turismo residencial praticado pelos estrangeiros que adquirem moradias em outros países.

Esse fenômeno de compra de residência transnacional foi intitulado pela mídia de turismo residencial, e essa prática vem se consolidando no Brasil devido a algumas circunstâncias, a saber: a) estabilidade financeira do País; b) fatores climáticos; c) políticas públicas de incentivo; d) estoque de

terra; e) avanço do meio técnico-científico, que contribuiu no encurtamento das distâncias, pelo advento do avião e pelo barateamento das passagens, fatos que possibilitaram a mobilidade de pessoas entre diferentes países e facilitaram a atração de investidores e a procura por domicílios transnacionais no Nordeste brasileiro, como também na metrópole de Fortaleza, segundo Silva e Ferreira (2007), Dantas (2010) e Assis (2012).

Visto que as segundas residências alcançaram significações mais amplas e complexas, proporcionando ao mercado imobiliário o uso e o reuso desses espaços litorâneos, configurando um novo setor imobiliário chamado pela mídia de imobiliário-turístico, cabe aqui a discussão desse setor na metrópole e do seu papel na reconfiguração dos espaços litorâneos. Apresentam-se, portanto, no presente tópico, algumas reestruturações do mercado de segunda residência, assim como os pontos de sinergia entre as atividades do turismo e as atividades imobiliárias.

No que tange às reestruturações do mercado de segunda residência, cabe ressaltar problemas e oportunidades das atividades de turismo e do imobiliário, a fim de mostrar como essas atividades criaram pontos de conexão com o intuito de adquirir lucros mais rentáveis.

Um dos principais problemas da atividade do turismo é o adiantamento de capital para a construção física de um hotel e dos equipamentos de lazer e entretenimento, além do grande investimento em marketing e promoção ao longo do ano, aliados ao alto custo de manutenção dos equipamentos, em virtude da alta sazonalidade, fato que traz graves consequências ao turismo, como a ociosidade dos equipamentos durante a maior parte do ano, que provoca a queda de preços das acomodações hoteleiras para a adequação procura-oferta.

O mercado de venda de segunda residência pode oportunizar problemas de manutenção dos equipamentos turísticos e da sazonalidade, pois a propriedade pode dissociar-se do uso corrente, ou seja, mesmo que o proprietário não vá sempre ao empreendimento, ele tem responsabilidades sobre o imóvel, como o pagamento mensal de taxa de condomínio e de taxa anual de manutenção. Também, o uso da segunda residência ultrapassa os períodos de férias, contribuindo para o uso frequente dos equipamentos hoteleiros ao longo de todo o ano.

Entretanto, os novos usuários e as novas residencialidades contribuíram para algumas reestruturações do mercado imobiliário, com o intento de obter maiores lucros e longevidade dos empreendimentos, tendo aparecido novas tipologias de mercado e novas formas de propriedades, as quais estão expostas no Quadro 1, abaixo.

Quadro 1 – Tipologias e formas de administração dos empreendimentos

Tipologia	Características
Hotel <i>Resort</i>	Tem a função exclusivamente hoteleira, sem haver componentes imobiliários. O que diferencia o hotel <i>resort</i> de um convencional é a sua localização, sua função e sua sofisticação, normalmente se localizam fora dos centros urbanos, encontram-se próximos a paisagens exóticas e consistem em empreendimentos de lazer autocontidos.
<i>CondoResort</i>	No caso dos <i>condoresorts</i> , como já sugere o nome, são condomínios, sendo que os mesmos adotam serviços e componentes hoteleiros, como de restaurantes, bares, serviços de limpeza, etc. Além de possuírem um sistema de <i>pool</i> hoteleiro, ou seja, os proprietários dos apartamentos podem alugá-lo durante um determinado período e nele residir em outro período do ano, de acordo com a convenção do condomínio.

Complexo turístico-residencial	O complexo turístico residencial – combina duas ou mais categorias de instalações. Como tal, tende a ser maior do que as outras tipologias. Oferecendo mais de um tipo de propriedade e de padrão de utilização, pode atrair mercados diversificados. Os seus pacotes de comodidade são mais abrangentes e usualmente consistem de, pelo menos, duas atrações mais importantes, como praia e golfe, ou esqui e golfe.
Propriedade	Características
Timeshare	É definido como “o direito a acomodações em um local de férias por um período específico a cada ano, durante um número determinado de anos ou para sempre”. Os proprietários pagam um valor determinado, que pode ser a vista ou financiado por um período de sete a dez anos, além das taxas anuais de manutenção, administração e operação. Permite o comprador da propriedade de uso desfrutar de uma rede de resorts no mundo todo, em rede.
Fracionado ou Pool Hoteleiro	O proprietário paga uma taxa mensal, recebendo em troca os serviços de manutenção do imóvel. A administradora coloca o imóvel em uma carteira de locação oferecida ao mercado, sendo que o proprietário recebe uma percentagem das locações feitas no ano.
Administrado	Empresa local oferece serviços de manutenção, pagamento de impostos, hospitalidade e mobiliário aos proprietários. Ao contrário do fracionamento, essa modalidade apenas zela pelo bem e pelo interesse do proprietário em sua ausência, não garantindo o terceiros que venham a se hospedar no imóvel.

Fonte: Adaptado pela autora, a partir de Mill (2003) e Silva (2010).

Após a apresentação das novas tipologias do mercado de segunda residência e as formas de administração, serão analisados em seguida os diferentes usos das segundas residências. De um lado, estão as residências com características de empreendimentos direcionados para o mercado interna-

cional e nacional. Esses empreendimentos de padrão internacional unem a sofisticação das grandes redes hotelarias ao lazer imobiliário. Do outro lado, estão configuradas as construções de caráter mais simplificado, produto da autoconstrução, onde os espaços de lazer são escolhidos a partir da proximidade com a primeira residência, pela simbologia do lugar. Apresentam-se, pois, as principais características dessas lógicas mercadológicas e suas contribuições na produção do espaço, segundo suas estratégias de mercado.

Quadro 2 – Análise comparativa das atividades do mercado imobiliário de segunda residência

Segundas Residências	Segundas Residências
Turismo Residencial - Resorts	Veraneio
Público-Alvo: Classe Alta	Público-Alvo: Classe Média e Baixa
Capital Internacional	Capital Local
Até seis meses/ mais de seis meses	Férias, feriados, finais de semana.
A não espontaneidade	Espontaneidade
Marketing dos Lugares	Simbologia dos lugares (família e naturalidade, proximidade da 1º residência).
Construtoras e incorporadoras	Autoconstrução
Interação direta das políticas públicas	Interação indireta das políticas públicas
Padrão Internacional	A simplicidade
Grupos Hoteleiros	Não
Serviços Hoteleiros	Não
Pool Hoteleiro	Não

Fonte: Elaborado pela autora.

No que tange à sinergia entre o mercado imobiliário de segunda residência e o turismo, é possível realçar a contribuição para a superação de alguns problemas das cadeias

produtivas individuais das atividades, estimulando um retorno financeiro com maiores ganhos. Compreendido o imobiliário-turístico num primeiro momento, é necessário que se entendam agora as principais características encontradas nas segundas residências tradicionais e nas segundas residências agregadas ao componente de turismo, no chamado turismo residencial.

Como já apresentado, a diferença marcante entre as segundas residências tradicionais e as instaladas em resorts é o mercado consumidor. Se as primeiras são demarcadas pela espontaneidade, pela autoconstrução dos proprietários e pela simplicidade na maioria dos projetos imobiliários de construtoras locais, alcançando diferentes públicos, da classe alta até a classe média baixa, as construídas em resorts residenciais são consolidadas no mercado internacional e nacional por investidores estrangeiros, incorporadoras e construtoras que sobrevalorizam o produto, restringindo o mercado de segundas residências às classes mais altas.

No caso do turismo residencial nos resorts residenciais, segundo Assis (2012), a permanência dos usuários pode variar de seis meses (turistas semipermanentes) a mais de seis meses (turistas permanentes) ininterruptos, devido à distância entre o proprietário e a propriedade, entretanto, no caso das segundas residências tradicionais, usadas para veraneio local pela proximidade entre a primeira e a segunda residência, os proprietários passam curtas temporadas nelas, mas retornam com frequência para elas nas férias, nos finais de semanas e feriados.

A espontaneidade, característica dos veranistas tradicionais, é revelada desde a escolha do lugar para a construção da segunda residência, muitas vezes próximo à primeira residência, como já foi dito. Entretanto, nos resorts residências,

a escolha é demarcada pelo marketing das praias, construído e divulgado no cenário nacional e internacional, e adotado pelas elites locais e pelas políticas públicas. Existe também a disputa entre os municípios para a atração desses empreendimentos.

Outro fator relevante característico das segundas residências tradicionais é a autoconstrução, que demarca o processo de urbanização litorânea no Nordeste, principalmente no início do século XX, fruto da espontaneidade da construção das casas de veraneio, quando os proprietários compravam lotes residenciais e construíam suas casas do zero. Diferentemente da autoconstrução, o mercado imobiliário de segunda residência nos resorts, intensificado principalmente a partir da década de 2000, é marcado pelas grandes incorporadoras e construtoras, as quais desenham os projetos e são responsáveis pela realização, desde a venda de lotes até o marketing do empreendimento, assim como também pela construção dos equipamentos residenciais (casas, apartamentos, bangalôs) e dos equipamentos de lazer coletivos (tênis, golfe, fitness, piscinas e centro de convenção).

Outra característica dos resorts residenciais é a união do mercado imobiliário de casas com os grupos hoteleiros, que contribuiu para a dinamização dessas atividades e a valorização dos espaços litorâneos. Os grupos hoteleiros trazem para o mercado de segunda residência o padrão internacional dos equipamentos. Por exemplo, uma rede como a Vila Galé no Brasil ou em qualquer país possui a mesma sofisticação e oferece o mesmo atendimento, atraindo um número maior de turistas internacionais, que podem vir a serem os compradores de segundas residências. Cabe ressaltar a contribuição das políticas públicas, que estão presentes desde o marketing do empreendimento até os investimentos em infraestrutura

turística interna, como saneamento, eletricidade, arruamento e vias de acesso ao local.

A integração ou sinergia do imobiliário com o turismo contribuiu para maiores lucros e rentabilidades nos negócios, principalmente com a locação conjunta de unidades imobiliárias denominada pool hoteleiro, que, segundo Tosta (S.A.), é um sistema associativo que se constitui independentemente de qualquer formalidade, em que os proprietários de unidades de um empreendimento imobiliário destinam suas unidades para a exploração hoteleira, comum no setor imobiliário-turístico.

Investimentos Estrangeiros no Espaço-Tempo da Metrópole de Fortaleza

Na atualidade, a metrópole de Fortaleza possui um número relevante de 24 resorts em operação, entre empreendimentos exclusivamente hoteleiros e associados ao componente imobiliário.

A cidade vem crescentemente atraindo mais empreendimentos do imobiliário-turístico, principalmente de capital externo, empreendimentos esses que se concentram principalmente na região metropolitana, influenciados pelos investimentos provenientes de políticas públicas de turismo, os quais são investidos de maneira constante em construções e duplicações de rodovias, qualificação profissional e saneamento.

Cabe, então, apresentar a evolução espaço-temporal desses empreendimentos tipo resorts residenciais no litoral cearense, assim como o volume e a origem de capitais investidos, tomando como referência a região metropolitana. Portanto, a partir deste tópico serão apresentados quatro recortes

temporais, tendo como base a espacialização dos empreendimentos turístico-imobiliários na metrópole, com o objetivo de compreender as principais mudanças no litoral metropolitano de Fortaleza.

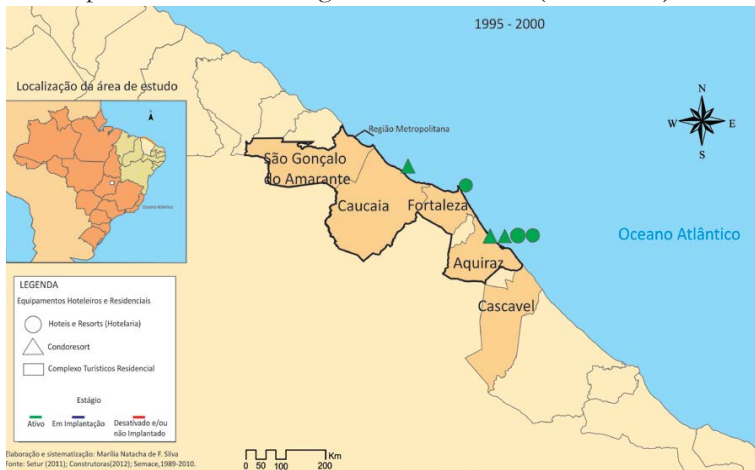
Empreendimentos turístico-imobiliários na metrópole no período entre 1995 e 2000

A partir do final da década de 1980, o turismo foi introduzido de forma mais programada e organizada no Ceará, sendo considerado como um eixo de propulsão crescente da economia local (CORIOLANO, 1996), em face das dificuldades encontradas na agricultura e na indústria (BENEVIDES, 1996). Portanto, visto os discursos recorrentes do turismo como instrumento inovador para o desenvolvimento regional, o governo cearense elaborou em 1989 o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Litoral do Ceará – Prodeturris, primeira iniciativa concreta de planejamento turístico macrorregional do estado (OLIVEIRA, 2008). Embora o projeto tenha sido pensado e elaborado ainda no final da década de 1980, apenas em 1995, com a criação efetiva, no Ceará, do Programa de Desenvolvimento do Turismo – Prodetur/CE, o estado atraiu megaprojetos turísticos para o seu litoral, os quais influíram para um reordenamento do espaço litorâneo do estado e da metrópole.

O período em questão (1995-2000) foi marcado com investimentos do Prodetur I, o qual investiu em torno de 360 milhões de reais em rodovias, aeroportos e sistema de saneamento nos municípios de Itapipoca, Paraipaba, Paracuru, São Gonçalo, Caucaia e Fortaleza. Os investimentos se concentraram no litoral oeste, com uma ótica metropolitana, onde o

fluxo se distribui paralelamente à zona de praia, com investimentos no aeroporto Internacional Pinto Martins (Fortaleza) e em rodoviarização no sentido paralelo ao litoral. Essa primeira fase do Prodetur determina a efetivação do turismo no estado, preconizando um suporte infraestrutural nos municípios, resultando na atração de investimentos de capital local e externo na metrópole.

Mapa 1 – Dinâmica dos meios de hospedagem no Ceará: resorts, complexos turísticos e segundas residências (1995-2000).



Fonte: Setur, 2011; Construtoras, 2012; Semace, 1989-2010; Censo 1991. Elaborado pela autora.

No mapa acima, demarcado pelo período entre 1995 e 2000, o litoral possuía seis projetos de resorts no total, divididos equilibradamente em resorts exclusivamente hoteleiros e resorts residenciais, esses últimos na maioria de empresários cearenses, motivados pelas políticas públicas do estado – Prodetur I. Embora os investimentos dessa fase do programa tenham contemplado os municípios do litoral oeste, foi na Praia de Porto das Dunas – Aquiraz, distante 20 minutos da capi-

tal, onde se concentraram os investimentos privados, como o caso do Tropicaliente Resort, instalado no ano 1995, o primeiro hotel resort de padrão internacional no estado.



Figura 1: Hotel Resort Tropicaliente. Fonte: <http://www.eujafui.com.br/3407407-aquiraz/2778tropicaliente-resort/>

No ano seguinte, motivado pelas políticas públicas do estado, o grupo R & D Turismo S/A deu entrada na Secretaria de Meio Ambiente do Ceará – Semace de um megaprojeto de casas e hotéis resorts unidos a uma megainfraestrutura de lazer na praia do Cumbuco, em Caucaia. O projeto previa dividir a construção em duas fases, sendo a primeira fase dividida em duas etapas: inicialmente seriam construídas 956 unidades residenciais e em seguida seria edificado um hotel com três pavimentos e 126 apartamentos em 45 hectares de dunas. Porém, do projeto só foi construído o Resort Saint Tropez, que consistiu, na época, um lugar de frequência de europeus e norte-americanos (Gonçalves, 2007).

Ainda no ano de 1996, novamente na Praia de Porto das Dunas – Aquiraz, foi instalado o primeiro condo-resort do complexo Beach Park, liderado pelo grupo Jereissati. O Suítes Resort (Figura 2) conta com 175 apartamentos e com o maior parque aquático da América Latina. O empreendi-

mento funciona a partir de pool hoteleiro, sistema pelo qual os proprietários dos apartamentos os disponibilizam para a administradora do resort por meio de um contrato no qual ela assume a responsabilidade tanto pela oferta dos apartamentos para aluguel por temporada quanto pela manutenção dos imóveis. Conseqüentemente, os lucros são divididos entre a administradora e os proprietários.



Figura 2: Resort Suítes. Fonte: http://ww.w4cantosturismo.com.br/resorts/Beach_Park_Suites_Resort.



Figura 3: Complexo Aquaville. Fonte: <http://fortaleza.olx.com.br/aquaville-iid-384392331>

Sequencialmente, no ano de 1997, foi instalado o complexo turístico residencial Aquaville Resort (Figura 3), constituído por 500 apartamentos e um hotel com 160 leitos. O empreendimento, ainda em 1997, trouxe a novidade da união entre condomínio residencial e hotel resort, onde cada componente possui sua própria administradora e infraestrutura de lazer individual. Os apartamentos do complexo Aquaville, por exemplo, não possuem componentes hoteleiros, como serviços de baby-sitter, limpeza de quarto, recuperação dos imóveis, muito menos o pool hoteleiro. Já o hotel resort é exclusivamente hoteleiro, de forma que há atividades incomuns entre os hóspedes do hotel e os proprietários dos apartamentos. Esse sistema é pouco lucrativo, já que os apartamentos

não possuem vínculos diretos com as redes e os serviços hoteleiros e muito menos com sistema de timeshare ou de pool hoteleiro.

No ano de 2000, foi instalado o Oceani Resort, na praia de Porto das Dunas – Aquiraz, do grupo FE Hotelaria Resorts Brasil. O empreendimento é exclusivamente hoteleiro e custou nove milhões de reais ao grupo. No mesmo ano, o grupo americano The GreatSeaside, instalou na praia de Sabiaguaba o Porto D’Aldeia EcoResort (Figura 4). O grupo trouxe um empreendimento de padrão internacional, com 106 suítes de luxo, além de infraestruturas de lazer, como campo de futebol gramado, quadras de tênis, playground, salão de jogos, fitness center com sauna seca e sala de musculação, e piscinas com toboáguas. Foi o primeiro empreendimento tipo resort de padrão internacional de capital exclusivamente internacional no estado.



Figura 4: Hotel Resort Porto D’Aldeia. Fonte: [http://www.portodaldeia.com.br/lazer-diversa o/](http://www.portodaldeia.com.br/lazer-diversa-o/)

Foram perceptíveis a ligação ou união entre as políticas públicas e as empresas privadas no reordenamento e na pro-

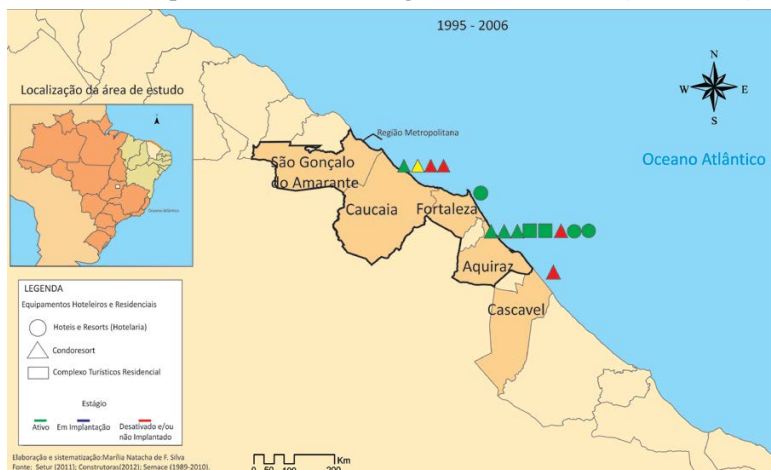
dução do espaço litoral metropolitano neste recorte temporal e a maneira como o Prodetur I contribuiu para alavancar o turismo no estado. Devido à importância do programa, muitos municípios buscaram verbas para seus territórios, obrigando o estado a buscar novos programas e novos recursos para dinamizar o turismo e os investimentos para quase a totalidade dos territórios, como se pode observar nos tópicos que se seguem.

Empreendimentos turístico-imobiliários na metrópole no período entre 1995 e 2006

O período entre 1995 e 2006 caracterizou-se pelos investimentos do Prodetur I e do Prodetur II, que contemplaram setores de infraestrutura – construção e duplicação de rodovias, ampliação de aeroportos, saneamento, proteção ambiental – e o setor de qualificação profissional. Os investimentos dos citados programas somaram R\$ 512 milhões e contribuíram para posicionar o turismo do estado e, consequentemente, o da metrópole de Fortaleza, no cenário internacional, dotando os municípios de suporte infraestrutural.

Analisando o recorte temporal de 1995-2006, o litoral contou com 13 projetos de licenciamento de complexos residenciais e condo-resorts em quase todo o litoral metropolitano, com exceção do município de São Gonçalo do Amarante. Entretanto, no mesmo período, três dos 13 projetos não vingaram, ora por questões ambientais ou socioculturais ora pela falta de suporte infraestrutural e/ou de qualificação profissional em alguns municípios.

Mapa 2– Dinâmica dos meios de hospedagem no Ceará: resorts,complexos turísticos e segundas residências (1987-2006)



Fonte: Setur, 2011; Construtoras, 2012; Semace, 1989-2010; Censo 1991. Elaborado

Adaptado pela autora

Resultado do marketing e dos investimentos do programa de turismo no período entre 1995 e 2006, o litoral atraiu uma gama de investimentos, principalmente em complexos turísticos residenciais, e uma significativa entrada de capital externo. No Mapa 2, acima, pode ser observada a crescente atração e instalação de empreendimentos no litoral metropolitano, concentrados sobretudo no município de Aquiraz e posteriormente no município de Caucaia.

No ano de 2001, o grupo Braustam Hotéis Ltda deu entrada num projeto de licenciamento na Semace o qual revia, além da revitalização, a restauração e a ampliação do antigo Hotel Saint Tropez, em Caucaia, prevendo, também, a ampliação da área de lazer e das vendas das unidades residenciais. Embora tenha sido aprovado pelo órgão do meio ambiente, o projeto de licenciamento não foi até o momento inicializado.



Figura 5: Complexo Residencial Aquiraz Riviera. Fonte: <http://www.golfe.esp.br/?s=noticias&id=727&c=6>



Figura 6: Campo de Golfe do Complexo. Fonte: <http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=715261>



Figura 7: Residencial Vila do Porto Resort. Fonte: <http://www.aluguetemporada.com.br/imovel/p3487241>



Figura 8: Condomínio Resort PlaceResidence. Fonte: <http://www.aluguetemporada.com.br/imovel/p3479118>

O Condomínio Residencial Vila do Porto Resort fica na Praia de Porto das Dunas, ocupando 23.699m². É um empreendimento da marca REATA e foi construído em 2005, com apartamentos de 110m² e 194m², com vista para o mar. O equipamento reuniu um luxuoso condomínio ao incomparável complexo aquático (piscinas, toboáguas e bar molhado), complexo de lazer (fitness, salão de jogos, salão de festa, espaço restaurante e bar), quadras de esporte, praças, áreas verdes e mar com águas mornas. Consiste em um autêntico condo-resort, o qual funciona em sistema de pool hoteleiro, pelo qual a administradora do empreendimento se responsabiliza tanto pelo marketing e aluguel dos apartamentos por

temporada como também pelos reparos de cada apartamento e das áreas de lazer.

Ainda em Aquiraz, no ano de 2006 foi instalado, na praia do Japão, o condo-resort Beach Place Resort Residence, empreendimento da construtora Mota Machado, com 225 apartamentos com vista para o mar, avaliados e vendidos por 250 mil reais em menos de 16 horas após o início das vendas.

Os condo-resorts, em comparação com os complexos residenciais, são empreendimentos de menor porte e menor custo para a construtora, conseqüentemente têm preços individuais menores, entretanto têm uma alta lucratividade em curto tempo. Assim, muitos empresários veem esses apartamentos como grandes fontes de lucro e investimento rentável, além de constituírem luxuosas residências primárias .



Figura 9: Complexo Residencial Cumbuco Golf. Fonte: http://embaixada-portugal-brasil.blogspot.com.br/2010_07_04_archive.html



Figura 10: vila galé resort (<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=818858>)

O complexo Cumbuco Golf Resort (Figura 9) é um projeto residencial e turístico do grupo português Vila Galé. O projeto, instalado na praia de Cumbuco no ano de 2006, tem previsão para término total de construção em 2014, com a pretensão de instalar, nos 480 hectares de dunas, cinco hotéis resort, condomínios multifamiliares (1.300 apartamentos), além de bangalôs, campo de golfe, uma clínica de rejuve-

nascimento, piscinas, restaurantes, estrebarias e baias, salões de eventos, e demais equipamentos de lazer e entretenimento. O projeto já possui um de seus hotéis resorts em operação, o Resort Vila Galé (Figura 10). O hotel resort foi projetado e construído pela empresa Diagonal e tem inauguração em 2010, com exatamente 930 leitos e um valor total de investimento de 110 milhões de reais.



Figura 11: Cumbuco Beach Resort. Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=558747&langid=5>

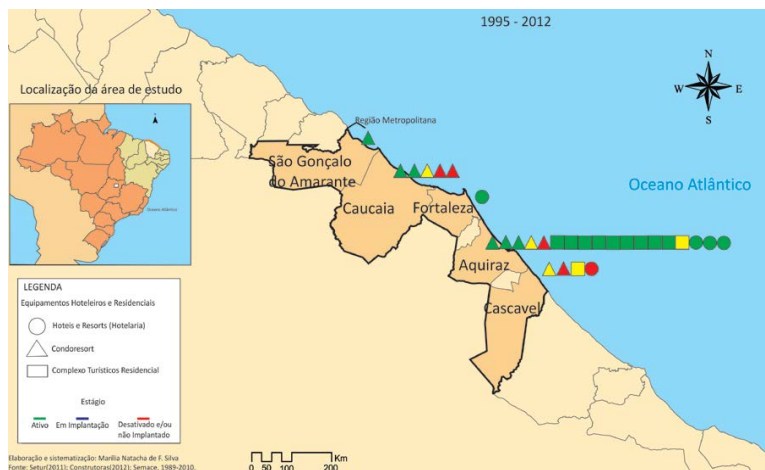
O projeto Cumbuco Beach Resort (Figura 11), do grupo espanhol Ingeconser, está em implantação desde 2008 na praia de Cumbuco. O empreendimento prevê a implantação de 960 apartamentos de luxo, de hotéis resorts, campo de golfe, além de uma ampla infraestrutura de lazer e entretenimento, como piscinas, quadra de tênis, campo de futebol, restaurantes, zonas de spa e fitness, centro médico, centro comercial, zona de serviços e jardim tropical projetado em uma área de 80.000 m².

Empreendimentos turístico-imobiliários na Metrópole no período entre 1995 e 2012

Na escala temporal entre 1995 e 2012, a metrópole conta com investimentos do Prodetur I e II somados aos inves-

timentos do Prodetur Nacional e do PAC, que contribuiram para alavancar o mercado imobiliário local, como pode ser observado no Mapa 3.

Mapa 3 - Dinâmica dos meios de hospedagens no Ceará: Resorts, Complexos turísticos e Segundas Residências, de 1995-2012..



Fonte: Adaptado pela autora conforme Setur, 2011; Construtoras, 2012; Semace, 1989-2010; Censo 1991.

Se no período temporal entre 1995 e 2006 o litoral cearense chegou a uma marca de 13 projetos em complexos e condo-resorts em quase todo o litoral do Ceará, é no período atual que se encontram esses empreendimentos circunscrevendo todo o litoral metropolitano, incluindo o município de Cascavel. Cabe ressaltar que o ano de 2008 foi caracterizado por uma crise financeira que assolou países do mundo inteiro, como Portugal e Espanha, os maiores emissores de investidores e compradores do mercado imobiliário na metrópole de Fortaleza. Entretanto, de acordo com pesquisa feita no órgão de meio ambiente, a Semace, só no ano de 2008 foram ins-

talados três condo-resorts na metrópole, com capitais local e externo.

O condo-resort Atlantic Palace (Figura 12) é um empreendimento com a marca Cameron Construtora, inaugurado no ano de 2007 na Praia de Porto das Dunas, com projeto inspirado na arquitetura dos castelos, cujos edifícios se destacam na paisagem pela volumetria das torres. O equipamento conta com 54 apartamentos distribuídos em nove blocos, cada um com três pavimentos e seis unidades, com acesso independente por bloco.



Figura 12: CondoResortAtlanticPalac:
fonte:http://www.atlanticpalace.com.br/fale_conosco.html



Figura 13: CondoresortTerramaris. Fonte:
http://www.businessceara.com.br/imoveisbrasil/imovel.php?id_imovel=9

O empreendimento condo-resort Terramaris (Figura 13), também implantado em 2007 pela Cameron em Porto das Dunas, custou à empresa 9 milhões de reais e consiste em 48 unidades de habitação –UHs multifamiliares, com pista de cooper, deck interno completo, barraca de praia, piscina adulta e infantil e playground, e já conta com sistema de pool hoteleiro, onde os proprietários podem deixar as unidades para locação.

No ano seguinte, o mundo se viu em crise econômica, causada pelo desequilíbrio da maior economia do mundo, os Estados Unidos da América – EUA, crise que culminou em fechamento de muitos bancos e instituições milionárias. Grande parte dos países que possuíam relações econômicas

com os EUA sentiu a crise, assim como sentiram os países da União Europeia. Entretanto, em meio à crise, o mercado de segunda residência na metrópole de Fortaleza não diminuiu sua produção. Os investidores locais e os internacionais continuaram a investir nesse mercado nos anos de crise (2008 e 2009), tomando a iniciativa de direcionar os produtos imobiliários para o mercado consumidor local e nacional como forma de minimizar os prejuízos dessa difícil fase. Como exemplo, no ano de 2008 foi instalado o condo-resort Portamaris, na Praia de Porto das Dunas, resultado da associação da empresa local Cameron com a portuguesa Palmitur. O empreendimento, dotado de 108 UHs, lagos artificiais, pista de cooper, quadras de esporte, saunas e academia, teve um custo de 56 milhões de reais e ocupou uma área total de 26.447,96 m² de sofisticação e requinte.

No mesmo ano e também em Porto das Dunas, foi instalado o condo-resort Scopa Beach (Figura 14), pelo grupo Scopa Engenharia Ltda. O empreendimento conta com apartamentos com três suítes e uma completa estrutura com piscina, salão de jogos, sauna a vapor, academia completa, restaurante, churrasqueira. Tudo planejado para garantir conforto e funcionalidade, com vista para o mar.



Figura 14: Condoresort Scopa Beach.
Fonte: <http://www.afci.com.br/scopa-beach-resort.htm>.



Figura 15: Condoresort Acqua Resort.
Fonte: <http://www.imoveisparainvestimento.com.br/2010-01-18/apartamentos->

O complexo Beach Park é reconhecido no cenário internacional e sua forma de administração é baseada no sistema de timeshare, fazendo parte de uma rede de hotelaria internacional. O grupo Beach Park inaugurou, nos anos de crise mundial, três condo-resorts em três anos consecutivos. No ano de 2008, instalou, ao lado do parque aquático, o condo-resort Acqua (Figura 15), dispondo de 123 apartamentos com dimensões entre 25m² e 72m² e tendo toda a estrutura de lazer nos padrões Beach Park, como: quadras de tênis e poliesportiva, fitness center, kid'sclub, restaurante, bar molhado e piscina de borda infinita. No ano seguinte, foi instalado o Beach Park Living (Figura 16), cuja área de lazer oferece quadras de esportes, playground aquático, espelho d'água, solário, duas piscinas (adulto e infantil) com raia de 25 m², spa, deck molhado, bar, prédio exclusivo para lazer com salão de jogos, fitness center, sauna, lanhouse e coffee shop, além da oferta de aquisição do Cartão de Acesso Gratuito ao Beach Park por dezanos para toda a família, com direito de uso da área privilegiada destinada a shows e eventos no parque.



Figura 16: Condoresort Living. Fonte: <http://beachparkimoveis.blogspot.com.br/2012/02/beach-park-living.html>



Figura 17: Condoresort Wellness. Fonte: http://www.mstour.com.br/detalhe_destino.asp?cod=28

No ano de 2010, iniciou-se a construção do condo-resort Beach Park Wellness, com espaços reservados para meditação e prática de yoga, home club, spa. O empreendimento é baseado no programa wellness de prevenção e educação da saúde, em busca da longevidade e do bem-estar total. É um lugar que oferece muito mais que qualidade de vida, com todo o conforto e a comodidade de um condomínio integrado ao maior parque aquático da América Latina, o Beach Park. A Cameron construtora insiste em Porto das Dunas e, juntamente com a empresa Brasil Invest, instala o Paraíso das Dunas (Figura 18) em 2009, um empreendimento totalmente de frente para o mar, com 120 apartamentos, elevadores e uma gama de equipamentos de lazer e entretenimento: centro de conferência, fitness center, grande hall aberto para as áreas livres e de lazer, piscina com bar molhado, sauna a vapor, salão de festas, lavanderia coletiva, grande área livre com paisagem exuberante, playground, segurança eletrônica, restaurante com padrão internacional, cyber café e serviço de camareira, tudo isso em uma área de 19.000 m².



Figura 18:CondoResort Paraíso das Dunas. Fonte: <http://aquiraz.olx.com.br/paraíso-das-dunas-lancamento-no-porto-das-dunas-iid-311823340>



Figura 19:CondominioGrandSol. Fonte: http://ce.quebarato.com.br/fortaleza/edificio-gran-sol-condominio__2507C6.html

O condomínio Gran Sol, mais uma da marca Cameron Construtora, foi construído na bela praia de Porto das Dunas em 2009. O empreendimento é composto por 64 unidades, sendo 48 apartamentos de 104,40m² e 16 apartamentos duplex de 204,50m² inseridos numa estrutura com piscinas, restaurante, salões de jogos e festas, sauna, playground, estacionamentos no subsolo e elevadores.

O Spa Resort Vista Del Mare é uma realização do grupo italiano Marestela Empreendimentos Turísticos Ltda. A construção do equipamento, na praia de Prainha, teve início em 2009 e a conclusão estaria prevista para 2012, com a instalação de hotel, casas de 700 m² e uma ampla área de lazer e entretenimento.

A praia de Taíba vem conquistando não apenas os fortalezenses, mas também turistas estrangeiros, atraídos tanto pela tranquilidade da praia como pela própria atividade de kitesurf. Resultado dessa atração, no ano de 2009, foi a instalação do complexo residencial Taíba Beach Resort, de frente para o mar. O estabelecimento, de origem norueguesa, foi construído em uma área de 60.000 m², dispondo de um complexo de casas e apartamentos e uma ótima infraestrutura de lazer: piscinas, quadra de tênis, quadra poliesportiva, sala de fitness, sauna, restaurante e loja de conveniência.

O complexo residencial Golf Ville Resort Residence, em Porto das Dunas, do grupo italiano AC Assessorial e Consultoria em Negócio, vem sendo instalado desde 2010, com conclusão esperada para 2012. Para o empreendimento está prevista a construção de campo de golfe, clubhouse, parque aquático, quadras de esporte, pet play, apartamentos de duas e três suítes na cobertura.

O município de Cascavel, em comparação ao de Aquiraz, ainda anda em ritmo desacelerado, com apenas três pro-

jetos de resorts, somente dois bem-sucedidos. O primeiro projeto é o Vila Duas Barras, do Banco Banif (português), que prevê a instalação de três loteamentos, com 338 unidades unifamiliares e multifamiliares, um hotel resort com 100UHs e um apart-hotel com mais 100UHs, além de uma estrutura de lazer com spa, fitness, área de comércio e de esporte. O outro projeto é o complexo turístico e residencial Águas Belas Golf Resort & Spa, do grupo português Mikatys, que prognostica a instalação de um complexo de 1200 UHs, um hotel resort, além de spa, parque aquático e campo de golfe com 18 buracos, na praia da Caponga. O projeto será implantado em cinco fases: na primeira fase, serão construídos o hotel resort, o restaurante e o parque aquático; na segunda fase, o clubhouse, o campo de golfe, o spa e a clínica; na terceira, quarta e quinta fases, os cinco condomínios.



Figura 20: Masterplan do Complexo Residencial Vila Cumbuco.
 Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1233685>

No município de Caucaia, no ano de 2011, foi instalado o complexo residencial Vila Cumbuco (Figura 12), um projeto realizado pela empresa Brasil Real, na praia de Cumbuco, resultado de uma associação entre empresas brasileiras e europeias. O empreendimento prevê a construção de dez condomínios com um total de 1.514 UHs, além de uma ampla área de lazer e entretenimento, com a implantação de um campo de golfe de 27 buracos, 11 quadras de tênis, diversas piscinas, áreas comerciais e restaurantes, tudo isso em uma área total de 63 hectares.

Foram vistos, neste capítulo, os empreendimentos do turismo imobiliário ao longo dos anos na metrópole de Fortaleza, a efetivação dessas tipologias no mercado imobiliário cearense, assim como também a atração de investidores e compradores europeus na metrópole. Entretanto, a especialização desses empreendimentos consiste apenas em uma etapa para a real compreensão do turismo residencial que vem se consolidando na cidade, reestruturando a cada dia o litoral metropolitano. Fazem-se necessários, pois, novos estudos, principalmente pesquisas de campo e estudos in loco, na tentativa de entender o processo em sua totalidade.

CAPÍTULO 5

O Morar Permanente na Localidade Praiana de Icarai – CE

Bruno Rodrigues da Silveira
Mestre em Geografia - UFC

INTRODUÇÃO

A principal política de turismo do estado do Ceará está fortemente vinculada aos espaços litorâneos. Na Região Metropolitana de Fortaleza– RMF, o litoral recebe inúmeros investimentos públicos e privados, e o fenômeno da vilegiatura marítima e do turismo é uma marca expressiva do crescimento econômico do Ceará.

Na última década, a zona costeira da RMF foi transformada pela expansão da metrópole. O município de Caucaia, localizado na porção oeste da RMF, destaca-se nesse contexto, pois ocorreram profundas modificações em seu litoral, decorrente do processo de urbanização dos espaços litorâneos.

Com uma área de 1.228 km² e uma população de 325.441 habitantes (IBGE, 2010), Caucaia está inserido no contexto turístico cearense e apresenta uma grande concentração urbana no seu litoral, principalmente de residências de vilegiaturistas residentes em Fortaleza. Esse processo de urbanização do litoral de Caucaia torna-se mais condensado em localidades próximas a Fortaleza, com destaque para as áreas litorâneas de praias como Iparana, Pacheco, Tabuba, Cumbuco e Icarai.

Icarai se caracteriza por abrigar diversos condomínios residenciais, inúmeras segundas residências, chácaras antigas e barracas de praia. O processo de ocupação local pelos vi-

legiaturistas foi muito intenso. Segundo Dantas, ocorreu, a partir dos anos de 1970, a ocupação das zonas de praia, em função do crescimento econômico registrado em Fortaleza, “[...] resultado da adoção das políticas de industrialização e do aumento do poder aquisitivo da classe média e do aumento do número de automóveis” (DANTAS, 2006, p. 275). Esses fatores criaram condições materiais para a transformação e a extensão do modo de vida urbano para a zona de praia por meio das práticas de vilegiatura marítima.

Da década de 1990 para os dias atuais, a faixa de praia de Icarai passa por transformações por ocasião do processo erosivo da zona costeira e das conseqüentes oscilações do preço do solo e dos imóveis. Esse processo intensificou-se com a construção da ponte sobre o Rio Ceará, em 1997. Os condomínios multiplicaram-se ao longo da faixa de praia, a fim de atender a uma demanda da população que almejava possuir uma segunda residência ou residir na praia.

Segundo a secretaria de saúde do município, na praia vivem 831 famílias atendidas por agentes de saúde, o que corresponde a uma população de 2.787 habitantes. A quantidade de imóveis no local é de 4.769 em edificações e 1.698 em terrenos, no total de 6.467 imóveis, dos quais 4.603 são residências e 161 comércios e serviços, cinco deles ligados à agropecuária (SEINFRA, 2010). A localidade tende a crescer a cada ano em número de moradores permanentes.

Nesse sentido, este artigo propõe uma reflexão sobre o processo de crescimento das residências permanentes na praia de Icarai, tendo em vista que a localidade é conhecida historicamente por ser um núcleo antigo de turismo e vilegiatura marítima. Esse processo é um fenômeno novo que ocorre nos núcleos praianos de vilegiatura próximos às áreas

de expansão das metrópoles. Será apresentada, como estudo de caso, a praia de Icarai – Ceará.

Breve Histórico de ocupação do litoral de Caucaia - CE

O litoral de Caucaia era ocupado, do século XVII ao XX, por uma zona de pescadores formada por índios, especialmente os Potiguaras, da família Tupi (GIRÃO, 1983). Com o crescimento dos núcleos urbanos, ao longo do século XX, os antigos habitantes foram sendo expulsos do litoral e adentrando o interior.

Thomaz Pompeu de Sousa Brasil faz menção ao litoral de Soure no ano de 1864, quando lança o Ensaio Estatístico da Província do Ceará, citando que os habitantes do litoral de Caucaia vivem da pesca (SOUSA BRASIL, 1997, p.24). Dessa maneira, os moradores da localidade praiana praticavam sobretudo a pesca, e as atividades tradicionais preponderavam sobre as atividades marítimas modernas.

Em outro trabalho sobre o Nordeste colonial, Pompeu Sobrinho apresenta a lógica de organização do território fundada em três zonas etnográficas distintas: zona dos vaqueiros, zona dos engenhos e zona dos pescadores, essa última situada nas zonas de praia, rodeadas de dunas e falésias. Nessa zona, o elemento indígena é o maior grupo, sendo os demais grupos representados em menor escala (POMPEU SOBRI-NHO, 1937). Tal fato remete à constatação de comunidades de pescadores com fortes traços indígenas habitando o litoral cearense na época.

Antônio Bezerra, no livro Notas de Viagem, do ano de 1965, registra que Caucaia, “[...] verdadeiro sertão pela ame-

nidade de seu clima, acolhe nessa ocasião diversas pessoas estranhas, que tinham vindo pedir alívio aos seus antigos padecimentos” (p. 69). Nessa ocasião, o distrito de Caucaia apresenta-se como local tranquilo, onde ocorre visitação por parte de estrangeiros, fato que abre uma brecha para o “descobrimento” das praias locais.

Antônio Martins Filho e Raimundo Girão, na edição de 1966 do livro Ceará, retratam o município de Caucaia dando destaque aos passeios na praia aos domingos, à vilegiatura marítima e à abundância de peixes e mariscos (MARTINS FILHO et al., 1966. p. 140).

Ocorre uma relação dicotômica entre uma Caucaia das práticas tradicionais (pesca, banho de mar, caminhadas) e um novo território que surge com as práticas marítimas modernas (vilegiatura marítima e turismo litorâneo).

Raimundo Girão, no livro intitulado Os municípios cearenses e seus distritos, lançado pela Superintendência do Desenvolvimento do Estado do Ceará – SUDEC, no ano de 1983, faz alusão a Caucaia como “aldeia dos índios” e afirma que a localidade é “[...] muito procurada com os seus arredores por turistas e pessoas em vilegiatura e passeios domingueiros” (GIRÃO, 1983, p.69).

Com a abertura de estradas e as conexões realizadas pelo estado interligando Caucaia a Fortaleza, a chegada do vilegiaturista ao litoral de Caucaia foi inevitável. Lima expõe que “[...] é importante salientar que com os veranistas, principalmente, vêm não só um arsenal de equipamentos elétricos e eletrônicos, como novos hábitos, valores e comportamentos típicos de cidadãos” (LIMA, 2002, p. 71). Dessa maneira, o vilegiaturista traz consigo o caráter do urbano e transforma não só a paisagem, mas também as relações sociais.

Segundo essa autora, a urbanização turística e a vilegiatura têm contribuído, consideravelmente, para colocar em dúvida a permanência dessas comunidades pesqueiras e trazer o conflito entre a população local e os novos habitantes que utilizam a praia (LIMA, 2002). As praias de Icaraí, de Tabuba e de Cumbuco são exemplos de espaços que deixaram sua função tradicional da pesca e adentraram a prática do turismo e do lazer de segundas residências. O mercado imobiliário trouxe para essas localidades um padrão de habitação e um modelo de relações sociais capitalistas.

Dantas cita que os vilegiaturistas – descontentes com o estado de poluição das praias de Fortaleza – passam a se deslocar para as praias dos municípios vizinhos, após a aquisição de automóveis (DANTAS, 2002).

Os condomínios e as casas de vilegiatura, portanto, nem sempre marcaram a paisagem da praia do Icaraí. A paisagem, antes da década de 1970, era repleta de dunas com suas dinâmicas naturais e sua vegetação nativa.

Antes da chegada do incorporador Francisco Martins de Moraes, a localidade chamava-se Caraçuí, termo indígena, cujo significado refere-se a águas bentas ou sagradas. Esse empresário visou transformar a localidade num reduto de lazer e vilegiatura, denominando-a, em 1964, com outra palavra indígena existente no Rio de Janeiro, Icaraí (nome de uma praia de classe média alta localizada em Niterói-RJ). O nome Icaraí, segundo Teodoro Sampaio no livro *O Tupi na Geografia Nacional* (SAMPAIO, 1901, p. 129 apud GIRÃO, 1983, p. 69), advém de acará = peixe, e y = rio, formando rio dos acarás ou carás (Figura 1).



Figura 1- Praia do IcaraíFonte: Jornal O Povo, 1983

De princípio, a beleza natural dos coqueirais que contornavam a orla da praia do Icaraí era prestigiada somente pelos índios Caucaias. A areia branca passeava à beira-mar, impulsionada pelos fortes ventos. O local era isolado por completo e poucas pessoas sabiam de sua existência.

Dessa maneira, tem-se uma mudança no território, que passa, de lugar de pesca, a lugar de vilegiatura. A urbanização na localidade transformou o espaço litorâneo em locus das casas de vilegiatura para famílias de classe média. A periodização se dá, então, no final da década de 1960, quando começa a construção do Centro de Veraneio Icaraí.

A praia de Icaraí foi o local escolhido por Francisco Martins de Moraes para a implantação de casas de vilegiatura e de clubes de lazer, entre os quais está o centro de veraneio citado. A visão empreendedora desse homem permitiu que investidores privados tivessem interesse na localidade e, com a constituição de núcleos urbanos de lazer e vilegiatura, o governo auxiliou no melhoramento das vias de acesso à capital (Figura 2).



Figura 2 - Banhistas no Icarai em 1980. Fonte: Jornal O Povo, 1983

Francisco Martins cercou vários lotes de terras da faixa praiana sem mesmo respeitar o limite do terreno de Marinha. Esse fato trouxe conflitos com os moradores e vilegiaturistas da localidade. Em uma ocasião, os vilegiaturistas fizeram um abaixo-assinado, protestando contra o empreendedor e adiantando, ainda, que iriam procurar ouvir também as autoridades da Capitania dos Portos, uma vez que a localização da faixa de terra cercada pelo empresário estava na cota 5, bem próxima à praia, acreditando alguns que essa faixa pertencesse à Marinha do Brasil (JORNAL O POVO, 15/10/1983).

As construções de residências de vilegiatura ocuparam a faixa litorânea, e as autoridades de Caucaia apoiaram a ação de loteamento do citado empreendedor. Dessa maneira, desregulado, surgiria um aglomerado considerado um dos maiores centros de vilegiatura marítima do Ceará.

Essa valorização da vilegiatura na praia de Icarai foi reforçada pela construção da estrada ligando o centro de Caucaia à praia, obra realizada pelo governador César Cals de Oliveira Filho e pelo coronel Humberto Bezerra, para facilitar

o deslocamento dos vilegiatistas até a localidade. Segundo Lima (2006), a implantação progressiva de infraestrutura – eletrificação, telefonia, adução de água potável, entre outros setores – dá início a um processo de valorização dos terrenos e das novas residências produzidas.

Dessa maneira, Icarai cresce de forma intensa em número de residências e de vilegiatistas; abre-se para o mercado imobiliário e torna-se o local mais valorizado do litoral oeste do Ceará, tendo em vista que as praias da zona oeste de Fortaleza (Barra do Ceará, Colônia, Arpoadores, Kartódromo) estavam poluídas e a elite descobre novo ar (melhor dizendo, mar) afastado do núcleo urbano da capital (Figura 3). A praia de Icarai é, então, alvo de investimento da população de classe média que procura um lugar de descanso e lazer. Os anúncios de lotes de terra na localidade crescem em curto espaço de tempo, pois o setor imobiliário percebe a oportunidade de investimento na praia (Figura 4).



Figura 3 - Praias aconselháveis ao banho.
Fonte: Jornal O Povo, 1994

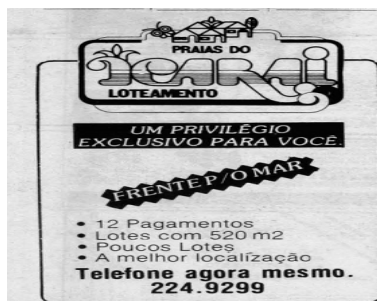


Figura 4 - Anúncio dos lotes no Icarai.
Fonte: Jornal O Povo, 1986

Durante a década de 1980 e principalmente a de 1990, os condomínios de vilegiatura passaram a ser construídos de

forma acelerada para atender a uma classe média que procurava um lugar na praia do Icaraí. Inúmeros condomínios de três andares foram sendo erguidos, na perspectiva de atender a um mercado aquecido na praia. Um dos primeiros condomínios construídos na área, na década de 1980, foi o Super Quadra Klim, com 114 apartamentos, ampla área de lazer, piscina, deck, churrasqueira e estacionamento (Figura 5).



Figura 5 – Condomínio Super Quadra Klim. Fonte: SILVEIRA, 2010.

Portanto, o processo de valorização da praia para a viliatura marítima se dá entre as décadas de 1960 até meados da década de 1990. É nesse período que se constata uma imagem positiva para o investimento em segundas residências, e também para a construção de residências de lazer e de viliatura direcionadas às principais personalidades do Ceará, daí a iniciativa de instalação do Clube dos Correios, do Clube dos Jornalistas, da Casa Oficial de Veraneio do Governo do Estado do Ceará, entre outras associações.

Falcão Sobrinho afirma que em Icaraí evidencia-se uma

mudança constante na paisagem, ocasionando impactos ambientais relacionados com desmatamentos para fins de construções de estradas e edificações em áreas de dunas. Assim, em 1978, havia um total de 8,25% de área vegetada, caindo para 2,89% em 1995. O total da área de dunas correspondia a 84,6% e , na atualidade, equivale a aproximadamente 8% (FALCÃO SOBRINHO, 2006).

Com a erosão da faixa de praia e a destruição de imóveis pelo avanço do mar, os condomínios construídos nos últimos dez anos (2000-2010), mais distantes da faixa de praia, emergem na escala da moradia. Tal fato resulta de um barateamento do solo e dos imóveis na praia de Icarai em relação aos das praias de Fortaleza ou de Cumbuco, sendo melhor o preço de compra de um imóvel quanto mais afastado ele estiver da praia. Os imóveis são construídos para atender a uma classe social emergente que busca a praia para morar permanentemente, e alguns apartamentos e casas de vilegiaturistas, principalmente de aposentados, transformam-se em residências permanentes.

A Moradia na praia do Icarai como possibilidade de status social

Obter uma casa de praia é um sonho de muitas pessoas, justificado pelo anseio de residir em espaços litorâneos. A vilegiatura marítima é a materialização desse sonho. Traz consigo a emoção, a inveja e a ascensão social. Contudo, não somente a segunda residência é a realização desse anseio, mas a primeira residência ou residência principal também o é.

Quase todos os grupos sociais almejam uma casa na praia e muitas famílias de renda salarial baixa procuram habi-

tar próximo da praia ou até mesmo construir uma segunda residência em áreas litorâneas. Segundo pesquisas do Programa de Orçamento Familiar – POF, certos grupos sociais de renda inferior a dois salários mínimos mantêm despesas associadas à habitação de uso ocasional (Quadro 1).

Quadro 1 – Despesas monetárias e não monetárias médias mensais familiares na área urbana da região Nordeste, segundo os tipos de despesas

Despesas monetárias e não monetárias mensais familiar na área urbana - Região Nordeste					
Tipos de despesas	Classe de rendimentos mensal - família				
	Total	até 400	400 - 600	600 - 1000	1000 - 1200
Despesa total	1325,41	412,84	628,61	885,19	1236,79
Despesa de consumo	1126,74	395,2	590,3	811,79	1083,67
Viagens	17,68	3,57	4,92	8,29	10,62
Recreação e cultura	25,68	4,04	7,1	13,23	22,38
Imóveis de uso ocasional	4,39	0,5	0,78	1,46	1,77
Número de famílias	9.014.595	2.402.644	1.674.795	18.295,48	560.646

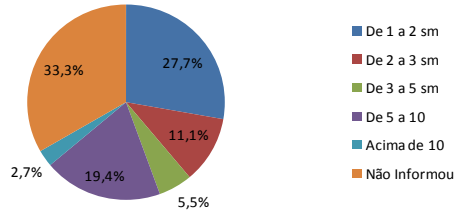
Fonte: IBGE, Pesquisas de Orçamento Familiares 2002 – 2003

Observa-se no quadro que todos os grupos de renda na área urbana do Nordeste brasileiro que participaram da pesquisa POF possuem um pequeno gasto em recreação e cultura, e aqueles que possuem imóveis de uso ocasional têm gastos contabilizados. Dessa forma, o morar na praia ou possuir uma segunda residência em espaços litorâneos não é uma condição exclusiva de grupos sociais de alta renda.

Nas pesquisas de campo realizadas na praia de Icarai (36 moradores), nota-se, entre outros aspectos, que a tranquilidade e a infraestrutura de comércios na avenida principal são

relevantes na transformação das residências, principalmente para os aposentados que escolhem viver permanentemente na praia (Gráfico 1).

Gráfico 1 - Renda em salários dos moradores das casas no Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2011

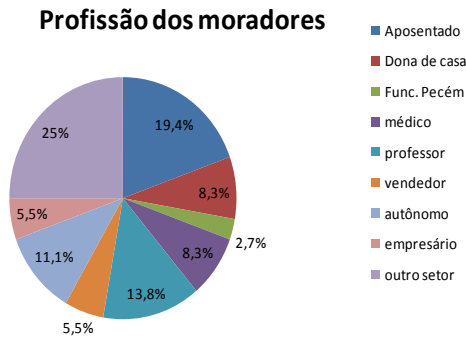
No gráfico acima, observa-se um contraste social entre os moradores da localidade de Icaraí. Dos entrevistados, 27,7% afirmaram ganhar de um a dois salários mínimos, enquanto 19,4% recebem de cinco a dez salários mínimos. A pesquisa revela, pois, que grupos sociais de baixa renda e moradores de classe média residem nas casas próximas da praia.

Em pesquisa recente de Medeiros, no ano de 2010, o mesmo fato foi ressaltado. Pelos 70 questionários aplicados a moradores da praia de Icaraí, constatou-se que mais da metade dos entrevistados possui trabalho formal (com carteira assinada) como principal atividade de fonte de renda familiar, representando 57,1%. De todas as pessoas entrevistadas, a maioria – 25 pessoas ou 35,7% delas – declarou possuir renda mensal individual entre R\$ 461,00 e R\$ 920,00. Para a amostra como um todo, existe uma desigualdade na distribuição de renda individual, ou seja, 57,1% dos respondentes recebem menos de R\$ 1.380 por mês, enquanto aproximadamen-

te 43% deles recebem mais do que aquele valor, e 25,7% do total dos investigados recebem mais de R\$ 3.221,00 por mês. A autora afirma que esse panorama demonstra que a praia de Icaraí é frequentada por usuários das mais diversas classes de renda pessoal (MEDEIROS, 2010).

Quanto à ocupação desses moradores, notou-se um aspecto interessante da área: dos entrevistados, 19,4% encontravam-se na condição de aposentados. É a maior proporção diante do gráfico, pois a legenda “outros setores” envolvem diversas ocupações incluídas na análise, o que demonstra ser o fator “aposentadoria” determinante dessa tendência de mudança de residências secundárias em principais (Gráfico 2).

Gráfico 2 - Ocupação dos moradores nas casas horizontais do Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2011

Segundo os estudos de Tulik, “[...] as residências secundárias podem transformar-se em residências permanentes, em virtude da fixação de antigos turistas que, ao se aposentarem, transferem para o destino de fim de semana seu domicílio principal” (TULIK, 2001, p. 85). Dessa maneira, ao se aposentar, o vilegiaturista muitas vezes se muda para sua segunda

residência e a torna a principal, enquanto a família reside em sua antiga casa ou vice-versa.

Outro ponto do Gráfico 2, já ressaltado, é que na pesquisa realizada foi detectada uma amostragem de 2,7% de trabalhadores do Porto de Pecém, distante 25 km da localidade de Icaraí. A praia de Icaraí torna-se mais atrativa para a moradia, pois fornece maior variedade de serviços no litoral de Caucaia, tem valor de solo mais baixo em relação à praia do Cumbuco e oferece a possibilidade de deslocamento entre os núcleos urbanos.

Da Vilegiatura ao morar permanente: Transformações das residências em Icaraí - CE

O início dos anos 2000 é o período em que se constata uma transição na área de Icaraí. Segundo relatos dos corretores imobiliários, ocorreu, nesse período, uma transição na procura dos imóveis de vilegiatura marítima e surgiu um aquecimento na venda dos apartamentos para moradia, fato esse explicado pelos investimentos no Pecém (implantação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém) e por conta da imagem de erosão da praia, que proporcionou o aumento da oferta de imóveis na localidade. É óbvio que essa divisão temporal apresentada não é algo preciso e rígido, mas é uma forma didática de periodização, constatada nas pesquisas realizadas com moradores, corretores imobiliários e através da análise de processos que ocorreram ao longo da última década em Icaraí.

No quadro de trocas migratórias intrametropolitanas, nota-se que Caucaia foi – dos municípios litorâneos metropolitanos – o município que mais recebeu imigrantes no ano de

2000 e cresceu percentualmente em domicílios de uso permanente (Quadro 2).

Quadro 2 – Trocas migratórias dos municípios litorâneos da RMF (ano 2000)

Trocas migratórias intrametropolitanas dos municípios litorâneos da RMF			
Municípios	Entraram no município	Saíram do município	Saldo
Caucaia	21.841	3.270	18.571
Aquiraz	3.300	1.523	1.777
S. Gonçalo	1.202	770	432
Fortaleza	8.484	48.814	-40.330
Cascavel	ND	ND	ND
ND - dados não disponíveis.			

Fonte: IBGE/Observatório das metrópoles.

Os corretores de imóveis localizados na praia de Icará confirmaram o declínio da procura de imóveis nos anos posteriores a 2000 e um aquecimento de venda de imóveis nos últimos anos, por intermédio do financiamento bancário para moradia.

Corretor 1 – O período de melhor venda foi de 1996 a 2000. Tínhamos doze construtoras e hoje temos só uma. Hoje o mercado está aquecido por causa do financiamento.

Corretor 2 – O período de melhor venda de imóveis foi entre 1998 e 2000. Mas hoje voltou a ter mais procura. Mas nem todos os imóveis atendem à exigência da Caixa Econômica. Tem muitos imóveis para financiamento. A procura aumentou, porque os imóveis em Fortaleza ficaram muito caros.

Corretor 3 – Hoje, 90% das vendas de residências em Icará são para moradia.

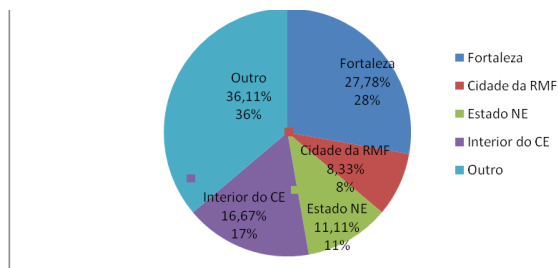
Segundo os corretores imobiliários, o ano de 2001 é o marco na venda de imóveis em Icarai para moradores permanentes e na baixa procura para o turismo e as segundas residências. Em pesquisa de campo realizada com 36 moradores no dia 23 de julho de 2010, na praia de Icarai, constatou-se que quase 70% dos entrevistados mudaram para a localidade entre os anos 2000 e 2010 (Gráfico 3).

Gráfico 3 – Mudança de moradores para Icarai



Fonte: SILVEIRA, 2011

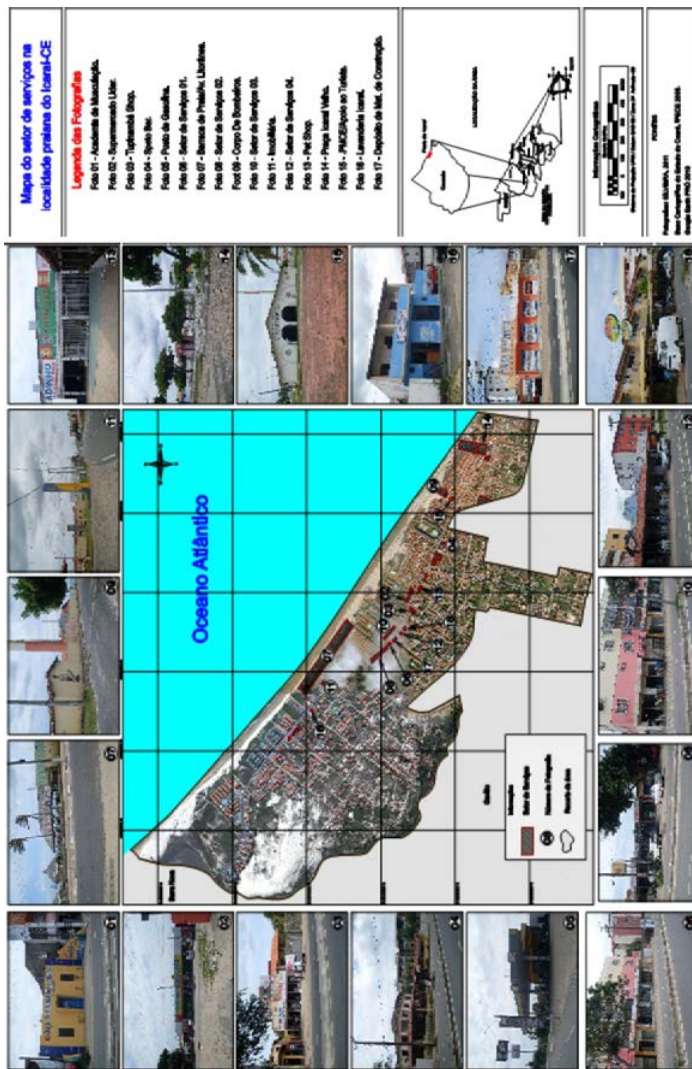
Os moradores são, em sua maioria, de Fortaleza e de outros estados do País, sendo muitos já aposentados. A facilidade de acesso para a capital, para o centro de Caucaia e para o Porto de Pecém torna o território praiano de Icarai um bom local para residir e se deslocar (Gráfico 4). Dessa maneira, a localidade torna-se lugar de moradia e de vilegiatura para essas pessoas. O morar na praia propicia aliar a vida urbana com o lazer.

Gráfico 4 – Procedência dos moradores entrevistados em Icaraiá

Fonte: SILVEIRA, 2011

Em pesquisa realizada em 51 condomínios na praia do Icaraiá, nota-se a presença de moradores permanentes nos apartamentos próximos da faixa de praia. Essa amostragem tem como objetivo tentar comprovar ou refutar algumas questões referentes aos moradores dos apartamentos locais: quantidade de apartamentos, ano de construção dos imóveis e número de moradores permanentes nos condomínios (Mapa 1).

Mapa 1 – Setor de serviços na praia do Icarai



Nos anos de 1980, quando a vilegiatura marítima e o turismo na localidade estavam em alta, o setor imobiliário investia em vultosos empreendimentos dotados de grande infraestrutura de lazer, como os condomínios Super Quadra Klim, Super Quadra Morada do Sol, Brisa do Mar, Panorama Privé, Santa Isabel, Super Quadra Village, Ypacaraí. Nas décadas seguintes, quando a mídia enfatizou bastante o processo de erosão da praia de Icaraí, o setor de construção civil passou a construir condomínios menores com um valor mais acessível a uma classe emergente que buscava uma casa própria próxima da praia (Figuras 6 e 7).

Os condomínios de maior infraestrutura (com estacionamento, piscina, campo) são mais caros e destinados à vilegiatura marítima. As pessoas que possuem um apartamento nesses empreendimentos esperam uma maior valorização da praia para lucrar com a sua venda. No entanto, muitos vilegiaturistas da localidade alugam seus apartamentos nas férias e nos finais de semana e mantêm uma vilegiatura de negócio.



Figura 6- Condomínio Residencial
Fonte: SILVEIRA, 2010



Figura 7 – Condomínio na praia
Fonte: SILVEIRA, 2010

Observa-se que o número de apartamentos com moradores aumenta em porcentagem à medida que se aproxima dos anos entre 2001 e 2006. Portanto, pode-se abstrair dessa amostragem que os condomínios mais recentes atendem não só aos viliégaturistas, mas também a pessoas que querem morar na localidade (Quadro 3).

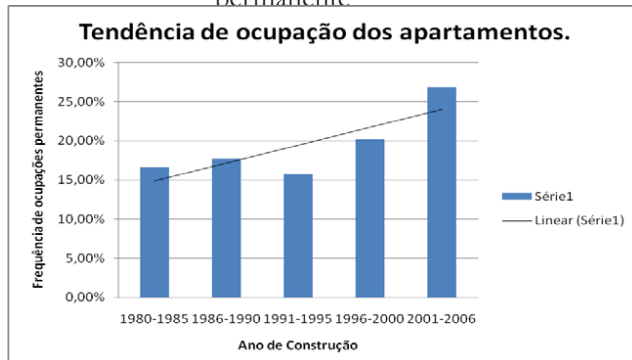
Quadro 3 – Relação da quantidade de apartamentos e quantidade de moradores

Ano de construção	Nº de apartamentos (A)	Apartamentos com moradores (B)	Porcentagem A/B
De 1980 a 1985	631	105	16,6%
De 1986 a 1990	389	69	17,7%
De 1991 a 1995	178	28	15,7%
De 1996 a 2000	456	92	20,2%
De 2001 a 2006	160	43	26,9%
Não informaram	167	38	22,8%
Total	1981	375	18,9%

Fonte: SILVEIRA, 2010.

Os condomínios do período de construção entre 2001 e 2006 apresentaram uma maior porcentagem de apartamentos com moradores fixos em relação ao total de apartamentos. É interessante notar que existe uma linha crescente de ocupação dos apartamentos à medida que os anos passam. Pode-se afirmar, pelo gráfico, que os condomínios construídos nos últimos dez anos em Icarai atendem a uma parcela da população que busca o morar permanente na praia (Gráfico 5).

Gráfico 5 – Tendência na ocupação dos apartamentos para moradia permanente



Fonte: SILVEIRA, 2010

O Gráfico 5 representa a dinâmica estudada e confirma as informações dos corretores imobiliários de que ocorre uma tendência para a moradia permanente em Icaraí. Utilizando as porcentagens de apartamentos ocupados de acordo com o tempo de construção dos 51 condomínios, observa-se uma linha crescente de apartamentos ocupados por moradores. No que se refere ao financiamento dos imóveis, os porteiros e síndicos informaram que a maior parte dos apartamentos aceita o financiamento bancário e do programa federal de habitação Minha Casa, Minha Vida. Nestes últimos anos, o aquecimento da venda de apartamentos, segundo relatos da corretora imobiliária do Icaraí, cresceu bastante devido às facilidades de crédito bancário, fato que necessita de uma investigação maior.

Tal fenômeno é resultado das mudanças sociais e espaciais ocorridas na praia de Icaraí nos últimos anos, chamado aqui de fenômeno da complementaridade. O Censo Demo-

gráfico de 2010 aponta dados sobre esse processo: concentração de residências de vilegiatura na praia de Icarai e ao mesmo tempo um aumento das residências de uso permanente.

A complementaridade na praia de Icarai é notada quando se analisam alguns dados do setor censitário do IBGE na localidade (Quadro 4).

Quadro 4– Total de domicílios de uso ocasional das localidades praianas de Caucaia (ano 2010)

Domicílios Particulares – Uso Ocasional - 2010		
Localidade	Quantidade	%
Icarai	2.278	59,8%
Tabuba	459	12%
Cumbuco	435	11,4%
Iparana	331	8,7%

Fonte: IBGE, 2011

A praia de Icarai concentra quase 60% das residências de vilegiatura do litoral de Caucaia, demonstrando que a localidade permanece com grande importância na atividade do lazer e do descanso durante férias e finais de semana. No entanto, ao analisar os dados das residências de moradia permanente (o IBGE classifica de domicílios particulares permanentes), nota-se um aumento desse setor nos últimos dez anos, evidenciando a complementaridade (Quadro 5).

Quadro 5 – Total de domicílios permanentes nas localidades praianas de Caucaia (2000-2010)

Domicílios particulares permanentes - 2000 a 2010.				
Localidade	2000	%	2010	%
Icaraí	1.834	47,3%	6.498	49,9%
Iparana	915	23,6%	2.223	17,1%
Tabuba	413	10,7%	1.782	13,7%
Cumbuco	144	3,7%	1.169	9,0%
Pacheco	175	4,5%	846	6,5%
Cauípe	396	10,2%	496	3,8%
Total	3.877	100%	13.014	100%

Fonte: IBGE, 2011

Os dados do Quadro 5 identificam o fenômeno de crescimento da moradia permanente no litoral de Caucaia, concentrando-se, na praia de Icaraí, quase 50% desse tipo de residência do litoral do município. No período entre 2000 e 2010, as residências permanentes tiveram um salto positivo em todo o território do litoral, fato esse negligenciado por estudiosos e especialistas da área de urbanização. Devem-se analisar as consequências e a constituição de um novo modelo de litoral no Ceará? Tal fenômeno tem impactos no comércio e nos serviços do turismo e das segundas residências? Quais fatores preponderantes determinam o crescimento das residências permanentes em áreas de vilegiatura marítima e quais localidades são mais propícias a esse fenômeno? Existem indagações que necessitam de uma maior reflexão para um processo que se complementa com o turismo e com as segundas residências.

CONCLUSÕES

Existem estudos pautados que evidenciam tendências dos vilegiaturistas de se transformarem em moradores das localidades que abrigavam suas segundas residências, na maioria dos casos influenciados pelos seguintes pontos: proximidade das localidades aos centros emissores (espaços litorâneos próximos às metrópoles ou inseridos na metrópole, por exemplo); melhoria do sistema viário; características socioambientais das localidades receptoras (tranquilidade e acesso aos recursos naturais).

As localidades praianas são objeto de desejo da sociedade moderna, tornando-se moda o morar na praia. Áreas exclusivamente de vilegiatura podem tornar-se áreas de moradia fixa, dependendo de condições favoráveis a essas mudanças. Estudos demonstram que esse processo ocorreu em inúmeras localidades da Europa (TULIK, 2001; URRY, 2001). No Brasil, análises científicas demonstram a transformação dos domicílios de vilegiatura em permanentes em municípios metropolitanos da Grande São Paulo (TULIK, 2001) e na cidade de Santos (SEABRA, 1979).

O fenômeno da vilegiatura marítima permitiu a ocupação e a urbanização das áreas litorâneas cearenses. Na década de 1970, os municípios litorâneos próximos à metrópole foram intensamente ocupados por vilegiaturistas, tendo as praias de Caucaia e Aquiraz representado os primeiros receptáculos da ocupação de residências dessa população no Ceará.

O litoral do município de Caucaia, na zona oeste de Fortaleza, constitui um vasto espaço de investimento para o turismo e para o lazer das famílias cearenses. No entanto, ob-

servam-se, nesse espaço, diferentes processos de valorização da praia pelo setor imobiliário.

Nas praias de Iparana, Pacheco e Icarai ocorrem uma queda do fluxo turístico e conseqüentemente de investimentos imobiliários para esse setor. O processo de erosão da faixa de praia trouxe problemas aos vilegiaturistas, que passaram a abandonar suas residências ou vendê-las. Em Cumbuco e em Cauípe existem ainda investimentos públicos e privados para a manutenção do turismo e da vilegiatura marítima.

O Censo Demográfico de 2000 apontava que o crescimento de segundas residências de Caucaia em relação aos municípios litorâneos estagnava-se. Com o resultado do Censo Demográfico 2010, percebeu-se uma redução absoluta desses imóveis e um crescimento de domicílios permanentes no município.

As localidades praianas de Caucaia (Iparana e Pacheco) mais próximas dos densos bairros da zona oeste de Fortaleza foram os primeiros espaços ocupados por moradores de Fortaleza. As praias de Icarai e Tabuba são alvo dos desejosos de praia. A concentração dos serviços e dos domicílios na praia de Icarai favorece a fixação dos vilegiaturistas ou de seus familiares ou de pessoas que compram os imóveis para residir na praia.

A praia de Icarai possui 13.336 moradores (45,7% da população residente do litoral de Caucaia) e reúne 6.498 domicílios particulares permanentes (49,9% dos domicílios do litoral de Caucaia), concentrando a maior quantidade de domicílios (2.278) de uso ocasional (59,8%). Esse fato comprova o crescimento e a concentração dessa localidade praiana, que se tornou um bairro litorâneo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAGÃO, R.F. Das práticas marítimas modernas à elaboração da imagem turística de Fortaleza/Ceará. Dissertação de Mestrado – Prodepa, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2005.

ARAÚJO, E. F.; PEREIRA, A. Q. O Turismo e a valorização do litoral metropolitano: espacialidade turística Em Caucaia-CE. *Ra'e Ga*, v.1, p. 78-104, 2011.

ARAÚJO, E.F. O turismo na metrópole: as implicações espaciais no litoral de Caucaia-CE. (Monografia em Geografia). Departamento de Geografia, UFC, 2009.

ARONSSON, L. Place Attachment of Vacation Residents: Between Tourist and Permanent Residents. In: HALL, C.M [et.al.]. *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*. Channel View Publications. Clevedon – U.S.A. 2004.

ASSIS, L. F de. Residências Secundárias: expansão e novos usos no litoral cearense. In: SILVA, J. B. [et al.]. *Litoral e Sertão; natureza e sociedade no nordeste brasileiro*. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006. p 289 - 305.

ASSIS, L.F.de. Entre o Turismo e o Imobiliário: Velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade – Camocim /CE. 278f. Tese (Doutorado em Geografia humana), Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 2012.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (BNB). Relatório final do Prodetur I. Disponível em: http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/prodetur_ne1/gerados/apresentacao.asp Acesso em: 8 de setembro de 2012.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (BNB). Relatório Final do Prodetur II. Disponível em: http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/prodetur_ne2/gerados/apresentacao.asp. Acesso em: 8 de setembro de 2012.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL. Dados do PRODETUR II. Disponível em www.bnb.gov.br/cip, 2007.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL. Introdução ao relatório final do PRODETUR NE. Brasília, 2005.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL. Relatório final do PRODETUR NE. Brasília, 2005.

BENEVIDES, I.P. A Política de Turismo no Ceará e a Capacitação. GEOUSP, São Paulo, 2003, n° 14, p.31-44.

BENEVIDES, I.P. O PRODETUR-CE: O planejamento Territorial do Turismo como caso de planejamento governamental no Ceará. In: Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais. São Paulo: Hucitec, 1996, p. 163-176.

BENEVIDES, I.P. Turismo e Prodetur: dimensões e olhares em parceria. Fortaleza: EUFC, 1998.

BERNAL, M. C. C. A Metrópole Emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza. Fortaleza: Editora UFC. Banco do Nordeste do Brasil S.A., 2004. 221p.

BERNAL, M. C. C. Especulação Imobiliária e Turismo no Ceará. In: II Seminário de Turismo Sustentável, 2008. Fortaleza. Anais do II Seminário de Turismo Sustentável, 2008. Disponível em: <<http://www.cdvh.org.br/sispub/imagedata/1893/sits/files/ESPECULACAO%20IMOBILIARIA%20E%20TURISMO%20NO%20CE.pdf>> Acesso em: 28 mar. 2010.

- BERNAL, C. Metrópole emergente: Fortaleza e a ação do capital. Fortaleza: EDUFC, 2005.
- BEZERRA, A. Notas de Viagem. Fortaleza. Imprensa Universitária do Ceará, 1963.
- BOYER, M. Les villégiatures du siècle XVI au XXI siècle: panorama du tourisme sédentaire collection questions de société France. SEM editions, 2008.
- BRASIL. Instituto de Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Sinopse preliminar do censo demográfico 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.
- CARLEIAL, A. N., ARAÚJO, A. M. M, CAMPOS, J. Imigração Estrangeira para Fortaleza (Ceará) em 2000. In: XVII Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, 2010. Caxambu. Anais do XVII Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, 2010.
- CARLOS, A. F. A. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.
- COMPLEXO inicia obras de casas. Diário do Nordeste. Fortaleza, 05 jan. 2012. Negócios. Disponível em <<http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=1090075>>. Acessado em 12 jan 2012.
- CORBIN, Alain. O território do vazio: a praia e o imaginário ocidental. Tradução de Paulo Neves. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.
- CORIOLOANO, L.N.M.T. O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza. São Paulo: Annablume, 2006. 238p.
- COSTA, M. C. L. da. Entre trilhas urbanas: o bairro como lugar

turístico. In: CORIOLANO, L. N. M. T. (Org.). Políticas de turismo: estratégias para sustentabilidade. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2008.

CRUZ, R.C.A Políticas de turismo e construção do espaço turístico-litorâneo do Nordeste do Brasil. In: Amália Inês Geraiges de Lemos. (Org.). Turismo: impactos sócio-ambientais. 1 ed. São Paulo: Hucitec, 1996, v. 1, p. 263-272.

CRUZ, R.C.A. O Nordeste que o turismo(ta) não vê. In: Adyr Aparecida Balastrieri Rodrigues. (Org.). Turismo, modernidade, globalização. 1 ed. São Paulo: Hucitec, 1997, v. 1, p. 210-218.

CRUZ, R.C. Planejamento governamental do turismo: convergências e contradições na produção do espaço. In: LEMOS, A.I.G [et al] (Orgs.). América Latina: cidade, campo e turismo. CLASCO, São Paulo, 2006.

CVC. Disponível em www.cvc.com.br. Acessado em 04 de abril de 2012, 2011.

DANTAS, E. W. C. Mar à vista: estudo da maritimidade em Fortaleza. Fortaleza, CE: Museu do Ceará; Secretaria da Cultura e Desporto do Estado do Ceará, 2002. 111p.

_____. Construção da imagem turística de Fortaleza. Mercator, ano, n.1, 2002a.

_____. Imaginário social nordestino e políticas de desenvolvimento do turismo no nordeste brasileiro. GEOUSP: Espaço e Tempo, São Paulo, n. 22, p. 09-30, 2007.

_____. PEREIRA, Alexandre Queiroz, PANIZZA, Andrea de Castro. Urbanização litorânea das metrópoles nordestinas brasileiras: vilegiatura marítima na Bahia, Pernambuco, Rio

Grande do Norte e Ceará. Simpósio de Fortaleza: Observatório das Metrôpoles, p. 01-42, 2008.

_____. [et. al.]. Urbanização litorânea e vilegiatura marítima nas metrôpoles nordestinas brasileiras. Revista Cidades: Grupo de Estudos Urbanos – GEU. Presidente Prudente, v. 5, n.8, p. 293 – 326. julh./dez. 2008.

_____. Maritimidade nos trópicos: por uma geografia do litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2009. 127 p.

DANTAS, E. W. C. et al. Turismo Litorâneo e Vilegiatura Marítima na Região Metropolitana de Fortaleza, Ceará, Brasil. In: 12º Ecuentro de Geógrafos da America Latina, 2009. Uruguay. Anais do 12º Ecuentro de Geógrafos da America Latina, 2009. Disponível em: <http://egal2009.easyplanners.info/area08/8277_DANTAS_Eustogio_Wanderley_Correia.doc> acesso em 21 mar. 2010.

_____. Mar à Vista: Estudo da Maritimidade em Fortaleza. 2 ed. v.1. Fortaleza: Edições UFC, 2011. 100p

_____. FERREIRA, A.L; CLEMENTINO, M.L.M. Turismo e imobiliário nas metrôpoles. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

FALCÃO SOBRINHO, J. Litoral Cearense: uma contribuição para a tipologia das dunas. In: SILVA, J. B. [et al.]. Litoral e Sertão; natureza e sociedade no nordeste brasileiro. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006. p 433 - 446.

FIPE/ZAP. Disponível em www.fipezap.com.br. Acessado em 11 de março de 2012.

GIRÃO, R. Os municípios cearenses e seus distritos. Fortaleza, Sudec, 1983. 684p.

GONÇALVES, J. de. Meio Ambiente no Jornal O povo: 1976 a 1997. XXX Congresso Brasileiro de Ciências de Comunicação, 2007. Disponível em: <http://www.intercom.org.br/papers/nacionais/2007/resumos/R1320-1.pdf>.

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. Plano do Governo das Mudanças, Fortaleza, 1987.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Sinopse preliminar do censo demográfico 2010.

LEFÈBVRE, H. O direito à cidade. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: MORAES, 1991.

LEFEVBRE, H. O direito à cidade. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 3ª ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA, L. C. Territórios em mudança: Caucaia e São Gonçalo do Amarante. 2. ed. Fortaleza. EdUECE, 2006. 70p. (Relatório de pesquisa).

LIMA, M. do Céu de; MARANGONI, A. M. M. Comunidades pesqueira marítimas no Ceará: território, costumes e conflitos. São Paulo, 2002. 220f. Tese (Doutorado) em Geografia Humana - Universidade de São Paulo.

LIMONAD, E. Urbanização dispersa: mais uma forma de expressão urbana? Formação: vol1, n 14, 2007.

MARTINS FILHO, A; GIRÃO, R. O Ceará. 3. ed. Fortaleza: Instituto do Ceará, 1966.

MASSEY, D. La conceptualización de espacio y la cuestión de la política em un mundo globalizado. In: SILVA, J. da [et al] (Orgs.) Panorama da Geografia Brasileira I. São Paulo: Annablume, 2006.

MASSEY, D. Pelo espaço: uma nova política de espacialidade. Rio

de Janeiro: Bertrand Brasil,2008.

MEDEIROS, E; ARAÚJO, R. C. Valoração Econômica dos Benefícios do Controle de Erosão de Praia: O Caso da Praia do Icarai. 2010. Trabalho apresentado ao 48º Congresso SOBER (Sociedade Brasileira de Economia, Administração e Sociologia Rural, Campo Grande – MS de 25 a 28 de Julho de 2010.

MILL, R.C. RESORTS: Administração e Operação. São Paulo: Bookman, 2001, ISBN, 0-471-36188-7.

MINISTÉRIO DO TURISMO. Organização turística,2008.

MINISTÉRIO DO TURISMO. Dados de turistas do Brasil,2011.

OLIVEIRA. F.M.de. As políticas de turismo nos anos noventa. Revista Turismo em Análise, v.19, n.2, agosto 2008.

OUTRAS FONTES:

PEQUENO, R; CUNHA, E. M. P. Como anda Fortaleza. Brasília: Ministério das Cidades, 2008. 226 p.

PEREIRA, A.Q. Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará. 159 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Fortaleza, CE, 2006.

_____.A urbanização vai a praia: contribuições da vilegiatura marítima à metropolização no Nordeste do Brasil. Tese em doutorado no Programa de Pós-Graduação Geografia, UFC, 2012. 387p.

PINHO,M. E. A atuação do capital imobiliário em um distrito pequeno cearense.Monografia em Sociologia – Universidade Federal do Ceará, 1981 (DEMA) – Universidade Federal do Ceará: 2004.

- POMPEU SOBRINHO, Thomaz. O homem do Nordeste. In: Revista do Instituto do Ceará, tomo LI. Fortaleza: 1937.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA. Plano diretor de desenvolvimento urbano – PDDU. Fortaleza, 2006.
- PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC). Relatório do PAC Ceará. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/estado/ce>>. Acesso em: 08 de agosto de 2012
- PROJETO ORLA: fundamentos para gestão integrada. Brasília: MMA/SQA; Brasília: MP/SPU, 2002. 78p.
- SABÍ, G. K. P. J. Le golf: de la pratique de loisir aux territoires périurbains de Barcelone. In: Méditerranée, Tome 77, 1-2-1993. Les territoires du périurbain de la Méditerranée septentrionale. Colloque d'Aixen-Provence - 28-30. 1993. pp. 69-72.
- SAMPAIO, C.F. O turismo e a territorialização dos Resorts: a praia do Porto das Dunas como enclave em Aquiraz (Dissertação em Geografia). Universidade Estadual do Ceará, 2009.
- SANTOS, M. A Natureza do Espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção. 2ª. Ed., São Paulo: HUCITEC, 1997.
- SANTOS, M; ELIAS, D. Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988. 124p.
- SEABRA, O. C. de LIMA. A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano. São Paulo, 1979. 122f. Dissertação (Mestrado) em Geografia Humana – Universidade de São Paulo.
- SECRETARIA DE TURISMO DO CEARÁ. Indicadores turísticos 2009. Fortaleza, 2012.

SECRETARIA DE TURISMO DO CEARÁ. Indicadores Turísticos do Turismo no Ceará: 1995-2009. Fortaleza, 2009.

SILVA, A.F.; FERREIRA, A.L.de A. Dinâmicas imobiliárias e turismo: Novas relações, novos riscos. Cadernos metrópole, n.18, 2007, p. 109-133.

SILVA, A.F.C. Investimentos estrangeiros no Nordeste e o imobiliário turístico. In: DANTAS, E.W.C; FERREIRA, A.L; CLEMENTINO, M.L.M. Turismo e imobiliário nas metrópoles. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

SILVA, A.F.C.da.O litoral e a Metrópole: Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal - RN. 428 f. Tese (Doutorado) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Tecnologia. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e urbanismo. Natal, RN, 2010.

SILVA, A.M.F. da.A cidade e o mar: As práticas marítimas modernas e a construção do espaço da praia do futuro (Fortaleza – CE - Brasil). 174 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, CE, 2006.

SILVA, J. B. Quando os incomodados não se retiram: uma análise dos movimentos sociais em Fortaleza. Fortaleza: Multigraf Editora, 1992. 192p

SILVEIRA, B. R. O morar permanente na praia: moradia e vilegiatura na localidade praiana do Icarai-CE. 2011. 126 f. Dissertação de Mestrado – UFC. Programa de Pós-graduação em Geografia. Fortaleza, 2011.

SOUSA BRASIL, T. P. de. Ensaio Estatístico da Província do Ceará. Fortaleza: Fundação Waldemar Alcântara, 1997. (coleção biblioteca básica cearense. Facsímile da edição publicada em 1864.

TELES, G. A. Dinâmicas Metropolitanas Contemporâneas: Caucaia na Região Metropolitana de Fortaleza. 2005. 174 f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Ceará. Fortaleza – CE. 2005. Centro de Ciências e Tecnologia.

TENDLER, J. Bom governo nos trópicos: uma visão crítica. Rio de Janeiro, Brasília: ENAP, 1998.

TOSTA, J.O. O pool hoteleiro como sociedade em conta de participação. São Paulo:UNESP(Franca-SP),S/N.Disponível em: <http://200.145.119.5/artigos/joaootaviotos ta.pdf>. Acesso em: 2 ago. de 2012.

TULIK, O. Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001.

URRY, J. O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas. Tradução Carlos Eugênio Marcondes de Moura. São Paulo: Studio Nobel/SESC, 1996.

URRY, J. O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas. São Paulo: Studio Nobel: Sesc, 2001.

INTERNET:

<http://www.aditnordeste.org.br>

<http://www.blogdoimovel.blospot.com>

SITES

IBGE. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acessado em: 05/10/2010.

JORNAIS

ICARAÍ, O mistério e a fantasia de uma praia que virou cidade. O Povo, Fortaleza, 16 jul. 1983. Caderno 2.

TÁVORA, Ademar. Praias Turísticas. O Povo, Fortaleza, 22 mai. 1974. Opinião, p.03.

MATOS, Angela Barros Leal Tarcísio. Um mundo perfeito para turista ver. O Povo, Fortaleza, 27 fev. 1988. Entrevista.

AGRURAS METROPOLITANAS. O Povo, Fortaleza, 16 mai. 1989. Opinião, p. 6-A.