



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

GABRIELA BENTO CUNHA

**URBANIZAÇÃO LITORÂNEA E PLANEJAMENTO NA METRÓPOLE: A
PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE FORTALEZA.**

FORTALEZA

2017

GABRIELA BENTO CUNHA

URBANIZAÇÃO LITORÂNEA E PLANEJAMENTO NA METRÓPOLE: A
PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE FORTALEZA.

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção de Título de Mestre em Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira.

FORTALEZA

2017

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- C978u Cunha, Gabriela Bento.
Urbanização litorânea e planejamento na Metrópole : a produção do espaço urbano de Fortaleza / Gabriela Bento Cunha. – 2017.
159 f. : il. color.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2017.
Orientação: Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira.
1. Metropolização. 2. Planejamento. 3. Vilegiatura Marítima. I. Título.

CDD 910

GABRIELA BENTO CUNHA

URBANIZAÇÃO LITORÂNEA E PLANEJAMENTO NA METRÓPOLE: A
PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE FORTALEZA.

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção de Título de Mestre em Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

Aprovada em: 28/06/2017

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira (orientador).

Universidade Federal do Ceará (UFC).

Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas.

Universidade Federal do Ceará (UFC).

Prof. Dr. Alessandro Ferreira Cardoso da Silva.

Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN).

Prof. Dr. Eduardo Gomes Machado.

Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira (UNILAB).

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por me conceder discernimento, coragem e força para lutar na realização de todos os meus sonhos.

À minha família, pelo apoio, paciência, amor e carinho dedicados a mim durante toda a minha vida. Em especial aos meus pais, que nunca questionaram minhas escolhas profissionais e estiveram ao meu lado em todos os passos que dei. Também agradeço por ser meu alicerce nos momentos mais difíceis dessa caminhada e a me incentivarem nos estudos e pesquisas.

Ao Gabriel, por todo o carinho e companheirismo, desde o início da minha graduação à minha conclusão do mestrado. Esteve presente nos momentos de alegria e de tristeza, sempre me doando seu melhor e me levantando nos momentos que pensei em desistir.

Agradeço ao Professor Dr. Alexandre Queiroz Pereira, pela orientação, confiança e paciência na elaboração deste trabalho. Hoje, também agradeço pela amizade e parceria, desde a graduação ao mestrado, também pelas conversas geográficas e por acreditar em meu potencial, sempre me instigando a ir além.

Aos professores examinadores da banca, Eustógio Dantas e Eduardo Machado, pelas contribuições em minha qualificação e por hoje, junto ao professor Alexandro Silva, por cederem seu tempo e me acrescentarem valiosas colaborações e sugestões.

Aos amigos que conquistei nessa jornada geográfica e que foram grandes companheiros nos momentos de aflição, de forma mais carinhosa: Helaine, Lucas, Rachel, Enos e Eciane.

Aos companheiros do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional – LAPUR - do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará, pelo conhecimento compartilhado nos grupos de estudo, debates, vídeos e conversas diárias. Enfatizo aqui o Grupo de Estudos de Urbanização Litorânea, com Tiago, Nayrisson, Alexandre e Cláudio.

Também agradeço aos meus companheiros de pesquisa, Daniel, Rhaissa, Almir e Herbster, por compartilharem trabalhos de campo, aflições e conhecimento durante esse período.

Aos professores do Departamento de Geografia, Amaro Alencar, Paulo Thiers e Jeová Meireles, pela ajuda em algumas informações, busca de imagens e documentos que auxiliassem meu trabalho.

Por fim, agradeço a Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico – FUNCAP, pelo financiamento desta pesquisa.

RESUMO

Na segunda metade do século XX, as cidades Nordesteiras passaram por transformações de ordem política, econômica e social. Esse processo vincula-se a alguns fatores como políticas desenvolvimentistas, valorização das zonas de praia, urbanização litorânea e a metropolização do espaço. Assim, compreende-se que o Nordeste Brasileiro é hoje uma região consolidada através de uma redefinição de suas funções e seu espaço. Se antes, o estigma carregado era de uma “região problema”, hoje, reflete a riqueza de um espaço multifuncional: agronegócio, turismo, polo tecnológico. Nesse contexto, o presente trabalho busca compreender de que forma o planejamento e a metropolização do espaço corroboram para a urbanização litorânea de Fortaleza e sua Região Metropolitana. Entende-se que o avanço da metropolização no Nordeste associa-se a consolidação da atividade turística e da vilegiatura marítima moderna e seus desdobramentos. É possível compreender as transformações no litoral das metrópoles nordestinas através do processo de urbanização e reprodução do urbano vinculado às práticas de lazer. No Ceará, esse processo é difundido pela cidade primaz – a capital Fortaleza – e seus municípios periurbanos. A transformação da cidade em metrópole e o transbordamento das relações de lazer são resultados de um planejamento voltado para a atividade turística e expansão do tecido urbano. Fortaleza incorpora, hoje, o papel de uma das metrópoles mais importantes do país. Essa lógica é possibilitada, principalmente, pelas atividades econômicas englobadas na capital cearense, destacando-se o turismo e a vilegiatura marítima moderna, praticadas por frações cada vez maiores da sociedade. As práticas associadas às dinâmicas de lazer são de suma importância no fenômeno de urbanização litorânea, na valorização das faixas de praia e na expansão do tecido urbano. Se antes as zonas de praia representavam o lugar das classes menos favorecidas, com a demanda por lazer e a atração pelo mar passa a ser um espaço valorizado e com intensas modificações. A vilegiatura marítima e o turismo litorâneo, junto ao desejo do morar na praia, fomentam uma urbanização dispersa, fragmentada e também a (re) produção do espaço urbano, expandindo-se para os municípios periurbanos de Fortaleza: Caucaia e Aquiraz. Fundamentados nesses estudos, buscamos analisar como as práticas marítimas modernas e as ações de planejamento público e privado contribuem para a urbanização litorânea da cidade e a composição de sua morfologia.

Palavras-chave: Metropolização. Planejamento. Vilegiatura Marítima. Urbanização.

ABSTRACT

In the second half of the twentieth century, Northeastern cities have undergone changes, politic, economic and social order. This process is linked to factors such as development polities, enhancement of beach areas, coastal urbanization and the metropolises of space. Thus, it is understood that the Brazilian Northeast is today a consolidated region through a redefinition of their roles and their space. If before, the loaded stigma was a "problem area" today, reflects the wealth of a multifunctional space: agribusiness, tourism, and technological center. In this context, this study seeks to understand how planning and metropolization space corroborate the coastal urbanization of Fortaleza and its metropolitan region. It is understood that the advance of metropolises in the Northeast is associated with the consolidation of tourism and modern maritime vilegiatura and its consequences. You can understand the changes on the coast of the Northeast metropolises through the process of urbanization and reproduction of urban linked to leisure practices. In Ceará, this process is diffused by the primate city - the capital Fortaleza - and its periurban municipalities. The transformation of the city in the metropolis and the overflow of the leisure relationships are the result of a focused planning for tourism and expansion of the urban fabric. Fortaleza incorporates today, the role of one of the most important cities of the country. This logic is made possible mainly by economic activities encompassed in Fortaleza, especially tourism and modern maritime vilegiatura practiced by increasing fractions of society. The practices associated with leisure dynamics are of paramount importance in the coastal urbanization phenomenon, the valuation of the beach bands and the expansion of the urban fabric. If before the beach areas represented the place of the lower classes, the demand for leisure and attraction by the sea becomes a valued space and enormous changes. Maritime vilegiatura and coastal tourism, with the desire to live on the beach, foster a dispersed urbanization, fragmented and also the (re) production of urban space, expanding into periurban municipalities of Fortaleza: Caucaia and Aquiraz. Based on these studies, we analyze how modern maritime practices and actions of public and private planning contribute to coastal urbanization of the city and the composition of their morphology.

Keywords: Metropolization. Planning. Maritime Vilegiatura. Urbanization.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1	– Modelo de Promenad em Anglet, na França	32
Figura 2	– Praia de Copacabana na década de 1920 e na década de 1950, respectivamente	34
Figura 3	– Processo de urbanização na Praia de Santos e no Guarujá, respectivamente	35
Figura 4	– Casa de veraneio na Praia de Boa Viagem em 1929 e verticalização da Praia de Boa Viagem em 2011	36
Figura 5	– Casa de veraneio na Praia do Pina, em 1930 e processo de verticalização da Praia do Pina em 2016	37
Figura 6	– Primeiras casas de veraneio na Praia de Iracema no início da década de 1930	38
Figura 7	– Ideal Clube, na Praia de Iracema, na década de 1950	38
Figura 8	– Processo de verticalização na Praia de Iracema em 1976	39
Figura 9	– Uso da praia em função do lazer na Avenida Beira Mar – Fortaleza, em 1970	41
Figura 10	– Uso da praia em função do lazer na Praia de Boa Viagem – Recife, em 1970	41
Figura 11	– Primeiras instalações hoteleiras na Beira Mar, na década de 1980	42
Figura 12	– Rede hoteleira e mercado imobiliário no processo de verticalização de Fortaleza, em 2016	42
Figura 13	– Imagem de satélite da orla em expansão de Fortaleza	73
Figura 14	– Processo de verticalização na Avenida Beira Mar de Fortaleza, nas décadas de 1970, 1980 e 2010	74

Figura 15 – Imagem aérea do loteamento na Praia do Icaraí na década de 1990	76
Figura 16 – Icaraí Clube, hoje Icaraí Acqua Play, e barraca de praia “Kabana”, respectivamente	76
Figura 17 – Imagem aérea da localidade do Porto das Dunas, na década de 1990 e imagem do Complexo Beach Park em 1992, respectivamente	77
Figura 18 – Vias de acesso aos municípios vizinhos	82
Figura 19 – Expansão da mancha urbana na zona costeira das metrópoles nordestinas	85
Figura 20 – Segundas residências na localidade do Cumbuco, representadas por grandes mansões	88
Figura 21 – Segundas residências na localidade do Porto das Dunas, representadas por condomínios tradicionais, 2010	90
Figura 22 – Segundas residências na localidade do Porto das Dunas, representadas por empreendimentos de alto padrão	91
Figura 23 – Segundas residências tradicionais na Praia do Icaraí - Caucaia	94
Figura 24 – Segundas residências na Praia do Iguape, litoral leste	94
Figura 25 – Modelo de condomínio tradicional na Praia do Icaraí, Caucaia	97
Figura 26 – Área interna do empreendimento VG <i>Sun</i>	99
Figura 27 – Área interna do empreendimento Wai Wai Cumbuco Eco Residence Club	100
Figura 28 – Área interna do Complexo Beach Park	101
Figura 29 – Área interna do empreendimento Aquaville	102
Figura 30 – Área interna do empreendimento Golf Ville Resort e	

Residence	102
Figura 31 – Área interna do empreendimento Mandara (Lanai e Kauai)	103
Figura 32 – Imagem de satélite do complexo turístico Aquiraz Riviera	104
Figura 33 – Imagens de satélite dos campos de golfe do complexo turístico Aquiraz Riviera	104
Figura 34 – Representação dos tipos de orla com base nos estágios de urbanização	108
Figura 35 – Quadro síntese das tipologias de orla	109
Figura 36 – Processo de erosão marinha na Praia do Pacheco	112
Figura 37 – Pedras e muretas na tentativa de conter o avanço do mar na Praia do Pacheco	112
Figura 38 – Parte da via litorânea na Praia do Icaraí, após último registro chuvoso	113
Figura 39 – Modelo de <i>lounge</i> na Praia do Cumbuco	114
Figura 40 – Espaço externo do <i>lounge</i> e pousada Kite Cabana na alta temporada dos ventos	115
Figura 41 – Espaço externo do <i>lounge</i> e pousada Vila Coqueiros na alta temporada dos ventos	115
Figura 42 – Concentração de restaurantes na vila de pescadores após reforma no calçadão e na acessibilidade	116
Figura 43 – Divulgação de festa de <i>réveillon</i> em equipamento privado	117
Figura 44 – Propaganda de loteamento na Praia da Taíba	119
Figura 45 – Pichações, acúmulo de lixo e abandono de construções na via de acesso à Praia da Taíba	119

Figura 46 – Propaganda do Beach Park em 1986	122
Figura 47 – Infográfico com as principais práticas desenvolvidas no litoral metropolitano	124

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	– Municípios litorâneos metropolitanos em análise	19
Mapa 2	– Vetores de expansão urbana da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF.....	56
Mapa 3	– Mapa dos domicílios vagos, ocupados e de uso ocasional nas localidades litorâneas em análise	78
Mapa 4	– Mapa da expansão urbana da localidade do Cumbuco nos anos 2000, 2008 e 2016	87
Mapa 5	– Mapa da expansão urbana da localidade do Porto das Dunas nos anos 2000, 2008 e 2016	92
Mapa 6	– Principais categorias turísticas em análise	98
Mapa 7	– Empreendimentos do tipo turístico-imobiliário na Praia do Cumbuco, litoral oeste	121
Mapa 8	– Empreendimentos do tipo turístico-imobiliário na Praia do Porto das Dunas, Prainha e Tapera, no litoral leste	125

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Esboço das primeiras políticas de turismo no Ceará.....	57
Quadro 2 – Áreas de desenvolvimento regional e regiões administrativas.....	59
Quadro 3 – Distribuição de recursos do PRODETUR	63
Quadro 4 – Investimentos do PRODETUR nas localidades análise	64
Quadro 5 – Empreendimentos analisados no espaço periurbano da metrópole cearense	95
Quadro 6 – Classificação das localidades litorâneas dos municípios metropolitanos com base no Projeto Orla	105
Quadro 7 – Classificação das localidades litorâneas dos municípios metropolitanos com base nos níveis de ocupação	106
Quadro 8 – Classificação das localidades litorâneas dos municípios metropolitanos com base nos estágios de urbanização	107

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNB	Banco do Nordeste do Brasil
CE	Ceará
CIPP	Complexo Industrial e Portuário do Pecém
DNOCS	Departamento Nacional de Obras Contra a Seca
EMBRATUR	Instituto Brasileiro de Turismo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPECE	Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PLAGEC	Plano de Governo do Estado do Ceará
PLAMEG	Plano de Metas Governamentais
PLANDECE	Plano Quinquenal de Desenvolvimento do Estado do Ceará
PLANDIRF	Plano de Desenvolvimento Integrado para a Região Metropolitana de Fortaleza
PLANTUR	Plano Nacional de Turismo
PRODETUR	Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste
PRODETURIS	Programa de Desenvolvimento do Turismo no litoral do Ceará
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
SEINFRA	Secretária da Infraestrutura do Governo do Estado do Ceará
SEMACE	Superintendência Estadual do Meio Ambiente do Estado do Ceará
SEPLAN	Secretária de Planejamento
SETUR	Secretária de Estado do Turismo
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
VG <i>Sun</i>	Empreendimento Vila Galé <i>Sun</i>
VG <i>Fun</i>	Empreendimento Vila Galé <i>Fun</i>

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
2	PRÁTICAS MARÍTIMAS MODERNAS E A EXPANSÃO DO TECIDO URBANO LITORÂNEO	29
2.1	Cidade e a incorporação das zonas de praia a tessitura urbana	31
2.1.1	<i>Expansão urbana, metropolização e lazer litorâneo</i>	44
3	FORMA URBANA E PLANEJAMENTO NO LITORAL METROPOLITANO DE FORTALEZA	50
3.1	Planejamento no Ceará: propostas e desdobramentos para o litoral metropolitano	54
3.1.1	<i>Prodetur-NE</i>	62
3.1.2	<i>Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU</i>	68
3.1.3	<i>Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto ORLA</i>	70
3.1.4	<i>O planejamento privado e as tipologias de lazer na MetrÓpole Cearense</i>	73
4	A FORMAÇÃO DA METRÓPOLE CEARENSE: REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	81
4.1	Morfologia e padrões urbanísticos de empreendimentos turístico-imobiliários (2000 a 2016)	84
4.2	Funções de lazer e tipologias no litoral metropolitano de Fortaleza	93
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	128
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	132
	APÊNDICE A – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO PARA REALIZAÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA	138
	APÊNDICE B – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA AOS TÉCNICOS DAS PREFEITURAS DE CAUCAIA E AQUIRAZ	140
	APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA AOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS DE CAUCAIA E AQUIRAZ	142
	APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA AOS REPRESENTANTES DAS COMUNIDADES DE	

1. INTRODUÇÃO

No início da década de 1970 as cidades de Fortaleza, Natal, Recife e Salvador passavam por intensas transformações de ordem política, econômica e social. É diante desse contexto que o processo de metropolização desenvolve-se sobre a região Nordeste do país e intensifica as relações de produção do espaço urbano. Para Lencioni (2013, p. 17) a metropolização do espaço se constitui num processo socioespacial que transforma profundamente o território. Assim, entender o processo de metropolização de Fortaleza é entender a dinâmica socioespacial contemporânea e seus desdobramentos que, nessa abordagem, terá foco na urbanização litorânea, nas atividades de lazer, e mais especificamente, nas formas urbanas e funções derivadas.

Para Balbim *et al* (2011, p. 150) “a metropolização não consiste, a rigor, em um fenômeno, trata-se de um processo histórico que expressa à estrutura, a forma e a dinâmica socioespacial de um território e que assume algumas feições particulares no capitalismo, especialmente em sua periferia.”. O processo histórico pelo qual as metrópoles nordestinas têm passado relaciona-se, principalmente, à incorporação do mar, das práticas marítimas modernas e da atividade turística (DANTAS, 2009). Uma transformação que ocasionou alterações na produção do espaço e no tecido urbano dessas cidades. O processo de metropolização demarca a formação de novas espacialidades, a constituição da metrópole, imanente ao processo de globalização e ao sistema capitalista em suas diversas facetas. Neste sentido, Lencioni (2011):

Sobre as formas de se pensar o espaço, além do tradicional, utilizam-se dois raciocínios: em termos topográficos, de distância territorial entre os lugares, e também um raciocínio que leve em conta a lógica topológica, ou seja, a lógica das redes. (LENCIONI, 2011, p. 143).

Ao Nordeste brasileiro foi estabelecido um modelo de planejamento que induzia o seu crescimento econômico através de atividades do setor terciário e na indústria. No caso específico de Fortaleza, a sua Região Metropolitana (RMF) foi estabelecida em 1973 e as estratégias econômicas são voltadas para a industrialização (AMORA, 2006).

Essa lógica se repetiu em algumas regiões metropolitanas do Nordeste, como nas das cidades de Recife e Salvador. Assim, as desigualdades geradas por essa atividade conduziu a novas estratégias de desenvolvimento pelo poder público e pela iniciativa privada, sendo uma delas o turismo.

Diante do crescimento da atividade turística na região Nordeste e a sua importância como um vetor da produção do espaço urbano, a seguinte pesquisa busca compreender o papel do planejamento público e privado e a sua influência no processo de urbanização litorânea. Entende-se que, hoje, a incorporação das zonas litorâneas nas cidades nordestinas é quase que uma totalidade, mas se faz necessária uma compreensão desse processo: qual o motivo dessa incorporação? Que planejamento foi pensado para esses espaços? Quais os usos e funções que as zonas costeiras incorporam hoje nas metrópoles nordestinas? Como esse processo transformou a mancha urbana?

Esses questionamentos são de suma importância para analisar a incorporação das zonas de praia na metrópole cearense. O recorte espaço-temporal da pesquisa é baseado nas transformações da borda litorânea da cidade e dos municípios vizinhos - Caucaia e Aquiraz -, a partir dos anos 2000, enfatizando os usos e funções da zona costeira ao longo de dezessete anos.

Para compreender a escolha do recorte, é preciso atentar para a formação da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), na década de 1970, é baseada no Plano de Desenvolvimento Integrado para a Região Metropolitana de Fortaleza, o PLANDIRF, que foi o primeiro plano que indicou a relação da metrópole com os municípios vizinhos. Já a regulamentação e institucionalização da região metropolitana foram de cunho federal e ocorreu durante o regime militar, visando mais autonomia para os estados. Assim, as seguintes análises propuseram um zoneamento com as possíveis funções desenvolvidas nos municípios vizinhos.

Pereira (2014, p. 55) “explica que os municípios de Caucaia e Aquiraz eram importantes e estratégicos no desenvolvimento de atividades de lazer pelos fortalezenses.”. Já a inserção dos municípios de São Gonçalo do Amarante e Cascavel, geram novas dinâmicas e demonstram a importância da metrópole como indutora de processos. O primeiro município, através da relação existente pela comunidade da colônia e, posteriormente com a criação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém; No segundo, com os primeiros sítios e lazer nas praias da Caponga e Águas Belas.

Para compreender as dinâmicas do espaço metropolitano de Fortaleza, é preciso entender as relações existentes entre esses municípios, pautados na lógica capitalista. A Região Metropolitana apresenta diversas espacialidades e processos diferenciados,

gerando contradições entre eles e sendo a capital o núcleo difusor de informações, pessoas, mercadorias e do próprio capital. Para Balbim *et al* (2011):

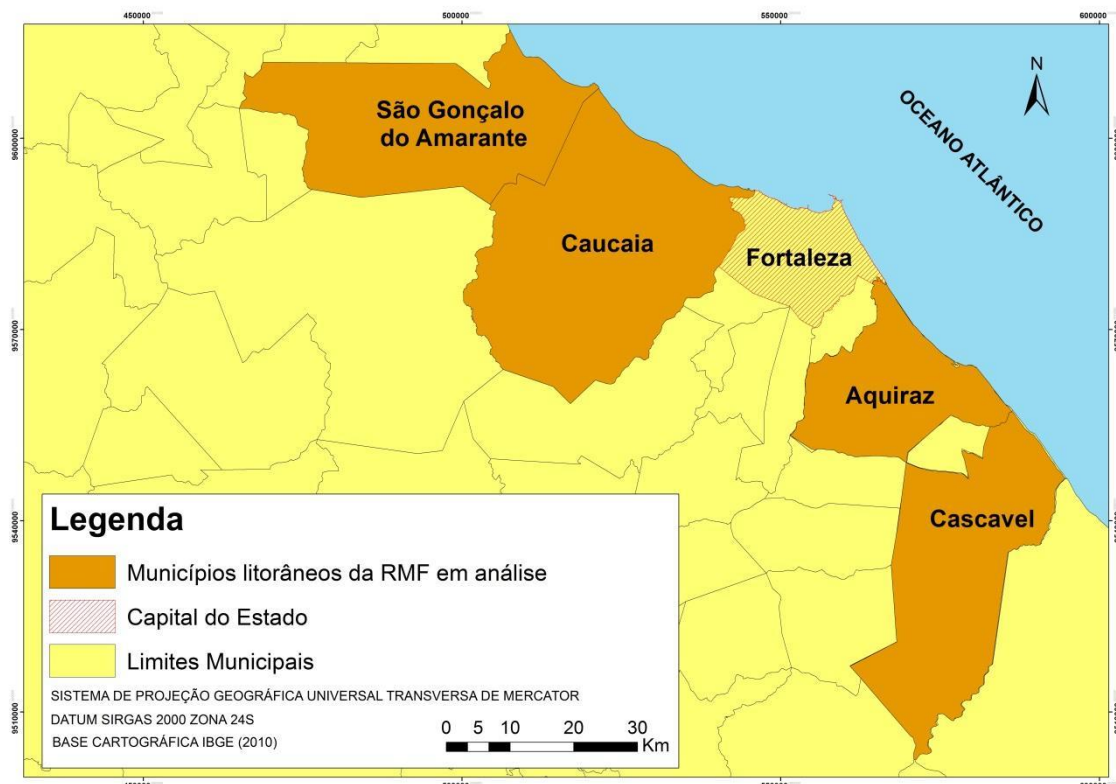
É no espaço metropolitano que se encontra expresso de forma mais viva o conjunto de contradições e tensões produzidas por esse modo de produção, à medida que a constituição e o desenvolvimento das metrópoles são estimulados e reflete, ao mesmo tempo, o avanço das forças produtivas e da produção de riquezas possibilitado pelo desenvolvimento capitalista e os processos socioespaciais de segmentação, fragmentação e exclusão que são seu corolário. (BALBIM *et al*, 2011, p. 150).

Na formação da RMF, alguns vetores de expansão foram pensados no intuito de formar espacialidades. As principais encontradas em nosso espaço metropolitano estão associadas à industrialização (municípios de Maracanaú, Pacajus e Horizonte) e às práticas marítimas modernas (abrigoando os municípios de Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante). Assim, à medida que a metrópole crescia os espaços litorâneos também ganhavam representatividade e ampliavam suas dinâmicas. Essa nova lógica imobiliária tem início com a transformação de mentalidade: valorização e valorização das zonas de praia e, conseqüentemente, o desejo de morar nesses espaços. O espaço metropolitano litorâneo é, hoje, um reflexo dessa valorização, das práticas marítimas modernas e seus desdobramentos (Mapa 01).

A urbanização litorânea nos municípios metropolitanos teve como principal embasamento a demanda por lazer e a turistificação dos lugares, mas cada localidade tem uma dinâmica específica. Uma das principais características do litoral metropolitano cearense é a sua fragmentação, que pode ser analisada pela descontinuidade do tecido urbano. Esse processo ocorre de forma mais intensa nos municípios de Caucaia, Aquiraz, São Gonçalo do Amarante e Cascavel, recorte espacial de análise deste trabalho.

É possível perceber que a integração dos espaços litorâneos ocorre de forma inicial no espaço periurbano da metrópole (nas localidades litorâneas dos municípios de Caucaia e Aquiraz) e expande-se para os demais municípios de acordo com as novas dinâmicas criadas: práticas marítimas modernas, instalação de empreendimentos imobiliários, desenvolvimento de práticas esportivas, dentre outros. Essas dinâmicas citadas anteriormente também corroboram para a expansão e a descontinuidade do processo do tecido urbano litorâneo ocorrendo, em alguns casos, o crescimento de uma localidade em detrimento de outra.

Mapa 01: Municípios litorâneos metropolitanos em análise.



Elaboração: CUNHA (2015).

Em diversas cidades com práticas turísticas, o planejamento foi ferramenta fundamental para a inserção e consolidação dessa atividade na cadeia econômica local e internacional. Para a gestão de uma cidade se faz necessário o entendimento de seu território, as relações ali desenvolvidas e suas dinâmicas. Para Souza (2008):

A cidade é um centro de gestão do território não apenas enquanto sede de empresas (privadas e estatais), mas também enquanto sede do poder religioso e político. Além do mais, uma cidade não é apenas um local em que se produzem bens e onde esses bens são comercializados e consumidos, e onde as pessoas trabalham; Uma cidade é um local onde pessoas se organizam e interagem com base em interesses e valores ou mais diversos, formando grupos de afinidade e de interesse, menos ou mais bem definidos territorialmente com base na identificação entre certos recursos cobijados e o espaço, ou na base de identidades territoriais que os indivíduos buscam manter e preservar. (SOUZA, 2008, p. 28).

O forte estigma carregado pela região Nordeste foi, durante anos, um grande embate para a instalação de um planejamento que tivesse em seus objetivos a exploração direta das belezas locais. Como aborda Dantas (2009) A “vocação turística” são ganha força com a falência do Estado Moderno no Brasil e com o fracasso das políticas desenvolvimentistas pautadas na Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) e no Departamento Nacional de Obras Contra a Seca (DNOCS).

Os espaços litorâneos metropolitanos foram incorporados para o lazer dos cidadãos e instalação das residências de veraneio. À medida que esse processo ocorria, principalmente na década de 1990, o crescimento da atividade turística e a sua consolidação no Nordeste brasileiro gerou a “descoberta” ou a “reinvenção” dos lugares. A turistificação de trechos dos municípios metropolitanos litorâneos permitiu que as empresas privadas e os grandes grupos empreendedores criassem projetos para o consumo desses espaços, através dos complexos de lazer e na diversificação dos empreendimentos turístico-imobiliários¹. Com isso, esses espaços tornaram-se propícios para a disseminação da vilegiatura marítima² e sua reprodução.

A atividade turística ganha força na década de 1990 no Ceará e, dentro desse contexto, inúmeras modificações são realizadas na vertente das políticas públicas e no papel dos agentes sociais na produção do espaço urbano. Com o crescimento da metrópole os espaços litorâneos também ganhavam representatividade e ampliavam suas dinâmicas. Embora o processo de ocupação das faixas de praia seja predominante de pescadores, na década de 1990, o mercado imobiliário teve grande crescimento, com empreendimentos voltados para as práticas marítimas.

No caso cearense, o processo de incorporação imobiliária ocorreu de forma mais intensa nas localidades do Icarai, Porto Das Dunas e Cumbuco. Os empreendimentos trazem novos elementos de forma e conteúdo para entender o espaço litorâneo da região metropolitana. É nesse contexto que visualizamos os diferentes usos e formas dos espaços costeiros nas últimas décadas. Se nos anos 1990 os condomínios tradicionais³ e as mansões predominavam na paisagem litorânea dos municípios litorâneos metropolitanos, na década de 2000 os equipamentos turísticos vinculavam-se ao mercado imobiliário. É durante essa década que os primeiros empreendimentos de

¹ O imobiliário turístico, oriundo do fenômeno de “residências-secundárias” ou “segundas-residências”, está pautado na segunda habitação para estadias de durações que variam desde um simples fim de semana até mesmo a permanências mais longas como, por exemplo, as temporadas de férias. Tratado como um tipo de alojamento turístico, porém distante de ser um meio de hospedagem tradicional. (CIRILO, 2009).

² A vilegiatura acontece quando indivíduos ou grupos sociais reservam em seu cotidiano um recorte espaço-temporal onde as necessidades dos praticantes (lazer) serão atendidas, ou seja, o gozo está na condição de se sedentarizar temporariamente em outro lugar que não seja sua residência, seu habitat, sua moradia. (PEREIRA, 2014).

³ Entende-se por condomínio tradicional, empreendimentos simples, de até quatro pavimentos, composto por área de lazer básica (geralmente piscina e deck), próximos à beira mar das localidades analisadas.

caráter turístico-imobiliário são instalados no estado, com destaque para a localidade do Porto das Dunas.

Em Fortaleza, as práticas marítimas tiveram início no século XX com a classe elitista ocupando as faixas de praia inicialmente para o lazer e, com a mudança de valores, se apropriou dos espaços litorâneos como lugar de moradia (principalmente na Praia do Meireles e por toda a extensão da Avenida Beira Mar). A extensão desse processo de apropriação das zonas de praia para os municípios vizinhos, principalmente Aquiraz, está associada, também, ao Plano Diretor de 1982, que induzia o crescimento da cidade para a zona leste. A ocupação desses espaços está diretamente associada à expansão da vilegiatura marítima.

O turismo, nos últimos trinta anos, serve como divulgação de lugares, expondo-os à possibilidade de tornarem-se espaços de vilegiatura. Para Pereira (2014) a vilegiatura acontece quando indivíduos ou grupos sociais reservam em seu cotidiano um recorte espaço temporal onde as necessidades dos praticantes (lazer) serão atendidas, ou seja, o gozo está na condição de se sedentarizar temporariamente em outro lugar que não seja sua residência, seu habitat, sua morada. Nesse contexto, a produção das segundas residências é ápice do que Boyer denomina de *sédentarité*, (aproveitamento dessa estada, aproximando-se ao fato de residir).

Assim, para entender o processo de metropolização e seu impacto no espaço litorâneo, se faz necessária uma análise da disseminação da vilegiatura marítima em Fortaleza e das ferramentas de planejamento para esses espaços, já que estes são determinantes na produção do tecido urbano.

Para Pereira (2009) os principais fatores que dinamizaram a urbanização litorânea e a produção do espaço urbano na metrópole associam as seguintes vertentes:

Três fatos, interpolados entre os anos 1970 e 2000, tornam-se importantes para o entendimento deste fenômeno: primeiro, a difusão das práticas marítimas modernas (o banho de mar, a vilegiatura e o turismo litorâneo) nos municípios adjacentes a Fortaleza; segundo, a formação legal da Região de Fortaleza; e por fim, a elaboração dos Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano nos municípios metropolitanos. (PEREIRA, 2009, p. 50).

Esses três fatos contribuíram de forma significativa para o processo de urbanização dos municípios de Caucaia e Aquiraz, principalmente nas localidades da Praia do Icará e do Porto das Dunas. A incorporação dos espaços litorâneos dos

municípios metropolitanos representa o papel da metrópole como indutora de processos e é uma das justificativas do recorte espacial da pesquisa.

Na abordagem do espaço litorâneo metropolitano de Fortaleza, é necessário o entendimento da relação entre a expansão da Vilegiatura Marítima e do turismo com as ferramentas de planejamento urbano (aqui analisado o Projeto Orla, o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR e o Plano Diretor). Essa combinação resultou em dinâmicas diferenciadas nas localidades litorâneas e a formação de padrões morfológicos com especificidades. Conseqüentemente, o espaço urbano foi sendo reproduzido majoritariamente para atender a nova demanda por lazer e, assim, dinamizar as atividades litorâneas, sendo representado principalmente por novos empreendimentos imobiliários.

A compreensão da urbanização litorânea como uma vertente que altera o tecido urbano desses espaços de lazer é analisada pelas intensas transformações na paisagem da zona costeira. É nesse contexto que analisamos o processo de urbanização litorânea nos municípios de Caucaia e Aquiraz, notadamente nas localidades do Cumbuco e Porto das Dunas, e buscamos contribuir questionando como a vilegiatura marítima e as ações e planejamento público e privado tem alterado a mancha urbana litorânea dessas localidades.

Diante disso, entende-se que a prática da Vilegiatura Marítima tende a reproduzir o espaço urbano. Como isso ocorre no espaço metropolitano de Fortaleza (municípios de Caucaia e Aquiraz)? A compreensão da urbanização litorânea como uma vertente que altera a morfologia desses espaços de lazer. Como os governos colaboram para a valorização desses lugares? Que planejamento é pensado e para que público é voltado? Nesse questionamento, buscamos analisar as ações públicas, principalmente vinculadas ao PRODETUR, Projeto Orla e ao Plano Diretor e a iniciativa privada. Qual a relação do planejamento urbano e as tipologias encontradas nesses municípios, principalmente aquelas vinculadas aos novos empreendimentos imobiliários? Como a proposta deste trabalho consiste no desenvolvimento de uma análise da urbanização litorânea e da mancha urbana nos municípios litorâneos metropolitanos. Considera-se, para uma descrição com propriedade dos projetos pensados para a metrópole cearense e das práticas marítimas modernas (vilegiatura marítima e o turismo), que o processo de urbanização litorânea associa-se a essas variáveis.

Esse processo pode ser analisado através de três períodos: na década de 1970, com a prática do veraneio e a ascensão da Praia do Icarai; nos anos de 1980 a 1990, com o “surgimento” de novas praias, tendo maior foco a Praia do Porto das Dunas e criação de vias terrestres de acesso para o litoral leste; o último período, a partir da década de 2000, tem como fator mais importante a presença de estrangeiros e dos novos empreendimentos do tipo resort, condoresorts e complexos turístico-imobiliários⁴.

A configuração espacial contemporânea associa-se a uma demanda induzida pela ação dos consumidores e dos promotores imobiliários. Também é válido apontar o papel das políticas públicas nesse contexto já que, por não atuar em forma de planos específicos para todo o espaço metropolitano, acaba favorecendo o crescimento econômico de algumas localidades em detrimento de outras, principalmente na vertente do imobiliário turístico. Esse processo levanta a hipótese de que os novos empreendimentos imobiliários fomentam uma urbanização dispersa e desigual, assim como algumas ações de planejamento público⁵.

Assim, o processo de urbanização litorânea metropolitana está associado à disseminação da vilegiatura marítima, através da espacialização dos empreendimentos. As formas contemporâneas de uso dos domicílios ocasional são encontradas, atualmente, nos modelos de *resorts*, *condoresorts* e complexos turístico-imobiliários. Os empreendimentos seguem um modelo de padrão internacional, no qual oferecem conforto, lazer, segurança, infraestrutura e o encontro com a natureza.

O transbordamento das relações de lazer fomenta a produção do espaço urbano litorâneo e tende a reproduzir o urbano nas localidades praianas. Entende-se que desde a década de 1970 os espaços litorâneos estão sendo urbanizados, mas em escalas e funções diferenciadas. No litoral metropolitano cearense esse processo ocorre de forma mais intensa a partir dos anos 2000. Mas como isso se dá nas localidades em análise e qual a sua importância na expansão da mancha urbana? Essa lógica altera também a forma do tecido urbano e cria novos padrões de ocupação, retratando que a reprodução do espaço urbana não é simultânea e nem fechada. Assim, entender os novos padrões

⁴ Essa classificação baseia-se no tipo de aquisição oferecida pelo empreendimento (compra, aluguel, hospedagem), além dos atrativos internos (piscina, *playground*, quadras poliesportivas, campos de golfe). O *resort* apresenta-se apenas na condição de hospedagem, já o *condoresort* apresenta-se na condição de hospedagem, aluguel ou aquisição permanente. Já os complexos turístico-imobiliários apresentam-se como espaços que abrangem todas as tipologias anteriores.

⁵ Alguns autores desenvolvem essa análise em outras metrópoles nordestinas. Ver SILVA (2008), DANTAS (2010);

de ocupação e a relação com a expansão da mancha urbana é um dos objetivos deste trabalho, tendo como recorte temporal a partir da década 2000, quando o processo tem ocorrido de forma mais intensa nas metrópoles nordestinas.

Portanto, as transformações no espaço litorâneo metropolitano de Fortaleza confirmam o papel da metrópole como indutora de processos. A produção do espaço urbano no litoral metropolitano e as tipologias dos novos empreendimentos imobiliários demonstram os desdobramentos de algumas ações de planejamento na intensificação e expansão desse processo. Pereira (2012) explica:

Os governos estaduais corroboram para a ampliação do processo dando continuidade à implementação de infraestruturas urbanas, intermediando articulações entre empresas locais, regionais e internacionais, divulgando as “vocações” dos lugares e concedendo licenças ambientais para a construção dos empreendimentos. Em relação a estes últimos, são responsáveis por dois conjuntos de mudanças na produção do espaço litorâneo metropolitano. Primeiramente, a construção das novas tipologias (os *resorts*, os *condohoteis*, *flats* e condomínios) prioriza o espaço do entorno da cidade primaz, induzindo o Estado a complementar o processo de tecnificação do espaço litorâneo metropolitano (vias de transporte, circulação e abastecimento). Em segundo lugar, a localização dos empreendimentos não se faz necessariamente em lugares consolidados pelas atividades turísticas genéricas, podendo estar descontínuos, conformando, assim, espaços fechados autossuficientes. (PEREIRA, 2012, p. 14).

A espacialização da vilegiatura marítima é eficiente na produção de subespaços regidos pela lógica do lazer através da cidade emissora – a metrópole. É necessário compreender que, apesar de associasse a demais processos, não pode ser analisada apenas como uma consequência. Algumas análises deste trabalho buscam compreender a redefinição dos modelos espaciais e a sua relação com a expansão das áreas de segundas residências e, conseqüentemente, a descoberta de novos espaços para o lazer.

Nos municípios de Caucaia, Aquiraz, São Gonçalo do Amarante e Cascavel, esses modelos espaciais serão analisados em duas vertentes: da tipologia dos novos empreendimentos imobiliários e as funções que incorporaram na produção do espaço urbano; e da morfologia urbana, onde o processo de urbanização litorânea altera a forma dessas localidades, gerando subespaços regidos pela lógica do mercado imobiliário e pela expansão das práticas marítimas modernas. Acrescenta-se a essa pesquisa uma análise das ferramentas de planejamento urbano e sua relevância para a expansão da urbanização litorânea. Dessa maneira compreende-se a importância dos instrumentos de planejamento urbano (Plano Diretor, Estatuto da Cidade e Projeto Orla) e a sua relação

com a morfologia urbana e as tipologias espaciais. Assim sendo, o percurso metodológico adotado neste trabalho perpassa três etapas de análise.

Para o desenvolvimento da análise do planejamento urbano e da urbanização litorânea na metrópole, os procedimentos metodológicos foram divididos em três fases, sendo **a primeira etapa** constituída pelo levantamento bibliográfico sobre a temática e seus conceitos chave (urbanização litorânea, metropolização, planejamento urbano e práticas marítimas). Considera-se, para uma descrição com propriedade dos projetos pensados para a metrópole cearense e das práticas marítimas modernas (vilegiatura marítima e o turismo), que o processo de urbanização litorânea associa-se a essas variáveis. Atentando para as transformações ocorridas nesses espaços e o transbordamento das relações da metrópole, buscou-se um referencial teórico pautado na produção e reprodução do urbano. São eles: CORREA (1995, 2013), DANTAS (2009, 2011), LEFEVBRE (2006), LENCIONI (2008, 2011, 2013), MASSEY (2008), MORAES (1999), PEREIRA (2012, 2014), SOUZA (2006, 2008), SPOSITO (1997) e URRY (1996).

Ainda nessa etapa, realizou-se a coleta de dados. Nesse processo consta a consulta aos órgãos oficiais (SEMACE, Prefeituras municipais, IPECE, SETUR e SEINFI, SEPLAN) para filtrar informações de dados da atividade turística no estado, planos diretores, obras de planejamento e relatórios dos grandes empreendimentos imobiliários instalados nas localidades litorâneas, dados sobre a quantidade de domicílios de uso ocasional nos municípios em análise, arrecadação do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbana – IPTU e levantamento de investimentos públicos e privados em infraestrutura no litoral metropolitano. Como principal instrumento para análise do planejamento urbano está o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988) e os seus instrumentos da política urbana (Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento Ambiental) além dos Planos de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR, Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto ORLA e Plano de Desenvolvimento Integrado para a Região Metropolitana de Fortaleza – PLANDIRF.

Na **segunda etapa** realizaram-se dois trabalhos de campo: o primeiro trabalho buscou confrontar os dados coletados na etapa anterior. Ou seja, localizar os empreendimentos imobiliários e as obras de planejamento no espaço periurbano,

identificando a sua relação com a urbanização e a dinâmica ali encontrada. Essa visita ocorreu no mês de janeiro desse ano, período de alta estação em Fortaleza. O trabalho foi realizado em dois dias, sendo o primeiro dedicado a visitas nas localidades do litoral leste (Icaraí, Tabuba, Cumbuco, Pecém e Taíba). No segundo dia, as visitas foram nas localidades do litoral leste (Porto das Dunas, Prainha, Iguape, Caponga e Águas Belas). Realizaram-se levantamentos nos novos empreendimentos mobiliários e a sua classificação de acordo com a tipologia (aqui, analisaram-se cinco grandes empreendimentos no litoral oeste e seis no litoral leste). Ainda nesse trabalho de campo foi possível definir as tipologias que serão analisadas neste trabalho: os *resorts*, *condoresorts* e os complexos turísticos imobiliários. Essa classificação baseia-se no tipo de aquisição oferecida pelo empreendimento (compra, aluguel, hospedagem), além dos atrativos internos (piscina, *playground*, quadras poliesportivas, campos de golfe). Ainda nesse trabalho de campo foi possível identificar os informantes chave⁶ da pesquisa e também estabelecer quais empreendimentos seriam analisados, buscando compreender os novos padrões imobiliários instalados no Ceará a partir da década de 2000.

A segunda ida a campo, também dividida em dois dias, foi realizada em julho de 2016, período de férias escolares no Brasil. Consistiu na aplicação das entrevistas semiestruturadas com informante chave (síndicos e administradores de condomínios, corretores imobiliários, membros da comunidade, além de funcionários de prefeituras) para entender o perfil dos usuários, valor de mercado, o que atrai os visitantes e a importância de políticas públicas para a inserção daquele empreendimento no contexto econômico. No litoral oeste, três representantes imobiliários foram entrevistados e três membros da comunidade (líder da associação de pescadores da Praia do Cumbuco, representante da Praia da Colônia, no Pecém e líder da associação de moradores do Cumbuco). No litoral leste, quatro representantes imobiliários foram entrevistados e quatro membros da comunidade (Pescador da colônia da Prainha, Bugueiro da associação da Prainha, rendeira da Praia do Iguape e pescador da Praia da Caponga). A entrevista com representantes das prefeituras de Caucaia e Aquiraz foram realizadas por telefone, em virtude da dificuldade de horário dos funcionários.

⁶ Os informantes chave da pesquisa foram divididos em três grupos: representantes do Poder Público, da Iniciativa Privada e da Comunidade. São eles: servidores técnicos dos municípios analisados, corretores e administradores dos empreendimentos e líderes das comunidades (pescadores, bugueiros, donos de pequenos comércios).

Na **terceira etapa** ocorreu o cruzamento entre os dados e a produção cartográfica. Esta etapa consta de uma produção cartográfica dos dados coletados em campo e também nos órgãos oficiais. Através da cartografia foram apresentadas as políticas públicas e as ferramentas de planejamento da metrópole. Também foi analisado, através dos mapas e de imagens de satélite, o tecido urbano dos municípios de Aquiraz e Caucaia, usando a seguinte escala temporal de imagens: anos 2000, 2008 e 2016. A escolha desses anos está associada ao contexto econômico, a implementação de políticas públicas e ação dos empreendedores e consumidores/usuários. No início da década passada, os investimentos imobiliários no nordeste brasileiro eram mais intensos; Em 2008, se analisa os impactos da crise econômica mundial e suas consequências no mercado imobiliário. Já a análise do ano de 2016 está associada ao novo crescimento dessas áreas e também aos novos padrões de consumo do mercado imobiliário, associado à consolidação dos investimentos do PRODETUR e dos empreendimentos estaduais.

Dessa forma, a pesquisa contemplará análises sobre as ferramentas de planejamento urbano e o processo de urbanização litorânea através das práticas marítimas modernas (com ênfase na vilegiatura marítima e no turismo). Já a produção cartográfica consegue exemplificar o quadro de relação dessas duas variáveis e suas implicações na morfologia litorânea dos municípios estudados.

A dissertação estrutura-se em cinco capítulos, incluindo uma introdução sobre o processo de ocupação das zonas costeiras e de urbanização litorânea de Fortaleza. O segundo capítulo, intitulado **“AS PRÁTICAS MARÍTIMAS MODERNAS E A EXPANSÃO DO TECIDO URBANO LITORÂNEO”** busca compreender como as práticas marítimas modernas, notadamente a vilegiatura marítima e o turismo, corroboram para a expansão do tecido urbano litorâneo dos municípios de Caucaia e Aquiraz. Além, também há uma análise sobre o fenômeno da metropolização e seus desdobramentos no Nordeste Brasileiro, com ênfase nas análises dos municípios litorâneos metropolitanos de Fortaleza.

O terceiro capítulo, intitulado **“FORMA URBANA E PLANEJAMENTO NO LITORAL METROPOLITANO DE FORTALEZA”** abrange uma análise das ferramentas de planejamento (público e privado) e a formação de novas tipologias de lazer na metrópole. Neste capítulo, há a discussão da relação entre os novos

empreendimentos imobiliários e a forma urbana litorânea da metrópole. Os objetivos que serão respondidos neste capítulo são: como a vilegiatura marítima e o turismo reproduz o urbano nessas localidades? Como os governos colaboram para a valorização desses lugares?

No quarto capítulo, intitulado **“A FORMAÇÃO DA METRÓPOLE CEARENSE: REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO”** há o desenvolvimento de uma análise da urbanização litorânea e da mancha urbana nos municípios litorâneos metropolitanos. Essa análise é realizada através de produtos cartográficos que buscam responder qual é a relação dos novos padrões urbanísticos e a expansão da mancha urbana litorânea. Dessa forma, este capítulo apresenta como o fenômeno do lazer e as ações de planejamento alteram a mancha urbana em três períodos diferentes de análise e quais as funções que esses espaços adquirem ao longo dessas datas.

O último produto deste trabalho, as considerações finais, busca apresentar os resultados obtidos ao longo desta pesquisa e quais são os objetivos alcançados com o desenvolvimento deste trabalho. Apresenta-se como um resumo do que foi abordado e obtido em cada capítulo e etapa desta dissertação.

2. PRÁTICAS MARÍTIMAS MODERNAS E A EXPANSÃO DO TECIDO URBANO LITORÂNEO.

O seguinte capítulo busca compreender como as práticas marítimas modernas, notadamente a vilegiatura marítima e o turismo, corroboram para a expansão do tecido urbano litorâneo dos municípios de Caucaia e Aquiraz. Acrescenta-se à análise deste capítulo dois subtópicos: “**Cidade e a incorporação das zonas de praia a tessitura urbana**”, para tratar do fenômeno da metropolização do lazer na escala da cidade e “**Expansão urbana, metropolização e lazer litorâneo**”, para analisar na escala da metrópole e assim entender seus desdobramentos no Nordeste Brasileiro, com ênfase nos municípios litorâneos metropolitanos de Fortaleza.

Ainda que o desejo e atração pelo mar em outros países seja um dos indicadores para a mudança de mentalidade da sociedade brasileira, não ocorre aqui uma relação com a maritimidade igual às demais. Dantas explica (2006, p. 17) “adota-se uma abordagem cultural, no sentido de compreender a relação dos homens com o mar nos trópicos.”. Essa abordagem sugere a ideia de ser o desejo pelo mar no Brasil de padrões próximos, e não idênticos, ao da invenção da praia no ocidente.

As funções e as formas urbanas inerentes ao lazer no litoral nordestino vinculam-se a períodos do processo de incorporação e valoração das zonas de praia. Entende-se que a urbanização litorânea nordestina associa-se ao crescimento da atividade turística e da vilegiatura marítima, representado pelo imobiliário-turístico e seus desdobramentos.

Entende-se que a transformação de mentalidade da sociedade europeia em relação aos espaços costeiros ocorreu em função de três variáveis: os médicos higienistas, a nobreza e os românticos. O discurso médico foi responsável por induzir o uso da praia como espaço para práticas esportivas, como a natação, e por tratamentos terapêuticos; já o papel da nobreza foi a criação de um efeito de moda⁷.

Essas transformações nas zonas de praia vinculam-se ao processo de urbanização que é explicado por Santos (2013):

A urbanização compreende um complexo processo de mudança, marcado não só pela produção, mas também pela transformação do estilo de vida que emerge do urbano, imprimindo na vida das pessoas uma forma diferenciada

⁷ DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos**: Por uma Geografia do Litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

de pensar e agir que corresponde aos ideais e às necessidades dominantes do universo citadino. (SANTOS, 2013, p. 79).

O processo de incorporação imobiliária junto ao crescimento da atividade turística no estado demonstra a expansão da urbanização litorânea para outras praias, como a Praia do Pina. Para Araújo *et al* (2008) a transformação desses espaços só foi possível por alguns fatores:

Os litorais oceânicos, ou seja, as praias de mar-aberto, só foram recentemente ocupados com o nascimento dos balneários (últimos 100 anos), pois até então ofereciam risco ambiental e social às populações humanas que preferiam o abrigo dos estuários. Para que as praias se transformassem de balneários da elite em locais para turismo de massa houve a necessidade de uma revolução tecnológica (transportes, indústria, ser viços), social (classe trabalhadora com férias remuneradas) e demográfica (desejo de morar no litoral). Sendo assim, a utilização da praia na cidade levou a práticas marítimas modernas, mudanças de paradigmas sociais e impactos sem precedentes sobre o meio natural. Após as primeiras décadas de ocupação dos litorais oceânicos ficou claro que o veraneio migra de praia em praia, dando lugar a aglomerados residenciais consolidados. (ARAÚJO *et al*, 2008, págs. 324 e 235).

O processo de incorporação das zonas de praia vincula-se às transformações de ordem econômica e social, mas também perpassa uma ação política de planejamento do Estado (com a criação de leis e projetos⁸ que intensificam a valorização desses espaços e a transformação da morfologia urbana) e da iniciativa privada (com a especulação imobiliária, construção de empreendimentos e de atrativos turísticos e divulgação midiática das localidades).

A difusão das práticas marítimas e a valorização dos espaços costeiros vinculam-se a ação midiática em promover ainda mais esses espaços. Assim, a abertura das cidades para as zonas de praia simbolizam o desenvolvimento do turismo de massa e a urbanização desses espaços. Dantas (2006) explica que:

Entender a valorização dos espaços litorâneos perpassa pela compreensão de transformações ocorridas nos trópicos, de caráter socioeconômico, tecnológico e simbólico, que suscitam fluxos em escala local e regional e evidenciam ou reforçam a incorporação das zonas de praia, com urbanização crescente de espaços anteriormente associados às práticas marítimas tradicionais (pesca, porto e marinha). (DANTAS, 2006, p. 19).

⁸ Os projetos e leis que aqui serão discutidos para análise da morfologia urbana são: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR) e Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima (Projeto Orla).

2.1 Cidade e a incorporação das zonas de praia a tessitura urbana.

As zonas de praia das cidades brasileiras, principalmente nordestinas, eram consideradas locais propícios para atividades tidas como impróprias para a elite (zona portuária, prostituição, habitação de classes menos favorecidas, etc.), mas a partir da década de 1970 o cenário se modificou.

Com a mudança de mentalidade, ligada diretamente a três fatores: discurso higienista (banhos terapêuticos), o uso do espaço por românticos (serenatas e encontros) e o efeito de moda (apropriação desses espaços pela classe média alta), também ocorre o gerenciamento desses espaços.

Entende-se que as transformações culturais ocorridas no Brasil vinculam-se ao mundo contemporâneo e à troca de valores nos países ocidentais. Acrescenta-se a essa ótica a perspectiva do homem moderno, acompanhando o pensamento *Lefebvriano*, incluído na lógica capitalista de produção e reprodução do espaço. Nesse contexto, o papel do homem na transformação do espaço e da zona costeira ocorre também em virtude da necessidade de lazer, da incorporação econômica, da dinamização das zonas de praia e do discurso da reprodução do urbano.

Pereira (2014) explica que a produção do urbano e da sociedade urbana nordestina avança com a acumulação de riquezas nas capitais. A relação entre as cidades se dava de forma mais intensa com o continente europeu, sendo o este a maior referência para incorporação de novos hábitos e para mudanças nas cidades coloniais brasileiras.

As primeiras estações balneárias na Europa surgem no fim do século XVIII e se diferem das produzidas pelos britânicos. Países como Holanda, França, Espanha e Bélgica também reproduzem, com formas específicas, as práticas de balneários e o veraneio⁹.

Para as cidades europeias,¹⁰ principalmente no Mediterrâneo, uma das transformações na paisagem litorânea ocorreu em virtude da construção dos promenades

⁹ PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia – Vilegiatura Marítima e MetrÓpole no Nordeste do Brasil**. Fortaleza: Edições UFC, 2014.

¹⁰ DALIGAUX, Jacques. **Urbanisation et environnement sur les littoraux : une analyse spatiale. Rivesméditerranéennes** [En ligne], 15 | 2003, mis en ligne le 28 novembre 2005. URL: <http://rives.revues.org/12>. DOI : en cours d'attribution.

(figura 1). Que são considerados espaços planejados, similares aos calçadões das praias brasileiras, para uso geral, tendo maior apelação invernal.

Essa modificação da paisagem varia de acordo com a incorporação dos hábitos litorâneos. Nas praias brasileiras, a paisagem é modificada principalmente em função da construção de calçadões e avenidas à beira mar, que valorizam esses espaços e tornam-se lugar de moradia para a elite. Como consequência dessa valorização, o processo de verticalização e o alto preço do solo são intensos na maior parte das cidades litorâneas.

Figura 1: Modelo de Promenad em Anglet, na França.



Fonte: <http://www.anglet-tourisme.com/>.

Nas regiões Sul e Sudeste, a apropriação dos espaços litorâneos e a relação com o mar se deu de forma mais rápida, principalmente pela proximidade com o Rio de Janeiro – capital federal no período de disseminação das práticas marítimas – e pela incorporação dos costumes de imigrantes europeus. É preciso ressaltar que a incorporação de hábitos e costumes não ocorre em sua totalidade devido às particularidades das cidades coloniais, sendo em sua maioria de cunho rural e escravocrata.

O padrão urbanístico das cidades se modifica: novos serviços são instalados, como a rede elétrica e o bonde e os padrões urbanos são incorporados gradativamente pela sociedade. As transformações ocorrem de forma mais rápida e intensa nas regiões Sul e Sudeste, expandindo-se depois para o Nordeste.

A mudança da costa brasileira começa na Praia de Copacabana, no Rio de Janeiro, então capital federal do país. Para Macedo e Pelegrino (1999, p. 157) “isso ocorre quando nos subúrbios das grandes cidades costeiras se configura uma nova estrutura urbana, a qual se pode denominar de bairro ou subúrbio de veraneio.”. O uso da praia como balneário e com os banhos de mar – além de tratamentos terapêuticos – se difundem pelo país tendo como exemplo maior as práticas na Praia de Copacabana e da formação de um bairro valorizado na orla da cidade.

O bairro de Copacabana foi durante muitos anos povoados por pescadores, até meados do século XVIII, quando despertou o interesse de algumas companhias e no século XIX, sua ascensão com a criação dos primeiros loteamentos e a difusão dos banhos de bar e dos balneários¹¹. A Praia ficou então conhecida como “princesinha do mar”, tornando-se espaço para casas de veraneio da população de status elevado, e também elegante e aristocrático bairro residencial da então capital da República.

As transformações vivenciadas em Copacabana desde o século XIX através da valorização das zonas de praia e as dinâmicas desenvolvidas inicialmente pelo veraneio marítimo e depois pela vilegiatura são alguns dos fatores responsáveis pela alteração da expansão do tecido urbano. Associado a iniciativa privada (formação e venda dos primeiros loteamentos na Praia, construção de linhas de bonde, incorporação imobiliária, instalação de cassinos, etc.), o papel do Estado também foi um indutor de transformações, principalmente com a construção da Avenida Atlântica em 1904, que passou por inúmeras reformas até a formação que conhecemos hoje. Abaixo (figura 2) é possível perceber a transformação da Praia de Copacabana através da incorporação dos espaços litorâneos pelo lazer e pela moradia.

¹¹ ABREU, Maurício de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 2010.

Figura 2: Praia de Copacabana na década de 1920 e na década de 1950, respectivamente.



Fonte: Acervo Copacabana em Fotos.

Outro caso de grande incorporação e valorização das zonas de praia na região Sudeste do país é a Baixada Santista. O seu caso de incorporação vincula-se a transformação econômica da região (após a Segunda Guerra Mundial, o processo de industrialização se intensificou) e também ao papel do planejamento, aqui sendo abordado em duas variáveis: Lei nº 675, de 1922 do Código de Construções¹² e a criação da Via Anchieta, determinante na valorização das zonas de praia.

A construção da Via Anchieta, em 1947, permitia a ligação do planalto à Baixada, fazendo com que o turismo balneário, que antes se limitava às classes de alta renda, ganhasse maiores proporções. Essa valorização da prática turística transformou os municípios centrais da Baixada Santista e a morfologia urbana da região, com ênfase nas localidades de Santos, Guarujá e Praia Grande com a verticalização de residências

¹² Após a década de 1920 a legislação urbanística santista de fato priorizou a cidade eficiente, padronizando edificações, controlando usos, intervindo no desenho da cidade e criando ambientes propícios à sociedade industrial, tornando-se o primeiro zoneamento da cidade. (CARRIÇO, 2002, págs. 6 e 7).

de veraneio (figura 3). Esse processo foi denominado de “a muralha que cerca o mar”, por SEABRA (1979) ¹³.

Figura 3: Processo de urbanização na Praia de Santos e no Guarujá, respectivamente.



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos.

Na região Nordeste, a expansão do tecido urbano litorâneo tem início com as práticas tradicionais e a paisagem se modifica gradativamente, com os tratamentos terapêuticos e as primeiras instalações de veraneio. Os banhos de mar também ganham representatividade e novas práticas, como as caminhadas, se intensificam.

Assim como na Baixada Santista o papel do estado e da iniciativa privada foi de suma importância para a incorporação e valorização das zonas de praia em cidades nordestinas, como Recife e Fortaleza.

Exemplo de incorporação das zonas de praia através do lazer (formação dos balneários) e do imobiliário de alto padrão no país é a Praia de Boa Viagem (Recife). A partir da década de 1970 a Praia passou por um processo de urbanização intenso

¹³ SEABRA, Odete C. de Lima. **A muralha que cerca o mar** - Uma modalidade de uso do solo urbano. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FFLCH USP, 1979.

vinculado as práticas de lazer e de verticalização das construções habitacionais, sendo um dos bairros com maior custo de vida da cidade da atualidade.¹⁴

A cidade de Recife, nesse contexto, aparece como pioneira na construção de uma avenida à beira mar. O gosto pelo lazer litorâneo e a valorização desses espaços se expande na Praia de Boa Viagem e na Praia do Pina, que sofreram intenso processo de verticalização na década de 1980 (figuras 4 e 5).

Figura 4: Casa de Veraneio na Praia de Boa Viagem, em 1929 e processo de verticalização da Praia de Boa Viagem, em 2011.



Fonte: Blog Iba Mendes.

¹⁴ ARAÚJO, M. C. B. **Verticalização da Praia da Boa Viagem (Recife, Pernambuco) e suas Consequências Socioambientais**. Revista de Gestão Costeira Integrada, v. 8, págs: 233-245, 2008.

Figura 5: Casa de Veraneio na Praia do Pina, em 1930 e processo de verticalização da Praia do Pina, em 2016.



Fonte: Blog Iba Mendes.

No caso de Fortaleza, notadamente na Praia de Iracema, a transformação da paisagem litorânea abrange as primeiras ocupações de veraneio na praia, os banhos de mar, os bares, a criação do calçadão, dos clubes recreativos para as elites e a construção dos prédios de luxo. A orla da cidade incorporou funções e formas diferenciadas desde a década de 1930 (figura 6). Nesta década a relação dos cidadãos com o mar se dava pelo veraneio e pelos primeiros contatos de lazer no espaço litorâneo. Além disso, por algumas atividades terapêuticas e pelo predomínio das práticas marítimas tradicionais (o porto e a pesca).

Já na década de 1950, o lazer litorâneo vincula-se também aos clubes recreativos que se multiplicam nos anos seguintes na orla de Fortaleza (Praia de Iracema, Beira Mar, Praia do Futuro), tendo como principal público frequentador a elite fortalezense (figura 7). Na metade da década de 1970 o processo de incorporação das zonas de praia é mais intenso e ocorre por duas variáveis: o lazer e o morar na praia, gerando desdobramentos na paisagem litorânea e no tecido urbano (figura 8).

Figura 6: Primeiras casas de veraneio na Praia de Iracema no início da década de 1930.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

Figura 7: Ideal Clube, na Praia de Iracema, na década de 1950.



Fonte: Fortaleza em Fotos.

Figura 8: Processo de Verticalização da Praia de Iracema em 1976.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

A valorização desses espaços em função do lazer acaba desenvolvendo um mercado de luxo de primeiras residências e a incorporação de um mercado imobiliário que se expande pelo litoral metropolitano. No Nordeste, esse processo pode ser analisado nas metrópoles (Fortaleza, Natal, Recife e Salvador), mas com viés diferenciado. No Nordeste, o processo ocorre de forma diferenciada, sendo analisado em dois grandes períodos: entre os séculos XVI e XIX, se conhece uma região marcada pela produção da cana de açúcar e da criação do gado¹⁵. Já nos séculos XX e XXI, se tem uma região marcada por dois momentos: um com a política de industrialização, nas décadas de 1960 a 1980 e o outro com a fragmentação do Nordeste, na década de 1990. Neste último, ocorre a transformação da “região problema” para a “região virtual”¹⁶ com a inserção da atividade turística na cadeia econômica e delimitação inicial de uma política para o desenvolvimento do turismo na região.

¹⁵ O período de produção do algodão no estado foi de suma importância para o crescimento das cidades cearenses, para a criação de novas rotas, pontos de recepção de mercadorias, além da abertura de negociação com outros países. Para a cidade de Fortaleza, esse período teve grande representatividade para o seu crescimento, principalmente como rota de saída com o Porto e como uma grande praça comercial.

¹⁶ DANTAS, E. W. C. **Mar à vista**: estudo da maritimidade em Fortaleza. 2ª Edição. Fortaleza: Edições UFC, 2011.

O desenvolvimento da atividade turística enquanto prática de lazer no Brasil é considerada relativamente recente. Apesar disso, durante as décadas de 1980 e 1990, as cidades nordestinas já passavam por transformações, principalmente no que concerne ao processo de verticalização das zonas de praia e a valorização do desejo de morar na praia. A construção de grandes edifícios de luxo, voltados para residência de alto padrão, hotéis de grande porte, instalação de barracas de praia, criação de vias de acesso e de linhas de transporte público foram algumas das mudanças no período citado anteriormente. Esse processo foi fundamental para a popularização do lazer nas zonas de praia, notadamente os banhos de mar, sol e *picnics* (figuras 9 e 10). E a sua análise como atividade econômica não perpassou nem um planejamento para o setor e para delimitação dos espaços voltados para essa prática. Becker (1999, p. 186) explica os destinos mais procurados no país até 1992 e a relação com a distribuição da população e ocupação do território nas zonas de praia.

A Costa Brasileira, que como se sabe tem 7 mil quilômetros, com uma área emersa de 480.000 km², 40 milhões de habitantes. Praticamente, um quarto da população brasileira está concentrada em grandes metrópoles, com exceção de Minas Gerais e São Paulo, praticamente tudo localizado na zona costeira, e até pouco tempo, a grande atração turística na costa brasileira era justamente o Rio de Janeiro, como já disse, e também Recife, Olinda e São Paulo. Mas hoje, neste final de século, com a intensificação de fluxos de informações, ela aumenta e tem alcance muito maior. (BECKER, 1999, p. 186).

Os fluxos tratados por Becker (1999) estão relacionados com as transformações para além da esfera nacional. A criação de rodovias, ferrovias, transporte aéreo e ações de *marketing* foram fundamentais para a valorização de novos elementos da zona costeira brasileira. No viés do planejamento, um dos fatores fundamentais para essa valorização foi à criação do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR-NE, que pensou investimentos em infraestrutura para as zonas costeiras. Se antes do desenvolvimento da atividade turística, a relação com o mar era pelo lazer tradicional (banhos de mar), com a difusão do turismo, novas práticas foram pensadas, principalmente aquelas vinculadas à estadia temporária (vilegiatura marítima), com novos padrões urbanísticos, apresentados pelos complexos turísticos imobiliários. Associado a isso, as mudanças de ordem política, econômica e social foram primordiais para o desenvolvimento do turismo no país.

Figura 9: Uso da praia em função do lazer na Avenida Beira Mar - Fortaleza, em 1970.



Fonte: Fortaleza em Fotos.

Figura 10: Uso da praia em função do lazer na Praia de Boa Viagem - Recife, em 1970.



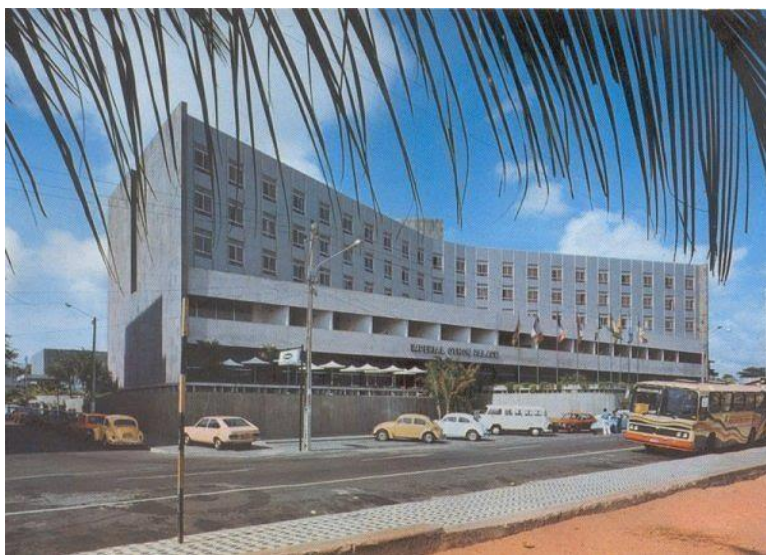
Fonte: Acervo Blog do Antônio.

Segundo IBGE (2010), o litoral cearense é dotado de 573 km e a capital apresenta 34 deles, representando cerca de 6% da costa. Com o processo de metropolização, mudanças econômicas, tecnológicas e culturais foram fundamentais

para a valorização das zonas de praia e sua transformação em mercadoria. Receptora e emissora do fluxo turístico do estado, Fortaleza recebe investimentos buscando aumentar o número de turistas e a sua diluição pelo litoral metropolitano.

Para além dos grandes edifícios de luxo e hotéis na orla de Fortaleza, aquece um mercado imobiliário regido pela junção do lazer, descanso e do morar na praia (figuras 11 e 12). Nesse contexto, abordaremos o papel do promotor imobiliário, sua distribuição no espaço costeiro e as tipologias desenvolvidas para analisar a vilegiatura no espaço periurbano da metrópole.

Figura 11: Primeiras instalações hoteleiras na Beira Mar, na década de 1980.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

Figura 12: Rede hoteleira e mercado imobiliário no processo de verticalização de Fortaleza, em 2016.



Fonte: CUNHA (2016).

A relação entre as atividades de lazer, descanso e ócio são refletidas na prática do turismo e da vilegiatura marítima. A expansão do tecido urbano litorâneo perpassa algumas fases que serão citadas rapidamente e aprofundadas no último capítulo deste trabalho. Para Soares Junior (2013) isso ocorre da seguinte forma:

O fenômeno da 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. (SOARES JUNIOR, 2013, p. 85).

Em muitos governos a solução para o desenvolvimento econômico do país esteve vinculada às políticas de industrialização que, de certo modo, foi crucial para a expansão da prática turística no Brasil. Rodrigues (1996) explica como isso ocorreu:

A industrialização do país é acompanhada por grandes mudanças que vão constituir as condições básicas para o incremento da atividade turística, nos anos setenta: - a formação de uma classe média, formada por profissionais liberais, pequenos e médios comerciantes e industriais, quadros de técnicos especializados no setor industrial, funcionários públicos, professores, bancários.; - A inserção da mulher no mercado de trabalho, aumentando a renda familiar; - a motorização familiar, consequência da implantação das indústrias automobilísticas do país; - a melhoria da rede e dos meios de transporte e comunicações; - a difusão dos meios de comunicação, onde a mídia eletrônica e impressa desempenham importante papel na publicidade e no *marketing* turísticos; (RODRIGUES, 1999, págs. 147e 148).

A valorização das zonas costeiras no Nordeste brasileiro vincula-se, também, aos interesses de uma sociedade resultante do desenvolvimento urbano e industrial. Esse processo também ocorreu em outros países subdesenvolvidos, que encontraram no litoral, uma natureza de enorme valor mercadológico e estímulo para o crescimento econômico. Dessa forma, a atividade turística se configura em um conjunto de atores, territórios e paisagens que produzem novas formas espaciais e padrões de consumo.

Nesse contexto, uma série de mudanças ocorre alterando a ocupação da zona costeira e agregando a ela, além da moradia, um valor de status social. Com a dinamização do mercado de trabalho, a criação de instituições públicas, fortalecimento de uma classe média, inserção da mulher na cadeia econômica, criação de vias de acesso e a circulação de informações, a demanda por lazer passa a representar também um novo estilo de vida: uma fuga do cotidiano, contato com a natureza e a reprodução do espaço urbano.

Ocorre então, a disseminação nessa nova dinâmica urbana do país, das práticas marítimas modernas (turismo e a vilegiatura marítima). Aqui, a dinâmica relaciona-se com outros fatores: políticas de desenvolvimento da atividade turística, desejo de morar na praia, formação de um espaço metropolitano e inserção da região na cadeia internacional do turismo. Pereira (2014) explica que:

O litoral nordestino abre-se em função do lazer, primeiramente, por uma demanda da sociedade local e, posteriormente, ajunta-se a demanda de origem externa (nacional e internacional). Para a demanda inicial, destacam-se os banhos de mar e a vilegiatura marítima; no que tange à segunda demanda, o turismo litorâneo é o maior álibi. (PEREIRA, 2014, p. 39).

A “descoberta” do Nordeste como espaço propício para a turistificação gerou, além do aumento do fluxo, uma grande oportunidade para o mercado imobiliário e a iniciativa privada. Rodrigues (1996, p. 149) diz que “o Nordeste começou a ser vendido como o Novo Caribe, Novo Mediterrâneo, a Nova Flórida. As iniciativas isoladas dos governos estaduais resultam num significativo aumento dos fluxos.”. Dessa forma, ela acrescenta que “começam a se tornar importantes os capitais estrangeiros injetados no setor, na forma de construção de hotéis e *resorts*, nos moldes dos grandes centros turísticos internacionais.”.

Dessa forma, na década de 1970 as cidades nordestinas passaram por transformações intraurbanas, vinculadas a relação com a maritimidade e o processo de urbanização que se intensificou no período. Para entender a expansão do tecido urbano litorâneo de Fortaleza é preciso compreender a formação das regiões metropolitanas e a metropolização do lazer, aprofundadas no tópico seguinte.

2.2 Expansão urbana, metropolização e lazer litorâneo.

A incorporação das zonas de praia em função do lazer na Europa gerou a criação do que chamamos de balneários, responsáveis por grande atrativo turístico no continente e pela transformação da paisagem litorânea. Alguns países como França, Espanha, Itália e Malta possuem ilhas que incorporaram a zona costeira como espaço de lazer e que tem sua morfologia moldada em função dessas práticas. A iniciativa privada foi responsável pela instalação de rede hoteleira, empreendimentos turísticos (casas noturnas) e desenvolvimento local. No Brasil, esse processo de incorporação associado a um planejamento privado começa a ser desenvolvido de forma mais ordenada após a regulamentação das regiões metropolitanas.

A institucionalização das regiões metropolitanas ocorreu nos anos 1970 e se faz necessário dissociar o processo de metropolização e o de criação das regiões metropolitanas, bem como a análise de metrópole e o de região metropolitana. A metropolização reflete um espaço dinâmico, urbanizado, tecnificado, com relações socioespaciais diversificadas e inerentes ao processo de globalização e ao sistema capitalista. A região metropolitana é definida por limites, pela articulação de municípios e por uma política urbana (seja ela estadual ou regional). Firkowsk (2012) aborda que:

Deve-se ter clareza da diferença conceitual existente entre a metrópole – compreendida como a grande cidade, que possui funções superiores de comando e gestão e articuladas à economia global, sendo a porta de entrada dos fluxos globais no território nacional, onde se ancoram interesses internacionais e de onde partem, para o território nacional, vetores de modernidade e complexidade – e a região metropolitana, definição institucional, relacionada aos interesses políticos e, por vezes, motivada pela necessidade de ordenamento do território na escala regional e cuja cidade-polo não é necessariamente uma metrópole. (FIRKOWSK, 2012, p. 36).

É válido ressaltar que o processo de metropolização não se restringe a formalização das regiões metropolitanas, mas com a sua regulamentação, os estados tiveram mais representatividade. Assim, com a autonomia estabelecida, novas práticas de desenvolvimento são pensadas. Nas proximidades das grandes aglomerações urbanas situadas no litoral, principalmente nos trópicos, houve uma crescente atenção às atividades de lazer, tanto públicas como privadas. Esse processo reflete uma dinâmica de desenvolvimento pensada para os países subdesenvolvidos, em especial os da América Latina. O que ocorre aqui são investimentos massivos, de cunho público e privado, das zonas costeiras, como exemplos o Caribe e o litoral nordestino Brasileiro.

Dessa forma, a Política Nacional de Turismo, reativada a partir do governo do Fernando Collor de Melo, avança até transformar-se no Plano Nacional de Turismo (PLANTUR). Rodrigues (1996, p. 151) confirma a criação do PLANTUR – em julho de 1992, “cujos objetivos são voltados para disciplinar o turismo, tanto no setor privado, quanto no setor público, parceria proposta pelo modelo econômico neoliberal.”.

Antes de adentrar no debate do planejamento turístico, que será aprofundado no próximo capítulo, se faz necessário o diálogo sobre a política de turismo difundida pela região Nordeste e que gerou impactos tanto locais (e de ordem espacial, cultural e social) quanto nacional. Aqui, entra em cena na década de 1980, o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – o PRODETUR - NE (que é analisado em três fases: I, II e Nacional) e o papel do Estado do Ceará como agente inovador para a

instalação da atividade turística na região. O PRODETUR - NE foi um projeto de dimensão regional que alavancou políticas públicas de caráter local (estadual).

A elaboração do PRODETUR tem uma relação com o processo de metropolização turística. Citamos anteriormente que esse fenômeno vai além dos marcos institucional e ao abordar a sua relação com o desenvolvimento turístico é possível compreender isto. No caso cearense, as principais áreas de concentração dos investimentos do PRODETUR foram: vias de acesso, saneamento básico e requalificação urbana das localidades. Ao avaliar todas as etapas do programa, compreende-se que foram priorizadas localidades metropolitanas, com ênfase em Caucaia e Aquiraz, o que reforça o papel da metrópole como indutora de processos.

Da mesma forma que ocorre o aumento da demanda turística e de políticas e projetos de incentivo a essa prática, a Vilegiatura Marítima também ganha novas proporções nos espaços litorâneos nordestinos. Nas metrópoles, compreende-se que a incorporação das zonas de praia em sua totalidade ocorre a partir da década de 1970 e desenvolve-se com particularidades¹⁷.

Na Bahia, esse processo tem seu “boom” turístico-imobiliário a partir da década de 1970, nos municípios de Porto Seguro, Itaparica e Ilhéus. SILVA (2013) explica que é inegável a atual reconfiguração do litoral baiano e a transformação intensa do litoral em solos urbanos por promotoras e incorporadoras do setor Imobiliário-Turístico, causando altas taxas de valorização do litoral.

No Rio Grande do Norte, diferentemente do que ocorreu na Bahia, a incorporação das zonas de praia pelas segundas residências e pela moradia permanente só ocorre de forma mais intensa nas décadas de 1980 e 1990. Foi com os investimentos do Prodetur I (1991- 2002) que o estado do Rio Grande do Norte conseguiu subsídios para competir no mercado turístico nacional e internacional (SILVA, 2013).

Já em Pernambuco, o processo de urbanização litorânea ocorre inicialmente de forma similar com o Ceará. A capital Recife tem a Praia de Boa Viagem incorporada pela prática do veraneio na década de 1920, expandindo-se para praias próximas, como

¹⁷ SILVA, M. N. F. **O imobiliário-turístico no nordeste brasileiro:** o turismo residencial e a macro urbanização turística a partir expansão e expressão dos resorts residenciais no litoral. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará. Centro de Ciências: Departamento de Geografia. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza: 2013.

a Praia do Pina. Em Fortaleza, essa incorporação ocorre na Praia de Iracema, expandindo-se posteriormente para a Praia do Meireles. Em ambos os casos, é na década de 1970 que a incorporação da faixa litorânea ocorre quase que em sua totalidade, em função do lazer e da moradia.

Em Fortaleza, as ações de planejamento público e privado abrangem a reforma e ampliação do Aeroporto Internacional Pinto Martins, duplicação de rodovias e criação de complexos turísticos com atrativos que ainda não são difundidos no estado (como os campos de Golfe, similares aos de Barcelona, na Espanha). Pereira (2014, p. 32) aborda que “o turismo e os complexos empreendimentos criados (o que inclui os destinados a Vilegiatura) tornaram-se alternativa ao modelo de planejamento regional fundamentado unicamente na industrialização.”.

O processo de urbanização litorânea das cidades nordestinas engloba as transformações no modelo de sociedade: a valorização das zonas de praia como espaço de moradia (*status* para a elite) e de lazer (enquadraram-se aqui tanto as práticas de turismo e vilegiatura e a praia como espaço de encontro e de relações sociais). Isso não se limita aos limites fronteiriços, mas sim à sociedade e a produção do espaço, do lazer e do urbano. Pereira (2014) explica:

A vilegiatura, antes tida unicamente como prática do/no campo, reveste-se de potencial periurbanizador, ou seja, propícia, a partir de uma aglomeração, a extensão contínua ou descontínua do tecido urbano, contribuindo para o processo de implosão-explosão da cidade. Dessa forma, a periurbanização apresenta-se atualmente como uma faceta geográfica do processo de metropolização, inclusive nas metrópoles nordestinas. (PEREIRA, 2014, p. 65).

Nas aglomerações urbanas nordestinas compreende-se que há uma diversidade de espaços e produtos que não se limitam aos recortes institucionais dos municípios. São considerados subespaços internos às metrópoles que não formam uma morfologia contínua. Macedo e Pelegrino (1999) abordam que esses subespaços compõem a morfologia urbana litorânea que conhecemos hoje.

Pode-se afirmar que praticamente toda a ocupação da costa por esse tipo de urbanização segue um mesmo padrão. Possui caráter extensivo, definindo manchas urbanas contínuas, que se estendem linearmente pela linha costeira sempre estruturada por uma via de acesso que mais ou menos corre paralela ao mar. (MACEDO, PELEGRINO, 1999, p. 157.).

O desenvolvimento das práticas marítimas modernas e a condição urbana as quais são submetidas contribuem de forma (direta ou indireta) na formação de algumas

espacialidades. Esses subespaços são incorporados à malha urbana com ou sem planejamento. Pereira (2014) acrescenta:

Na verdade, elas são produtos capazes de reunir tempos e sujeitos diferentes. Na Vilegiatura autóctone as ações planejadas (moleculares) partiram inicialmente dos promotores imobiliários e mesmo de alguns vilegiaturistas, promovendo os lugares litorâneos a se consumir. As políticas públicas também se apresentavam, só que não em forma de planos específicos. As intervenções eram pontuais e induzidas tanto pela ação política dos consumidores (vilegiaturistas) como dos promotores imobiliários. (PEREIRA, 2014, p. 95).

Com isso, a metrópole irradia as principais dinâmicas metropolitanas, caso similar ao que ocorre nas demais metrópoles nordestinas (Recife, Natal e Salvador). Limonad (2006, p. 33) explica que “a urbanização é entendida, aqui, como um processo que não está mais restrito à cidade, que extravasa os limites da aglomeração física de edificações, infraestruturas e atividades, de fixos e fluxos, através das diversas práticas, táticas e estratégias dos distintos capitais e do trabalho para garantir sua reprodução.”. Entende-se que a periurbanização é composta pelo transbordamento das relações de produção e de lazer e a formação de novos espaços regidos pela dinâmica do capital e da reprodução do espaço urbano. A paisagem litorânea nordestina é, hoje, formada por uma urbanização dispersa, paralela à costa (linearidade) e não contínua (formada por manchas e fragmentos do urbano).

Como Dantas (2009) retrata o processo de metropolização na região transformou o espaço urbano e permitiu a abertura das cidades nordestinas para o mar: incorporação das zonas de praia como espaço de moradia, lazer e consumo e a transformação da morfologia urbana.

A expansão da mancha urbana litorânea explicita como o processo de urbanização se encontra mais intenso nos municípios mais próximos da metrópole, gerando subespaços regidos pelo lazer e pelo urbano. Carlos (2008) explica a relação do processo de metropolização e a produção do espaço:

O termo “metropolização” desvela o processo de constituição da metrópole, hoje, um processo que contempla a extensão da constituição da sociedade urbana traduzida enquanto prática socioespacial. Nesta dimensão a reprodução ganha um sentido prático – revela-se no plano do vivido e do lugar, ao mesmo tempo em que o modo como ocorre a articulação entre os planos do mundial e do local, pela mediação da metrópole. Esse conjunto de transformações revela as mudanças do processo de reprodução social em sua totalidade. (CARLOS, 2008, p. 78).

A urbanização das zonas de praia tem início com a demanda por lazer e pelo desejo de morar na praia – construído pelas elites e considerado efeito de moda. Se antes o crescimento dos grandes centros urbanos nordestinos ocorria, em muitos casos, em decorrência da instalação de indústrias, hoje um dos principais vetores dessa expansão se dá pelo fortalecimento da atividade turística.

Moura (2012) explica que no estágio contemporâneo da metropolização, emergem arranjos espaciais em contínua expansão, e inúmeros conceitos são atribuídos ao que se consideram novas formas ou novos conteúdos da cidade e da aglomeração, nos processos de reconfiguração territorial¹⁸.

Entende-se, assim, que os novos arranjos espaciais vinculam-se às transformações de ordem tecnológica, como o advento do automóvel e das tecnologias de informação. Essas mudanças culturais apresentam o que De Mattos *apud* Moura (2012) denomina de “metropolização expandida”, ou seja, expansão territorial metropolitana, fruto de uma periurbanização praticamente incontrolável, mediante a qual o tecido urbano prolifera e se estende. Moura (2012) acrescenta:

Para contemplar a expansão e desconfiguração da cidade tradicional monocentral, autores buscam expressões análogas aos distintos papéis que qualificam as morfologias resultantes das relações estabelecidas no ambiente urbano e urbano-regional. Desde o consagrado conceito de metrópole, formas complexas, particularmente decorrentes das novas relações do capital e da reestruturação produtiva, favorecidas por avançadas tecnologias de comunicação, endereçam a uma nova noção, a da metrópole transformada, ou até mesmo a do fim da era da metrópole. Pelo que trazem de singular ou de similar, são pertinentes à reflexão sobre os arranjos urbano-regionais. (MOURA, 2012, p. 79).

Assim, os impactos dessas práticas (turismo e vilegiatura marítima) são refletidos no espaço em várias formas, sendo a mais representativa delas as novas formas imobiliárias e a morfologia urbana litorânea. Dessa forma, compreendemos que foi através do processo de metropolização do Nordeste brasileiro que a expansão urbana se intensificou nas duas últimas décadas e geraram subespaços regidos pela lógica da urbanização litorânea e da periurbanização do lazer.

¹⁸ MOURA, Rosa. **A dimensão urbano-regional na metropolização contemporânea**. Revista EURE, vol. 38, nº 115, pp. 5-31. Setembro, 2012.

3. FORMA URBANA E PLANEJAMENTO NO LITORAL METROPOLITANO DE FORTALEZA.

O seguinte capítulo abrange uma análise das ferramentas de planejamento (público e privado) e a formação de novas tipologias de lazer na metrópole. Há a discussão da relação entre os novos empreendimentos imobiliários e a forma urbana litorânea da metrópole. Para a realização de uma melhor análise entre essas duas variáveis, o capítulo se divide em cinco subtópicos, sendo eles: **“Planejamento no Ceará: propostas e desdobramentos para o litoral metropolitano”**, que busca compreender quais os projetos elaborados para as áreas em análise e seus desdobramentos na produção do tecido urbano. **“O PRODETUR-NE”**, que faz uma análise dos investimentos nas zonas litorâneas e as alterações na forma urbana. **“Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU”**, esse subtópicos faz uma análise do zoneamento urbano e do Código de Obras, para entender a relação do ordenamento da cidade com a forma urbana. **“Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto Orla”**, que servirá como ferramenta de análise e classificação da zona litorânea de Fortaleza. E, por último, **“O planejamento privado e as tipologias de lazer na Metrópole Cearense”**, onde analisamos o papel da iniciativa privada na produção do espaço urbano litorâneo.

Para compreender a relação entre a forma urbana e o planejamento no litoral metropolitano se faz necessário um entendimento dos conceitos e de sua formação. Para Chatel e Sposito (2016) “a análise dos processos de expansão e espraiamento do tecido urbano, qualquer que sejam os conceitos adotados para compreender os processos e as novas formas espaciais, deve sempre considerar as especificidades da formação socioeconômica.” (CHATEL e SPOSITO, 2016, págs. 114 e 115).

A análise da forma urbana e da expansão da urbanização litorânea serão analisadas pelo viés metodológico abordado por Chatel e Sposito (2016), divididos em duas variáveis, sendo a primeira:

O aglomerado ou a aglomeração urbanos são um tanto objeto espacial, um conjunto resultante da acumulação de homens e atividades, como um processo de configuração do tecido urbano animado por forças centrípetas. No entanto, o aglomerado realça o conteúdo do objeto urbano, resultado de um agrupamento gradual de elementos. A presença de vários núcleos de assentamentos traduz-se, assim, em aglomeração, conturbação, junção, de acordo com com as modalidades da reunião dos elementos aglomerados, sua coesão e sua relação em termos de fluxo e hierarquia. A reunião das áreas urbanas reflete que o movimento de concentração resultou em expansão e a

cidade é apreendida além do seu centro, numa escala menor do que este. (CHATEL e SPOSITO, 2016, p. 120).

A segunda análise dos autores é feita através do processo de metropolização. Para eles:

A metropolização marca mais um passo e uma escala ainda maior na apreensão do processo de urbanização. A metrópole está no cerne deste processo. De acordo com a sua etimologia, a metrópole é a cidade-mãe, ela funciona se domina outras cidades no seu entorno. O território é um sistema organizado pelo centro e suas articulações formam um conjunto urbano, quase destacado do espaço que o porta e/ou serve para extrair riqueza das cidades do seu entorno que estão completamente à mercê do sistema. (CHATEL e SPOSITO, 2016, p. 120).

Diante desse contexto, uma análise sobre o planejamento no Brasil se faz necessária para compreender sua importância no crescimento da expansão urbana e dos vetores de expansão da cidade. O processo de urbanização brasileira gerou questionamentos que por muitos anos estiveram restringidos ao debate arquitetônico e urbanista e a sua relação com a organização física das cidades. As primeiras experiências relacionadas ao Plano Diretor foram realizadas no Rio de Janeiro, em 1929 – no que ficou conhecido como Plano Agache. Eram normalmente planos viários ou de alinhamentos, complementares à legislação referente a construções. Algumas décadas depois, ainda na região Sudeste do país e se expandido para o Sul, novas experiências de participação popular no orçamento municipal são apresentadas. Souza (2008):

As primeiras experiências brasileiras de participação popular na elaboração do orçamento público municipal remontam ao final da década de 70 e ao início da década seguinte: em Lages (estado de Santa Catarina), ainda na década de 70, e em Pelotas (Rio Grande do Sul) e Vila Velha (Espírito Santo), nos anos 80, esquemas de envolvimento direto da população nas decisões sobre o orçamento municipal foram adotados. (...) A fase atual de difusão desse tipo de experiência no Brasil começa em Porto Alegre, em 1989. Desde então, dúzias e mais dúzias de outros municípios vêm adotando esquemas ditos de orçamento participativo, na grande maioria dos casos sob inspiração direta ou indireta da experiência de Porto Alegre. (SOUZA, 2008, p. 140).

O planejamento urbano no Brasil passou por muitas transformações no período que concerne ao final do século XX e início do século XXI. Essas mudanças estão vinculadas a esfera jurídica, com o propósito de elaborar leis e garantir a melhoria de vida no espaço urbano. Insere-se nesse contexto a criação do Estatuto da Cidade junto ao Conselho Nacional das Cidades e a nova leitura sobre o Plano Diretor. Este tópico busca apresentar uma breve explicação sobre o planejamento urbano no Brasil para

ênfatizar, adiante, o planejamento e planos de caráter litorâneo. Esses instrumentos são de suma importância na elaboração de políticas públicas de cunho urbano.

Em muitos casos, o termo política pública é empregado ao se referir à forma de governo de um país ou ações tomadas por representantes políticos (nas esferas federal, estadual e municipal). A produção social e espacial das cidades perpassa processos e ações que, em muitos casos, fogem o campo do planejamento e da gestão. Isso não significa que o planejamento urbano não comporte todas as transformações que uma cidade passa, mas sim como prevê-las. Assim explica Souza (2006):

Como se percebe até intuitivamente, a palavra planejamento sempre remete ao futuro. Esse conteúdo essencial permanece se se transfere a discussão para a seara do planejamento urbano, coisa muito diversa e infinitamente mais complexa que o planejamento de uma construção, por envolver todo um coletivo social prenhe de conflitos e contradições e uma ponderável dimensão de imprevisibilidade. Tendo em mente o planejamento urbano, mas mantendo a definição em um nível bastante abstrato, pode-se assentar que planejar significa tentar prever a evolução de um fenômeno, explicitar intenções de ação, estabelecer metas e diretrizes. Ou, para dizer a mesma coisa de modo talvez mais direto: buscar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor se precaver contra prováveis problemas ou, inversamente, com o fito de melhor tirar partido de prováveis benefícios. (SOUZA, 2006, p. 149).

Entende-se que o planejamento urbano é um instrumento de suma importância na gestão e no entendimento da cidade. Se planejar remete ao futuro, a gestão está diretamente associada ao presente. Gerir significa administrar uma situação com os recursos presentemente disponíveis e tendo em vista as necessidades imediatas (SOUZA, 2006, p. 150). É pensá-la como um todo, garantindo o seu acesso e bem estar social. Dessa forma, duas vertentes complementares são fundamentais para o que conhecemos como o planejamento urbano: gestão e planejamento. Para Souza (2006):

Encarados dessa forma, gestão e planejamento não são termos nem intercambiáveis, nem concorrentes; eles dizem respeito a diferentes tipos de atividades, atividades essas complementares uma em relação à outra e que não se encontram em relação hierárquica entre si, mas tão somente possuem referenciais temporais distintos. (SOUZA, 2006, p. 150).

As ferramentas de planejamento para gestão das zonas costeiras passam a ocorrer de forma mais ordenada e elaborada com o fim do governo militar, a crise do Estado Moderno e a reforma da Constituição de 1988. Aqui ocorre a descentralização do poder e a autonomia dos Estados e municípios. É diante desse processo que a atividade turística cresce e ganha uma conotação econômica e rentável. Essa nova visão

é abordada por alguns estados nordestinos e no Ceará é representado pelo que citei anteriormente como “Governo das Mudanças”.

A criação de projetos pelos próprios estados e o fortalecimento do Banco do Nordeste aparece como fatores importantíssimos no reordenamento urbano e na criação de formas espaciais. A fragmentação da região apresenta uma nova face do Nordeste, abordada por Araújo (1997):

Nas últimas décadas mudanças importantes remodelaram a realidade econômica nordestina, questionando inclusive visões tradicionalmente consagradas sobre a região. Nordeste região problema, Nordeste da seca e da miséria, Nordeste sempre ávido por verbas públicas, verdadeiro *poço sem fundo* em que as tradicionais políticas compensatórias de caráter assistencialista só contribuem para consolidar velhas estruturas socioeconômicas e políticas perpetuadoras da miséria... Essas são apenas *visões parciais* sobre a região nos dias presentes. Revelam parte da verdade sobre a realidade econômica e social nordestina, mas não apreendem os fatos novos dos anos mais recentes. Não refletem a atual e crescente *complexidade* da realidade econômica regional e não permitem desvendar uma das mais marcantes características do Nordeste atual: a grande *diversidade*, a crescente *heterogeneidade* de suas estruturas econômicas. (ARAÚJO, 1997, p. 13).

Assim o Nordeste apresenta dois vieses de desenvolvimento: o agronegócio e o lazer (aqui, a natureza aparece como fator fundamental de divulgação do lugar). Se antes a imagem difundida na região era a da seca, agora se tem a formação da região virtual. É válido atentar que, apesar dos avanços econômicos e do fortalecimento do agronegócio, a região ainda recebe políticas de assistencialismo e sofre com o problema das secas.

O Nordeste se transforma com a autonomia dos estados e a demanda por lazer abre a vertente da atividade turística como fonte econômica. A heterogeneidade da economia nordestina: o agronegócio, turismo, serviços e indústria apresenta um Nordeste tecnológico e com novas formas espaciais.

O processo de urbanização, acelerado pelas políticas de desenvolvimento e pela institucionalização das Regiões Metropolitanas induz o crescimento das capitais nordestinas (com foco em Fortaleza, Salvador, Recife e Natal) e possibilitam a criação de uma política turística para a região.

Assim, analisaremos adiante o papel do planejamento estatal, através do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR), Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima (Projeto Orla), além do planejamento privado, com uma análise dos empreendimentos e

das transformações urbanas das localidades, resultando em uma classificação morfológica do processo de urbanização litorânea, baseada nos parâmetros do Projeto Orla. Entende-se que as formas urbanas não podem ser compreendidas sem analisar o contexto das ações.

3.1 Planejamento no Ceará: propostas e desdobramentos para o litoral metropolitano.

A partir dos anos 1980, o Estado do Ceará passou por rápidas e profundas transformações de ordens política e institucional com significativa repercussão econômica e, em particular, nas finanças públicas do Estado. (SOUSA, 2007).

Com o processo de modernização do Estado a conjuntura política e econômica, de cunho internacional e nacional foi de suma importância para a transformação (principalmente social e cultural) do estado nesse período. A ascensão ao governo do estado, na década de 1980, de uma elite empresarial foi o fator inicial para as mudanças administrativas e pela visão de incorporar o litoral ao setor de desenvolvimento do Ceará.

A relação do homem com o mar – maritimidade – ganha uma conotação diferente na segunda metade do século XX no Nordeste brasileiro. No Ceará, a elite que governava o estado, incorporando hábitos ocidentais de valorização das zonas de praia e de práticas marítimas modernas, percebe na atividade turística a oportunidade de transformar a imagem negativa da região.

A inserção de hábitos europeus acaba sendo modificada e incorporada aos moldes culturais da sociedade cearense. A prática do veraneio, na Praia de Iracema, e o uso desse espaço para tratamentos terapêuticos acabam por indicar ocupações pontuais nas zonas costeiras, mas ainda não o suficiente para o processo de urbanização litorânea.

A construção da maritimidade que temos hoje é um dos desdobramentos da ocupação dos espaços litorâneos pelos vilegiaturistas e pelo turismo. O desejo de descobrir novos lugares permite a ocupação, mesmo que de forma gradual, das zonas de praia. Esse processo ganha notoriedade e transforma os espaços em locais de consumo, tanto do lazer quanto das novas formas de produção do espaço. A maritimidade evidenciou uma geração de fluxos dirigidos aos espaços litorâneos; como consequência,

“esse fenômeno de origem externa, no final do século XX, chegou aos trópicos e em países em vias de desenvolvimento, principalmente os que possuíam zona costeira, criando nesses países uma demanda turística.” (SOARES JUNIOR, 2013, p. 58).

O problema da seca no sertão cearense e a ausência de uma política pública que amenizasse seus impactos refletem suas consequências na capital. O crescimento populacional de Fortaleza no século XX, a ocupação desordenada da cidade, formação de favelas no litoral e que permanecem atualmente (caso dos bairros Pirambu, Arraial Moura Brasil, Cristo Redentor, Serviluz e Barra do Ceará), criação de novas centralidades e a valorização de alguns espaços em detrimento de outros (como ocorreu com a Aldeota e o Centro da cidade) foram fatores que alteraram a organização espacial de Fortaleza. Essas transformações expressam-se na morfologia urbana e na contextualização da metrópole.

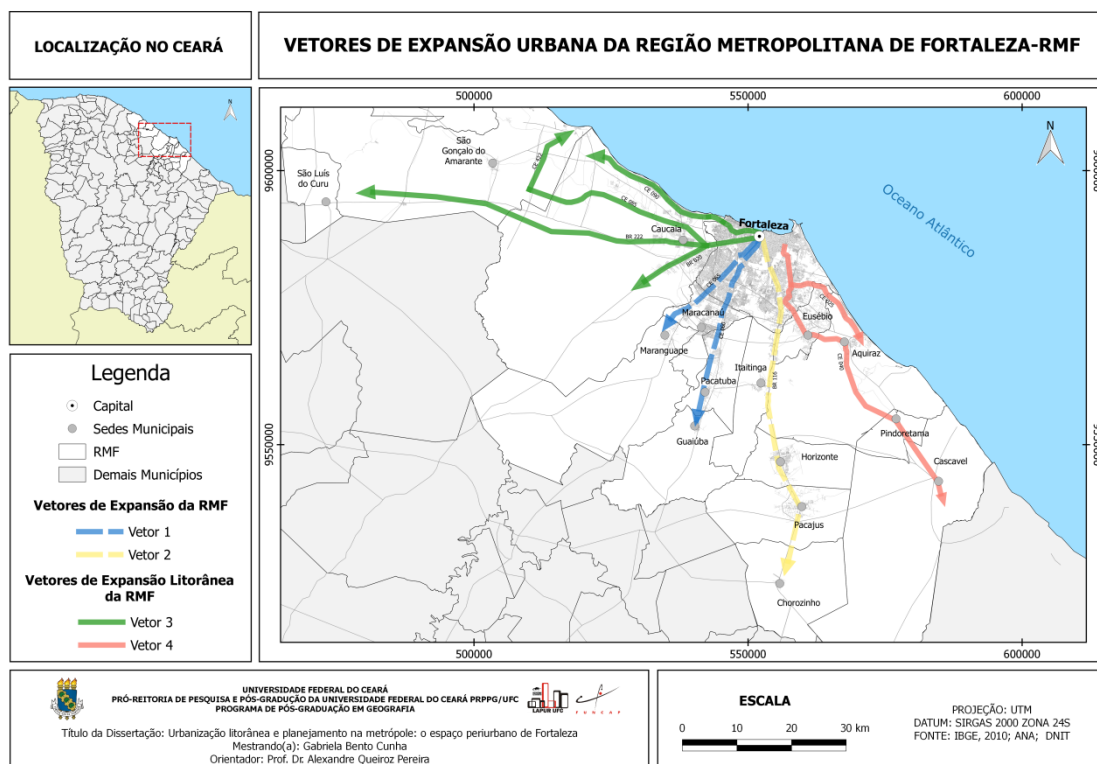
A apropriação dos espaços litorâneos em Fortaleza possui três variáveis durante a primeira metade do século XX: a das zonas para uso das consideradas práticas tradicionais (o Porto do Mucuripe e seu entorno), a dos locais de moradia dos retirantes e da classe média baixa (os bairros citados anteriormente: Grande Pirambu e entorno, ocupando a zona oeste da cidade) e das práticas de lazer (caminhadas a beira da praia, banhos de mar e o veraneio). Assim Soares Junior (2013) explica:

É uma análise complexa quando se particulariza esse fenômeno em Fortaleza, a princípio uma cidade que crescia de costa para o mar e que, ao reordenar os usos do litoral, altera sua história e seu espaço urbano de forma socioeconômica, tecnológica e simbólica na relação da sociedade com o mar, gerando novos fluxos de circulação através de uma mudança de mentalidade da elite local, de forma a dar representações ao ambiente litorâneo, voltando-se para o mar, tornando as praias atraentes. (SOARES JUNIOR, 2013, p. 59).

A mudança de mentalidade da sociedade cearense e sua relação com o mar transforma a paisagem litorânea da cidade. Apesar da valoração desses espaços e da incorporação das práticas marítimas modernas (vilegiatura e turismo) pela elite local, as práticas tradicionais não são extintas e o litoral de Fortaleza não é valorizado em sua totalidade.

A consolidação das práticas marítimas modernas, como citada acima, não incorpora a zona costeira em sua totalidade, mas representa um grande vetor de expansão urbana ao influenciar o planejamento para a zona leste da cidade e intensificar o processo de urbanização litorânea desses espaços (Mapa 02).

Mapa 02: Vetores de expansão urbana da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF.



Elaboração: CUNHA (2017).

A vilegiatura marítima ganha conotação especial a partir da década de 1980. As novas experiências relacionadas ao mar fomentam o desejo de fixar-se nesses espaços, seja através da moradia fixa ou do uso ocasional. Apresenta-se aqui um dos fatores fundamentais para a urbanização litorânea de Fortaleza: o morar na praia, como sinônimo de modernidade cultural e, principalmente, pelo *status quo* das elites. Souza (2009) já apresenta, na criação do PLANDIRF (Plano de Desenvolvimento Integrado para a Região Metropolitana de Fortaleza.), uma seletividade no corredor litorâneo de Fortaleza:

O plano urbanístico trata, fundamentalmente, do plano viário e do zoneamento do uso e ocupação. O zoneamento proposto, em sua estratégia principal, destaca três aspectos: a descentralização comercial e dos serviços, a renovação da área central e um planejamento para a zona da praia. Foi também definido um zoneamento industrial seguindo as tendências atuais da concentração das indústrias na zona da Francisco Sá- Barra do Ceará, em Parangaba e na zona portuária. (SOUZA, 2009, p. 82).

A mudança de mentalidade foi de suma importância para que o governo do estado, na década de 1980, fosse pioneiro em pensar uma política de desenvolvimento que incorporasse os espaços litorâneos e suas peculiaridades. Assim, alguns planos

(quadro 01) foram elaborados até a formação das duas principais políticas do estado: o PRODETURIS (estadual) e o PRODETUR (federal).

Quadro 01: Esboço das primeiras políticas de turismo no Ceará.

Políticas de Turismo no Ceará.	Ano.	Ação.
Plano de Governo do Estado do Ceará – PLAGEC.	1971.	Primeiro plano com menção a atividade turística no Ceará, remetendo-se a falta de infraestrutura.
Plano Quinquenal de Desenvolvimento do Estado do Ceará de 1975 – PLANDECE.	1975 a 1979.	A conscientização da importância da atividade turística como fonte econômica.
Plano de Metas Governamentais de 1979 – II PLAMEG.	1979.	Primeiro plano definindo os objetivos do desenvolvimento turístico no Ceará.
Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará – PIDT/CE.	1979.	Diagnóstico detalhado dos espaços turísticos e seus potenciais no Ceará.
Programa de Desenvolvimento do Turismo em Zona Prioritária do Ceará – PRODETURIS.	1989.	Diagnóstico e implantação de investimentos para o desenvolvimento do turismo como atividade econômica.
Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro – PRODETUR/NE.	1995 a 2009.	Investimentos maciços de infraestrutura urbana (infraestrutura básica), serviços públicos e melhoramento de equipamentos (aeroportos).
Plano Nacional de Turismo de 1996.	1996.	Consolidação da adoção de políticas de investimentos integrados.

Fonte: CORIOLANO (1989). Elaboração: CUNHA (2016).

A elaboração desses planos antes da criação do PRODETURIS e do PRODETUR foi de suma importância para analisar as transformações que o espaço litorâneo metropolitano vinha passando e quais desses espaços vinculavam-se ao desenvolvimento da atividade turística e das segundas residências. A incorporação das zonas de Praia em Fortaleza na década de 1970 desperta no poder público uma conscientização da importância da atividade turística e das zonas costeiras como fonte econômica.

A criação do Plano de Governo do Estado do Ceará (PLAGEC), na década de 1970 – ainda no início do regime militar brasileiro – pelo então governador coronel César Calls, introduz uma política de regionalização do Ceará. Os polos de desenvolvimento criados por ele dividiam o estado em treze Regiões Administrativas: Fortaleza, Crato, Juazeiro do Norte, Quixadá, Senador Pompeu, Tauá, Itapipoca, Crateús, Iguatu, Limoeiro do Norte, Russas, Sobral e Tianguá. A atividade turística não figurava como uma atividade econômica e a sua primeira menção em um plano do governo é apenas relacionando a falta de infraestrutura no estado, dessa forma não houve propostas diretas e nem efetivação das mesmas.

Somente no Plano Quinquenal de Desenvolvimento do Estado do Ceará (PLANDECE), em 1975, no governo do coronel Aduino Bezerra, que o turismo aparece como prática rentável e alternativa para o estado. No governo de Aduino Bezerra, a política regional proposta pelo governo anterior não é continuada e o novo plano apresenta apenas três zonas prioritárias de investimentos: a Região Metropolitana de Fortaleza, a zona litorânea e a região do Cariri. A inserção da zona litorânea como área prioritária em um plano de governo expressa o início de uma nova visão sobre os espaços litorâneos no Ceará, sendo proposto uma integração dos espaços com a metrópole, mas ainda de forma muito falha.

O governo seguinte, do Coronel Virgílio Távora (1979 a 1983), deu continuidade a política de regionalização do governo de César Calls com a criação do II Plano de Metas Governamentais (PLAMEG). Aqui, a política de desenvolvimento estava atrelada ao conceito de região. O sistema de regionalização adotado por Virgílio vinculava-se a uma hierarquia urbana, tendo Fortaleza, como centro especial e a seguinte divisão: Crato, Iguatu, Juazeiro do Norte e Sobral (como centros de 1º Nível). Baturité, Barbalha, Caucaia, Crateús, Icó, Limoeiro do Norte, Maranguape, Russas e Senador Pompeu (como centros de 2º Nível) e Acopiara, Aracati, Brejo Santo,

Camocim, Canindé, Campos Sales, Cedro, Ipu, Itapagé, Jaguaribe, Lavras da Mangabeira, Morada Nova, Mombaça, Nova Russas, Quixeramobim, Quixadá, São Benedito, Tauá, Tianguá e Ubajara (como centros de 3º Nível). Não houve propostas diretas para os espaços litorâneos, pois foram classificados apenas pela variável urbanização.

No II Plano de Metas Governamentais, foram definidos os objetivos da atividade turística no Ceará, bem como um prévio diagnóstico das áreas prioritárias. Ainda no governo de Virgílio Távora, ocorreu a criação do Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará (PIDT/CE). Nesse plano, ocorre a consolidação dos objetivos prévios elaborados no II Plameg. Somente aqui que ocorre um diagnóstico detalhado dos espaços turísticos e seus potenciais no Ceará, tendo ênfase os municípios de Caucaia, Aquiraz e Aracati.

É em 1989, no primeiro governo de Tasso Ribeiro Jereissati de 1987 a 1990, que ocorre um planejamento voltado para a atividade turística do estado e a sua viabilidade econômica. Aqui também foram criadas sete áreas de desenvolvimento regional, as quais abrigavam cada uma, poucas regiões administrativas (Quadro 02).

Quadro 02: Áreas de desenvolvimento regional e regiões administrativas.

Áreas de Desenvolvimento Regional	Regiões administrativas
Região Metropolitana de Fortaleza	Fortaleza
	Caucaia
Cariri	Crato
	Juazeiro do Norte
Vale do Jaguaribe/Centro-Sul	Russas
	Limoeiro do Norte
	Iguatu
	Icó
Litoral I, II e III	Itapipoca
	Acaraú
	Aracati
	Camocim
Sobral/Ibiapaba	Tianguá
	Sobral
Sertão Central	Canindé
	Baturité
	Quixadá
	Senador Pompeu
Inhamus	Crateús
	Tauá

Fonte: Secretária do Planejamento e Coordenação – SEPLAN (2006).

O desenvolvimento regional proposto pelo então governo do Estado, com foco nas zonas litorâneas (Litoral I, II e III) dá origem ao Programa de Desenvolvimento do Turismo em Zona Prioritária do Ceará – o PRODETURIS. Esse programa teve como objetivo diagnosticar as áreas propícias ao desenvolvimento da atividade turística e alavancar investimentos para o seu retorno como atividade econômica. Também é nesse programa que podemos compreender a relação dos investimentos com as formas espaciais que se desenvolvem nas localidades.

Para Araújo (2015) o papel da urbanização litorânea é promovido pela ocupação primária (pescadores) e pelas práticas de lazer ao longo do Nordeste brasileiro. Assim como o turismo, o vetor da vilegiatura marítima se intensifica. Prática tão antiga quanto o turismo, a vilegiatura acaba por ser um dos principais vetores de urbanização litorânea metropolitana. Isso ocorre porque o papel das políticas públicas nas zonas de praia acaba por induzir processos diferentes dos que foram propostos. Por exemplo: o Estado, como dito anteriormente, investe em infraestrutura básica para indução de processos nas áreas em que foram efetivados e na atração de visitantes para a metrópole. Essa é a visão clássica do turismo pelo poder público, mas o impacto desse planejamento se dá através da expansão descontínua da mancha urbana, do aumento da prática da vilegiatura e do crescimento de algumas localidades em detrimento de outras. Dessa forma, entende-se que as zonas de praia se modificam de fato (expansão urbana) quando a iniciativa privada ganha força.

Um exemplo dessa relação entre iniciativa privada e expansão urbana pode ser vista no litoral de Caucaia, com as localidades do Icaraí e do Cumbuco. Enquanto nas décadas de 1990 a 2000, a Praia do Icaraí tinha uma dinâmica turística de segundas residências tradicionais (condomínios), a partir de 2005 esse processo se modificou. O aumento de empreendimentos na Praia do Cumbuco, junto aos problemas de erosão marinha na Praia do Icaraí, favoreceu o crescimento do Cumbuco em detrimento do Icaraí. Esse processo induz à expansão do tecido urbano para outras localidades metropolitanas. Ferreira e Silva (2011) apontam que:

Tomados em conjunto tais números de investimentos em infraestrutura urbana e regional – inicialmente focalizados nas áreas turísticas - tiveram significativo impacto na rede urbana metropolitana dos grandes centros nordestinos, seja pela alteração nas relações entre centro (polo) e os demais municípios litorâneos, pela possibilidade da inserção de novos negócios privados não apenas na hotelaria, mas sobretudo na oferta de novos serviços e na dinâmica imobiliária regional. (FERREIRA e SILVA, 2011, p. 05).

Araújo (2015) explica que no Ceará há transformações socioespaciais de grande amplitude porque a infraestrutura implantada reforçou não somente o turismo litorâneo, mas também a articulação da metrópole Fortaleza com todos os demais municípios litorâneos metropolitanos e também com outros municípios litorâneos não metropolitanos.

Entendemos que as políticas de planejamento geraram mudanças (fluxos diretos e indiretos entre metrópole e seus municípios vizinhos; crescimento de empreendimentos e de serviços nas localidades litorâneas; expansão da mancha urbana) na infraestrutura da metrópole e também na vida das pessoas, mas é preciso ressaltar que o impacto desse planejamento não ocorre da forma que deveria. As transformações socioespaciais, consequências do planejamento, indicam uma articulação da metrópole Fortaleza com os demais municípios metropolitanos, mas é preciso indicar alguns apontamentos. A metrópole cearense aparece com supremacia no papel político e econômico, mas como região, não há uma cultura metropolitana e nem um aparato legislativo para a gestão desses espaços de forma conjunta. Como explica Araújo (2015):

Apesar de apresentar aspectos similares, metrópole difere de Região Metropolitana: a primeira possui características de cidade que se agiganta perante as suas relações, ampliando seu relevante papel espacial, econômico, entre outros aspectos, enquanto a segunda é caracterizada por limites, regência, ou seja, pela articulação de municípios guiados por um planejamento ou pela regência estatal. Apesar das diferenciações, ambas fazem parte de um cenário único: o metropolitano. É nele que se realizam as teias de relações socioespaciais, sendo difícil compreender as diferenciações existentes e conseguir, de fato, conceituar o vocábulo “metropolitano” e distinguir as características singulares que ele encerra. (ARAÚJO, 2015, p. 11).

É possível perceber que, embora muitos planos tenham inserido o turismo e a zona litorânea como espaços de desenvolvimento, não há uma efetivação de fato do que foi proposto para esses espaços.

Nos subtópicos a seguir, abordaremos as principais ferramentas de planejamento urbano pensadas para o litoral cearense. É preciso compreender o que foi pensado e o que foi efetivado para a expansão da urbanização litorânea no espaço metropolitano de Fortaleza.

3.1.1 O Prodetur - NE

A elaboração do PRODETURIS, associado ao contexto político vivenciado pelo país na época (processo de redemocratização e autonomia para os estados), inseriu o Ceará em uma visão pioneira na política turística da região Nordeste. A realização inicial de uma política local e busca por investimentos no setor fomentou a formação de um programa de desenvolvimento para toda a região, que foi fundamental para as transformações urbanas do Nordeste nas últimas décadas. A importância desse contexto é explicada por Sousa (2007):

No plano estadual, verificaram-se também transformações institucionais significativas que, em alguns casos, se caracterizaram como mudanças estruturais, em particular, a partir do novo modelo político-administrativo implementado com os governos iniciados em 1987 no Ceará, que emblematicamente se autodenominaram de “Governo das Mudanças”. O ambiente político propício – caracterizado pelo clima de insatisfação generalizada em face dos desmandos e consequências sociais e econômicas do regime militar em fase de superação com a Nova República e a instalação da Assembleia Nacional Constituinte – representou, particularmente para o Ceará, uma oportunidade histórica de mudança de hegemonia política, embora restrita às elites dominantes. A oligarquia dos “coronéis”, alinhada à ditadura, representava, segundo o discurso contra hegemônico da jovem burguesia que aspirava ao poder no Estado, atrasos de toda ordem: político, administrativo, econômico e social. O grupo dos jovens empresários, capitaneado pelo então candidato ao governo do Estado, Tasso Jereissati, apresentava-se como a alternativa da “modernização”. (SOUSA, 2007, p. 605).

A modernização abordada no governo das mudanças reflete-se nas ações tomadas pelo governo: corte de gastos, concessão de crédito para empresas, investimentos em parceria com o Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e fundos estrangeiros e a valorização das zonas de praia como espaço de lazer e de apropriação turística. A preocupação com o desenvolvimento econômico da região, já levantada pela SUDENE e pelo BNB, induz a atividades econômicas que ainda não obtinham o sucesso desejado.

“(…) É importante assinalar brevemente aqui o contexto do início dos anos 1960, quando instituições de promoção do desenvolvimento regional, no caso o Banco do Nordeste do Brasil (criado em 1952) e a Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) - em 1959, exerceram forte influência sobre os dirigentes e a classe empresarial de então. Surgia uma interpretação do atraso nordestino, que procurava desmistificar a seca como causa intransponível do fraco desempenho econômico e apostava na industrialização, conjugada à reestruturação da propriedade e da produção agrícolas, como opções capazes de imprimir um ritmo de desenvolvimento sustentável para a região.”. (SOUSA, 2007, p. 607).

A alternativa encontrada pelo governo cearense foi à introdução da atividade turística no setor de investimentos do Estado. A criação do PRODETURIS indicou uma nova visão sobre os espaços litorâneos e o papel da metrópole como indutora dos processos de urbanização litorânea e de expansão urbana.

Na década de 1980, investimentos em infraestrutura são realizados na capital e induzidos para áreas que ainda não tinham sido incorporadas à dinâmica de valorização dos espaços litorâneos. Para compor esse quadro se tem o Programa de Desenvolvimento do Turismo no litoral do Ceará – o PRODETURIS -, e o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR (aqui analisado nas fases I, II e nacional).

O PRODETURIS foi uma política local que serviu como base para o Prodetur. Este representa uma política regional (para toda a região Nordeste), que alavancou recursos estadual, federal e privado (quadros 03 e 04). O Prodetur também serviu como base para a instalação de uma política nacional que alavancou recursos do Programa de Aceleração do Crescimento – o PAC¹⁹.

Quadro 03: Distribuição de recurso do PRODETUR.

Estado	Valor estimado (milhões em reais)	Valor Real (milhões em dólar).
Bahia	300 milhões	139,06 milhões
Ceará	160 milhões	83,339 milhões
Sergipe	76 milhões	32,604 milhões
Maranhão	74 milhões	26,599 milhões
Alagoas	71 milhões	27,612 milhões

¹⁹ DANTAS, E. W. C. **Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro (1995-2005): PRODETUR-NE, o divisor de águas.** In: TURISMO E IMOBILIÁRIO NAS METRÓPOLES. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

Pernambuco	64 milhões	30,763 milhões
Paraíba	54 milhões	19,997 milhões
Piauí	54 milhões	8,849 milhões
Rio Grande do Norte	47 milhões	22,333 milhões

Fonte: Dantas (2010).

Quadro 04: Investimentos do PRODETUR nas localidades em análise.

Município	Investimento	Valor
Fortaleza	Reforma do Aeroporto Internacional Pinto Martins	73.187.239,58
Caucaia	Rodovia CE 085: Caucaia	2.121.706, 11
Caucaia	Rodovia CE 085: Cumbuco a Lagoa do Banana.	516.174,20
Caucaia	Rodovia CE 085: Entrada do Garrote Village.	835. 280,05
São Gonçalo do Amarante	Rodovia CE 085: Entre CE 421-São Gonçalo do Amarante.	2.064.428,46
São Gonçalo do Amarante	Rodovia CE 085: São Gonçalo do Amarante.	1.055.120,32
São Gonçalo do Amarante	Rodovia CE 085: Pecém entroncamento Taíba.	214.823,94
São Gonçalo do Amarante	Rodovia CE 085: Pecém entroncamento Taíba/Siupé.	427.322,57
São Gonçalo do Amarante	Rodovia CE 085: Pecém entroncamento Taíba/Siupé	263.747,36
São Gonçalo do Amarante	Saneamento Pecém: coleta de água e esgoto.	1.963.124,24
Caucaia	Saneamento Icaraí, Iparana e Pacheco: abastecimento	5.710.960,17

	de água.	
Caucaia	Saneamento Caucaia.	4.738.375,46
São Gonçalo do Amarante	Saneamento e abastecimento de água em São Gonçalo.	2.037.929,32

Fonte: DANTAS (2010).

As zonas prioritárias do PRODETURIS: Fortaleza, Caucaia e Aquiraz – diretamente influenciadas pela produção da metrópole, com seus fluxos e demandas; O litoral oeste – do município de São Gonçalo a Itaipoca e de Barreirinha à Jijoca de Jericoacoara; E no litoral leste, do município de Cascavel à Icapuí (constituindo a rota das falésias.). Essas zonas receberam investimentos na vertente de infraestrutura básica, como vias de acesso, rede de água e serviço de energia, *marketing* e divulgação nacional e internacional e incentivo para atração de investimentos privados, como *resorts* e *condoresort*.

Os investimentos iniciais, que buscavam atrair principalmente o público estrangeiro, acabam fomentando o mercado local e dinamizando o mercado turístico cearense. Assim, o PRODETURIS inicia, de fato, a inserção do Ceará na cadeia turística nacional e internacional, além de induzir a criação de uma política regional do turismo: o PRODETUR/NE.

Em 1995, no segundo governo de Tasso Jereissati (1995 a 1998), é criado o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste. O programa divide-se em três fases, em três períodos diferentes (PRODETUR I, II e Nacional): na primeira, todas as capitais nordestinas receberam recursos do programa, que tinha previsão, na totalidade, em cerca de 900 milhões de reais. Na segunda fase (PRODETUR II), em 2003, apenas as capitais que cumpriram com os seus planos de investimentos propostos na primeira fase foram contemplados com recursos; Aqui, destacam-se as metrópoles nordestinas (Fortaleza, Salvador, Recife e Natal) e suas regiões metropolitanas como espaços que sofreram significativas mudanças em virtude dos investimentos turísticos. Na terceira fase (PRODETUR Nacional), em 2009, as metrópoles nordestinas figuram como receptoras de recursos na região. Essa fase também permitiu que cidades acima de um milhão de habitantes pudessem elaborar seus próprios planos de governo turístico.

No estado do Ceará, o PRODETUR I foi responsável por investimentos no município de Fortaleza (com a reforma do Aeroporto Internacional Pinto Martins), Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca (todos os recursos destinaram-se a criação de infraestrutura básica e recuperação ambiental.).

No PRODETUR II, o repasse de recursos foi inferior ao da primeira fase do programa. Assim, a prioridade do governo continuou sendo a criação de infraestrutura, mas dessa vez, atendendo os municípios do litoral leste e realizando sua ligação com o litoral oeste. Também ocorre investimento no centro de Fortaleza, vinculando-o as práticas turísticas da cidade. Na primeira fase do programa, sete municípios foram contemplados com investimentos, sendo todos eles no litoral oeste (exceto a capital). Agora, dezoito municípios são beneficiados, de forma direta ou indireta, pelo programa. Percebe-se que no PRODETUR II, as zonas prioritárias foram às mesmas pensadas para o PRODETURIS.

No PRODETUR Nacional, com sua abrangência, o estado consegue recursos em duas propostas: para a capital (com a autonomia de um plano turístico para municípios com mais de um milhão de habitantes) e para o restante do estado. Nessa fase, as ações buscam articular a metrópole com os espaços litorâneos. Araújo (2013) aponta os investimentos:

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. (ARAÚJO, 2013, p. 55).

Com os investimentos dos programas turísticos do estado – com ênfase no PRODETURIS e no PRODETUR e suas fases, percebe-se a relevância dos espaços litorâneos na cidade de Fortaleza e a dinâmica ali inserida. Com a valorização da zona costeira da cidade e o crescimento urbano a partir da década de 80, uma lógica de urbanização no espaço metropolitano litorâneo é criada e fomentada pelo poder público, mercado imobiliário e a demanda da sociedade (por lazer e pelo *status* de residir nesses espaços). Diferente de outras cidades litorâneas do mundo, o papel de urbanização

desses espaços ocorre em virtude da iniciativa privada, enquanto no Brasil, o poder público aparece como o maior responsável pelo investimento.

Entende-se que as políticas tiveram um papel representativo na valorização dos espaços costeiros. No caso do Ceará, o pensamento de uma política interna (PRODETURIS) e de uma em escala regional, articulada no desenvolvimento do Nordeste brasileiro (PRODETUR), demonstra a concentração dos investimentos no litoral metropolitano.

O papel do PRODETUR como viés para a expansão da urbanização litorânea pode ser analisado através dos componentes de infraestrutura: vias de acesso, rede de abastecimento de água e esgoto e cursos de capacitação. Apesar de cumprir grande parte do que propôs, o programa não alavancou o retorno esperado²⁰. Compreende-se que essa ineficiência – em certo modo – ocorreu por não alcançar a atração de público exterior (turistas estrangeiros) como pensada.

Outra análise do PRODETUR foi o crescimento do público nacional nas visitas ao estado. Acrescenta-se a essa procura o mercado imobiliário com a construção de grandes *resorts* e *condoresorts*, atendendo a vilegiatura marítima de origem interna. Com isso, Ferreira e Silva (2011) explicam que:

Os efeitos do PRODETUR NE não podem ser compreendidos isoladamente como uma política pública estritamente voltada para o turismo, mas sim pelos efeitos acumulados na economia urbana e regional litorânea possibilitando a “liberação” e abertura de novas fronteiras de expansão do território pré-existente às novas dinâmicas do capitalismo contemporâneo, firmando “arcos de conexão” e pontos de contato. (FERREIRA e SILVA, 2011, págs. 05 e 06).

Dessa forma, o espaço periurbano da metrópole é diretamente influenciado por essas dinâmicas e pelo crescimento dos fluxos urbanos da cidade. Nas localidades litorâneas são criados subcentros regidos por uma urbanização dispersa e paralela as zonas costeiras. Para Araújo (2013, p. 50) “o Estado propõe ações planejadas que articulam o turismo e produzem, simultaneamente, formas espaciais.”. Essas formas são

²⁰ DANTAS, E. W. C. **Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro (1995-2005): PRODETUR-NE, o divisor de águas.** In: TURISMO E IMOBILIÁRIO NAS METRÓPOLES. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

refletidas na expansão urbana das localidades litorâneas e relacionadas com a inserção de equipamentos turísticos e voltados para a vilegiatura marítima.

3.1.2 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU

Com o processo de redemocratização brasileira, através da criação da Constituição Federal de 1988, a participação popular ganhou representatividade na gestão do espaço urbano. A efetivação do Estatuto da Cidade (Lei. 10.257/01), que regulariza os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e a criação de um capítulo redirecionado às políticas públicas urbanas busca a construção de uma cidade acessível para todos. É o "conjunto de princípios no qual está expressa uma concepção de cidade, de planejamento e gestão urbanos [...] que são meios para atingir as análises desejadas" (BRASIL, 2002, p. 21).

Segundo o ESTATUTO DA CIDADE (2011):

O artigo 182 dispõe que a política urbana é de responsabilidade do município e deve garantir as funções sociais da cidade e o desenvolvimento dos cidadãos. Estabelece, ainda, que o Plano Diretor Municipal é o instrumento básico do ordenamento territorial urbano, devendo definir qual deve ser o uso e as características de ocupação de cada porção do território municipal, fazendo com que todos os imóveis cumpram sua função social. (ESTATUTO DA CIDADE, 2011, p. 25).

A Constituição de 1988 deu aos municípios brasileiros mais autonomia no âmbito administrativo e, conseqüentemente, mais liberdade para elaboração de políticas públicas voltadas para o espaço urbano. Durante o período que antecedeu a redemocratização do Brasil, as decisões relacionadas ao planejamento urbano e suas vertentes estavam sob a responsabilidade da União.

O Estatuto da Cidade é a lei federal brasileira que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Eles estabelecem o Plano Diretor como instrumento normativo na aplicação de políticas públicas urbanas na esfera municipal. Segundo BRASIL (2008):

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretriz geral achada em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garante o bem-estar de seus habitantes. §1.º - O Plano Diretor, aprovado pela câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. (BRASIL, 2008, p. 109).

Outro viés importantíssimo regido pelo Estatuto da Cidade é que os municípios localizados em regiões metropolitanas, áreas turísticas e regiões que dinamizam atividades de grande impacto regional e nacional devem possuir obrigatoriamente o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU). A Lei nº. 10.257/01 traz em seu texto elementos importantes para o ordenamento urbano: parcelamento, edificação ou utilização compulsória do imóvel; IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo); Usucapião especial de imóvel urbano; Direito de preempção; Direito à superfície; Outorga onerosa do direito de construir; Operações urbanas consorciadas e estudo de impacto de vizinhança.

Dessa forma, o Plano Diretor Municipal aparece como instrumento fundamental na regulação do espaço urbano e na implantação de políticas públicas. Nesse sentido, sua análise é essencial para entender o processo de uso e ocupação do solo e a expansão do tecido urbano litorâneo metropolitano.

O turismo litorâneo apresenta-se, hoje, como um dos principais indutores de planejamento e de desenvolvimento econômico no estado. Como já citado anteriormente, articula-se com vários agentes e é difundido em todo mundo, sendo incorporado e adaptado em cada sociedade.

A regulação do espaço litorâneo através do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano ocorre através de algumas diretrizes estabelecidas no mesmo: o zoneamento urbano, lei de parcelamento do solo, código de obras e posturas, lei do sistema viário e delimitação da zona urbana. Dentre essas diretrizes, a que rege uma legislação mais direta para as zonas costeiras é o zoneamento urbano.

Através do zoneamento urbano que os municípios elaboram análises de áreas para desenvolvimento e suas potencialidades. No caso do litoral de Caucaia, São Gonçalo do Amarante e Aquiraz, no que tange ao processo de especulação imobiliária e instalações de empreendimentos, o PDDU estabelece, quase que em toda a extensão costeira a urbanização horizontal (construção de empreendimentos de no máximo quatro pavimentos).

Assim, com base no PDDU, as tipologias encontradas no litoral metropolitano seguem a lógica de terrenos extensos, com construções de, no máximo, quatro

pavimentos. O que o zoneamento urbano dos municípios metropolitanos propõe também é abordado pelo Projeto Orla, principalmente na criação de tipologias no litoral.

Outra vertente analisada pelos Planos Diretores dos municípios estudados é o incentivo à atividade turística através da construção de infraestrutura urbana. Em todos os municípios abordados nessa pesquisa, os planos municipais propuseram intervenções diretas e indiretas nas zonas costeiras: construção de vias litorâneas, urbanização dos centros das localidades praianas, criação de vias de acesso para dinamização dos fluxos turísticos, etc.

Uma das principais bases da política e do planejamento turístico é o discurso de desenvolvimento e redução das desigualdades. É nessa dinâmica que se insere o espaço litorâneo metropolitano cearense, incorporando agentes públicos e privados de várias escalas. Araújo (2013, p. 50) aborda que “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.”.

Percebe-se que as políticas de planejamento litorâneo aqui abordadas possuem o mesmo intuito: dotar de infraestrutura urbana as praias metropolitanas e atrair investidores para a instalação de grandes equipamentos turísticos.

Ao abordar o zoneamento urbano e Código de obras e posturas no PDDU, é válido ressaltar que os municípios costeiros ainda dotam de um programa para a gestão e o desenvolvimento das zonas de praia. Esse projeto (Projeto Orla) segue a legislação adotada pelo Plano Diretor e visa uma urbanização litorânea mais sustentável, que será analisada no tópico seguinte.

3.1.3 Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto ORLA.

O Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima – Projeto Orla é um programa do Governo Federal, gerido pelo Ministério do Meio Ambiente que tem como principal objetivo a aplicação de diretrizes gerais para uso e ocupação do solo, constituindo a sustentação natural e econômica das zonas costeiras. Tem sua base amparada

diretamente em dois documentos legais, sendo eles: a Lei 7.661 de 1988²¹ e a Lei 9.636 de 1998²², e no Plano de Ação Federal para a Zona Costeira²³.

Um dos principais objetivos do projeto é uma gestão territorial envolvendo três esferas: nacional (garantia de acesso às praias como bem público e a sua função social como responsabilidade do governo), regional (uso da orla como potencial turístico sustentável) e local (valorização das zonas de praia e relação direta da comunidade com a atividade turística).

Segundo o PROJETO ORLA (2002):

O turismo é a atividade econômica que tem se destacado no cenário internacional por apresentar os mais altos índices de crescimento nas últimas décadas e o litoral tem sido um dos principais destinos dos turistas contemporâneos. Os atrativos naturais (praias de águas límpidas, ambientes naturais preservados, recursos da pesca, beleza da paisagem, etc.) que propiciam uma grande diversidade de atividades de lazer e recreação, são fatores decisivos para esta escolha. Por sua vez, a prática do veraneio é um fenômeno mundial que ocasiona em todo o globo o surgimento de áreas de segunda residência. (PROJETO ORLA, 2002, p. 11).

Diante disso, com a incorporação das zonas de praia e a valoração desses espaços em função do lazer e de novas práticas, a elaboração do Projeto Orla é uma iniciativa municipal. Ou seja, o município deve ter a ação de diagnosticar a sua zona costeira e, com isso, oficinas e reuniões com a comunidade serão realizadas para a elaboração de um projeto de integração das faixas de praia.

²¹ LEI 7.661/88: Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, definindo seus princípios, objetivos e instrumentos; entre os quais estão os Planos de Gestão a serem elaborados nas diferentes escalas de atuação (nacional, estadual, e municipal). O Plano de Ação Federal para a Zona Costeira, instituído mediante Resolução CIRM 005/98, estabelece como demanda ações voltadas ao “Ordenamento da Ocupação e Uso do Solo” e especifica a orla marítima como um espaço prioritário para seu exercício. (PROJETO ORLA, 2002).

²² LEI 7.661/88: Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, definindo seus princípios, objetivos e instrumentos; entre os quais estão os Planos de Gestão a serem elaborados nas diferentes escalas de atuação (nacional, estadual, e municipal). O Plano de Ação Federal para a Zona Costeira, instituído mediante Resolução CIRM 005/98, estabelece como demanda ações voltadas ao “Ordenamento da Ocupação e Uso do Solo” e especifica a orla marítima como um espaço prioritário para seu exercício. (PROJETO ORLA, 2002).

²³ PLANO DE AÇÃO FEDERAL – PAF: O PAF visa o planejamento de ações estratégicas para a integração de políticas públicas incidentes na zona costeira, buscando responsabilidades compartilhadas de atuação e estabelecendo o referencial acerca da atuação da União na região, com uma síntese das concepções e responsabilidades federais para o seu planejamento e a sua gestão, definidos a partir da avaliação dos aspectos legais, materiais e estratégicos dessa atuação, além dos encargos colocados pelos compromissos internacionais firmados pelo país. (PROJETO ORLA, 2002).

No caso em análise, os municípios de Fortaleza, Caucaia e Aquiraz possuem um projeto de gestão integrada da orla marítima e através das classificações desenvolvidas por esse ele, conseguimos diagnosticar previamente a morfologia urbana do litoral metropolitano.

O Projeto Orla define a classificação das zonas costeiras baseada em dois critérios: características fisiográficas e vulnerabilidade (através dos processos naturais e antrópicos) e índices de ocupação humana (através dos níveis de povoamento e dos usos nas localidades). Dessa forma, duas tipologias de caracterização são definidas: a forma da orla e suas características físicas e os níveis de ocupação e adensamento populacional.

Para a análise das tipologias baseadas na forma da orla e suas características físicas são apresentadas três tipos de orla: Orla abrigada, orla exposta e orla semiabrigada. E baseada nos níveis de ocupação e adensamento populacional, são apresentados quatro tipos: Orla não urbanizada, orla em processo de urbanização, orla com urbanização consolidada e orla de interesse especial.

Para a análise morfológica as classificações são divididas em quatro: através das estruturas de cobertura (manchas contínuas, descontínuas, lineares ou fragmentadas), da malha urbana (matrizes, corredores e fragmentos), formas de acesso (duas diretas ou duas indiretas) e estágio de urbanização (horizontais, verticais, mista, rústica e orla urbana comum).

Além disso, há três classes genéricas de uso e ocupação baseada nos níveis de preservação dos ambientes naturais da orla, são elas: Classe A (reserva extrativista), Classe B (processo de degradação baixo) e Classe C (processo de urbanização intenso e degradador).

Entende-se que a elaboração do Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima é uma das ferramentas de planejamento público de maior importância na gestão dos espaços costeiros. No litoral metropolitano, a implantação do Projeto Orla permitiu um diagnóstico das zonas de praia e suas potencialidades, além de induzir, mesmo que de forma indireta, o processo de urbanização litorânea para localidades cada vez mais distantes da metrópole.

A abordagem do Código de Obras e Posturas do Plano Diretor e a legislação urbanística que rege o crescimento da orla junto ao diagnóstico das tipologias do Projeto Orla é possível analisar os padrões morfológicos do litoral metropolitano.

Pretende-se, no próximo tópico, realizar uma abordagem da morfologia urbana metropolitana com base no diagnóstico do Projeto Orla e explicitar a relação entre a iniciativa privada e o poder público no processo de expansão da urbanização litorânea.

3.1.4 O planejamento privado e as tipologias de lazer na Metrópole Cearense.

A relação entre a sociedade e o mar se redimensiona na metrópole. Isso ocorre em virtude da consolidação das práticas marítimas modernas e a valorização dos espaços litorâneos como lugar de moradia, lazer e *status*. A urbanização da zona costeira da cidade ocorre de forma inicial no corredor da Praia de Iracema ao Meireles e, atualmente, estende-se ao Mucuripe (figura 13). Esse processo se deu em virtude, principalmente, do planejamento e orientação do crescimento da cidade para a zona leste. O Plano Diretor de 1962 fomenta essa dinâmica e a construção da Avenida Beira Mar, em 1963, o consolida como espaço de moradia da elite. Dentro desse contexto, se tem a formação da primeira paisagem litorânea de Fortaleza associada à valorização desses espaços em função do lazer e do morar permanente. (figura 14).

Figura 13: Imagem de satélite da orla em expansão de Fortaleza.



Fonte: Google Maps. Elaboração: CUNHA (2016).

Figura 14: Processo de verticalização da Avenida Beira Mar de Fortaleza, nas décadas de 1970, 1980 e 2010.



Elaboração: CUNHA (2016).

As práticas associadas às dinâmicas de lazer são de suma importância no fenômeno da urbanização litorânea, na valorização das faixas de praia e na expansão do tecido urbano (na Região Metropolitana de Fortaleza se intensificam na Praia do Cumbuco, em Caucaia, e no Porto das Dunas, em Aquiraz, sendo refletidas nos complexos turísticos, barracas de praia, práticas esportivas e banhos de sol e mar). As formas e os projetos tem seu cerne no intraurbano, na metrópole, mas as mudanças e os novos padrões apontam a inserção de outros espaços na reprodução do espaço urbano, os municípios metropolitanos. A vilegiatura marítima e o turismo litorâneo, junto ao desejo do morar na praia, fomentam uma urbanização dispersa, fragmentada e expandida para os municípios do espaço metropolitano, com ênfase naqueles que compõem o espaço metropolitano: Caucaia e Aquiraz.

É necessário entender que o fenômeno da urbanização litorânea não se restringe a um único fator. Ela não converge com as políticas públicas (que ocorrem de forma tardia nessa região) e nem se explica apenas pela demanda por lazer.

Em Fortaleza, no final do século XIX e início do século XX, as práticas marítimas aqui desenvolvidas ainda eram consideradas tradicionais. Caminhadas a beira mar, tratamento terapêutico, serenatas (uma prática peculiar da cidade), banhos de mar, atividades portuárias e a pesca retratavam o uso desse espaço. Somente nas décadas de 1970 e 1980 que a urbanização da faixa de praia na zona leste de Fortaleza intensifica: são construídos grandes edifícios para moradia de alto padrão, instalação de barracas de praia e a formação da rede hoteleira. Essa modificação de uso e valor desse espaço associa-se ao efeito de morar na praia – que ganha força com as elites – e com a criação de infraestrutura básica para valorização fundiária. Acrescenta-se a gestão desse período que visualizou a valorização da zona de praia, inseriu a atividade turística na cadeia econômica do estado e, dessa forma, investimentos foram pensados para integrar.

A prática da vilegiatura marítima ocorre desde o século XX, podendo ser compreendida em dois grandes momentos: com a descoberta das zonas de praia para a moradia e o lazer a partir do século XX, com a incorporação dos municípios vizinhos. A consolidação dessa prática com sua expansão para todo o litoral do Ceará, sem planejamento institucional do Estado, ocorrem até a década de 1980 – quando os planos de desenvolvimento para a zona costeira são pensados.

Com o fenômeno da urbanização litorânea na década de 1970, a vilegiatura se expande para o espaço periurbano da cidade, desenvolvendo-se nos municípios de Caucaia e Aquiraz. As principais localidades procuradas nesse período eram as Praias de Iparana, Pacheco e Icaraí, em Caucaia e o Porto das Dunas, Iguape e Presídio no município de Aquiraz.

A aquisição de uma segunda residência vinculada ao status de morar nas zonas de praia – mesmo que de formas diferenciadas (uso ocasional), fomenta transformações no espaço urbano da metrópole. As primeiras ocupações eram casas do tipo mansão e sítio (nas Praias de Iparana, Pacheco, Iguape e Prainha), condomínios tradicionais a partir de loteamento (o caso da Praia do Icaraí, figura 15) e condomínios mais sofisticados, mas não de tipologia de *resort*, na Praia do Porto das Dunas. Os atrativos encontrados nessas localidades, além da praia, eram as áreas comuns dos condomínios (geralmente compostos por piscina e deck) e o entorno: na Praia do Icaraí dois equipamentos podem refletir essa prática: o clube aquático Icaraí Clube e a Barraca de

Praia Kabana (foto 16). Já na Praia do Porto das Dunas, um dos grandes indutores foi à construção do empreendimento Beach Park (figura 17).

Figura 15: Imagem aérea do Loteamento na Praia do Icarai na década de 1990.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

Figura 16: Icarai Clube, hoje Icarai Acqua Play e Barraca de Praia “Kabana”, respectivamente.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

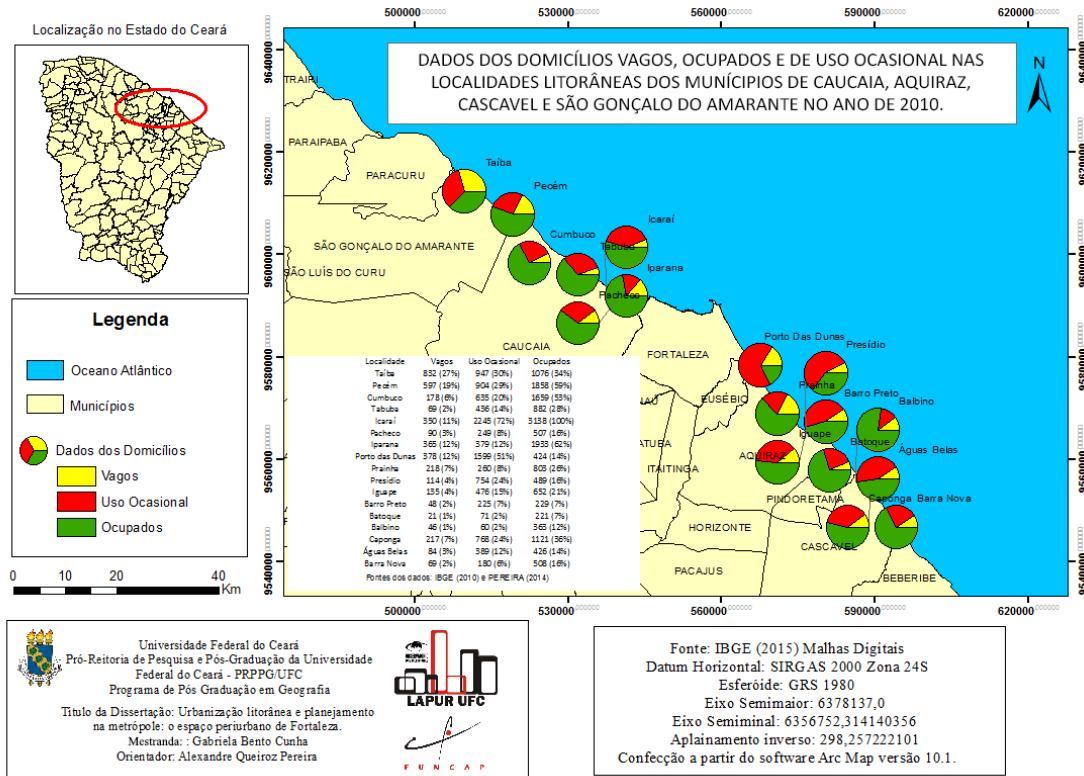
Figura 17: Imagem aérea da localidade do Porto das Dunas, na década de 1990 e imagem do Complexo Beach Park em 1992, respectivamente.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

Esse processo envolve diversos agentes e coloca a metrópole como receptor de todo o fluxo turístico e sua demanda. Vilegiaturistas, Estado, iniciativa privada e a sociedade são diretamente responsáveis pelo fenômeno da urbanização litorânea e a sua expansão no tecido metropolitano. No mapa 03 é possível perceber a quantidade de domicílios nas localidades litorâneas em análise e a proporção de seu uso (vagos, uso ocasional e permanente).

Mapa 03: Mapa dos domicílios vagos, ocupados e de uso ocasional nas localidades litorâneas em análise.



Elaboração: CUNHA (2016).

Como apresentado no mapa anterior, um componente interessante para análise é a relação entre o número de domicílios e sua ocupação: nas localidades que mais tiveram instalação de novos empreendimentos (Cumbuco e Porto das Dunas), a porcentagem de domicílios ocupados é baixa ao ser comparada com a totalidade. O que se percebe é o crescimento dessa variável nas localidades vizinhas, que detinha uma dinâmica turística e de segundas residências maior até a década de 2000, como o Icaraí, Iparana e Caponga.

A ocupação desses espaços, a demanda por lazer e o consumo fomentam a construção de equipamentos urbanos, de empreendimentos e atraem investimentos em infraestrutura. Nos municípios em análise foi possível visualizar a inserção empreendimentos turísticos-imobiliário e a transformação desses espaços em função do lazer. No caso da Praia do Cumbuco, a inserção do Hotel Vila Galé – uma ação privada -, corroborou para a instalação de vias de acesso e é um atrativo para a instalação de novos empreendimentos no entorno. Por outro lado, o processo de urbanização da Praia do Icaraí, iniciado por uma demanda de lazer, propiciou uma rede de serviços

diversificada, sendo uma das variáveis para a transformação das segundas residências em morar permanente.

Da mesma forma podemos avaliar a localidade do Porto das Dunas, sendo o processo diferenciado daquele ocorrido no município de Caucaia. A localidade recebe investimentos voltados para o público de segundas residências e da atividade turística desde a década de 1990, principalmente após a instalação do empreendimento Beach Park. Esse processo induziu a criação de infraestruturas para a localidade, criando novas vias de acesso e intensificação a relação com a metrópole. Já na década de 2000, a instalação do condomínio “Alphaville Fortaleza” no Porto das Dunas buscou atrair o morar permanente da classe média alta de Fortaleza. Diferentemente do que ocorreu na Praia do Icaraí, a instalação de grandes empreendimentos fomentou transformações em infraestrutura, mas não desenvolveu uma rede de serviços diversificada, tendo essa demanda concentrada em Fortaleza. Um desdobramento desse processo é a quantidade de domicílios de uso ocasional na localidade (mais de 50%) e também confirma a concentração de empreendimentos turísticos-imobiliário no município (dos oito grandes empreendimentos analisados, cinco localizam-se em Aquiraz).

Outro exemplo é a instalação do empreendimento Aquiraz Riviera, na localidade da Tapera. Este complexo foi indutor de algumas transformações na localidade: como a criação de novas vias de acesso. O consumo desse espaço para morar permanente, já que o complexo possui um loteamento residencial, também corrobora para uma maior valorização das zonas de praias metropolitana. É válido ressaltar que ao longo do tempo as formas de uso e os usuários se modificam. Até a década de 1990, há uma predominância de usuários autóctones, ou seja, de público local (metropolitanos cearenses). A partir de 1990 crescem os fluxos turísticos de outros estados e em menor escala de outros países.

Isso intensifica a prática da vilegiatura e do turismo e a sua expansão para localidades que atendam à demanda do lazer. Compreende-se, hoje, que a vilegiatura não representa mais a fuga da cidade, já que se tornou notadamente urbano. É um dos vetores de expansão da metrópole e a reprodução de um fragmento do urbano. Para Dantas e Pereira (2013, p. 75) “a vilegiatura marítima difere de outras práticas de lazer porque não vivem como habitantes tradicionais; sua vida é regida pelo urbano. Embora de natureza “espontânea”, sua permanência só se torna possível com a implantação de infraestrutura.”.

Os investimentos públicos e privados nas zonas costeiras da cidade não ocorrem de forma linear e se expandem para o litoral dos municípios vizinhos. No litoral leste, a concentração de investimentos ocorre na localidade do Porto das Dunas – em Aquiraz -, e na zona oeste, na localidade do Cumbuco, em Caucaia. Esses municípios acabam se tornando uma extensão do litoral e das práticas de lazer da cidade de Fortaleza. Na localidade do Porto das Dunas é válido ressaltar a importância do empresário João Gentil. Segundo Andrade (2008):

Visando a uma futura transformação da área em espaço destinado ao turismo, o empresário João Gentil, para valorizar o loteamento, instala um restaurante à beira-mar, primeiro empreendimento turístico da zona costeira de Aquiraz, que mais tarde, se tornaria o Complexo Turístico do Beach Park. Além da infraestrutura gastronômica e visando o aumento nas vendas dos lotes, constrói também uma ponte sobre o rio Pacoti e uma estrada ligando Fortaleza à localidade, posteriormente, transformada em CE - 025. A rodovia liga quase que exclusivamente, sem passar pela sede do município, o Porto das Dunas e Fortaleza. (ANDRADE, 2008, p. 36).

Já na localidade do Cumbuco, o nome de grande importância para o seu desenvolvimento como espaço de lazer foi João Bosco. Para Dias (2010):

Entre 1974 a 1978 o visionário Engenheiro João Bosco Aguiar Dias, investiu na região na tentativa de criar um destino de segunda residência para Fortalezenses e ao mesmo tempo melhorar a qualidade de vida de seus moradores. Ai surgiu o Cumbuco, sob a forma de um loteamento cuja contrapartida para a comunidade foi o estabelecimento de vila com uma casa própria para cada família de pescadores residentes e a implantação de sistema telefônico. Essa foi a primeira vila de pescadores do Brasil com telefonia. (DIAS, 2010, p. 40).

Nessas localidades é possível visualizar o fenômeno da urbanização litorânea e a consolidação das práticas de turismo e da vilegiatura através dos novos equipamentos imobiliários, da infraestrutura encontrada e da expansão da mancha urbana desses espaços. São localidades dotadas de infraestrutura (vias de acesso, transporte direto, serviço de abastecimento de energia, zonas comerciais) e com grandes empreendimentos, incluindo os que serão analisados nessa pesquisa.

4. **FORMAÇÃO DA METRÓPOLE CEARENSE: REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DO LAZER.**

No seguinte capítulo há o desenvolvimento de uma análise da urbanização litorânea e da mancha urbana nos municípios litorâneos metropolitanos. Essa análise é realizada através de produtos cartográficos que buscam responder qual é a relação dos novos padrões urbanísticos e a expansão da mancha urbana litorânea. Dessa forma, este capítulo apresenta como o fenômeno do lazer e as ações de planejamento alteram a mancha urbana em três períodos diferentes de análise e quais as funções que esses espaços adquirem ao longo dessas datas. Para uma melhor análise dos resultados, dividimos o capítulo em dois subtópicos: **“Morfologia e padrões urbanísticos de empreendimentos turísticos-imobiliário (2000 a 2016)”**, que concerne à produção cartográfica da mancha urbana nas localidades do Cumbuco e Porto das Dunas; E **“Funções de lazer e tipologias no litoral metropolitano de Fortaleza”**, explicitando uma classificação das tipologias e as práticas desenvolvidas (segundas residências da década de 80, antigos condomínios, resorts, complexos) nas localidades em análise.

A transformação da cidade de Fortaleza como “Terra do Sol” se dá em virtude dos investimentos públicos e privados para a inserção da capital nos roteiros turísticos nacionais e internacionais. No espaço periurbano esse fenômeno será analisado por dois recortes um de origem espacial e outro temático. Em termos espaciais daremos ênfase aos trechos do litoral leste (municípios de Aquiraz e Cascavel) e o oeste (municípios de Caucaia e São Gonçalo do Amarante). No que tange à sistemática, destacar-se-ão a análise morfológica do tecido urbano e o detalhamento das funções/ usos que as diferentes tipologias de empreendimentos de lazer se revestem.

O poder atrativo de Fortaleza como uma metrópole litorânea pode ser compreendido pelo grande investimento imobiliário – tanto na capital, quanto no espaço metropolitano -, a infraestrutura encontrada (notadamente o Aeroporto Internacional Pinto Martins e os tipos de voos) e as opções de lazer. A expansão da urbanização litorânea também se vincula a esses fatores, incorporando municípios vizinhos e reproduzindo fragmentos do urbano nessas localidades (figura 18).

Figura 18: Vias de acesso aos municípios vizinhos.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

As características mais difundidas entre os turistas e vilegiaturistas (alóctone e autóctone) é a predominância de sol em quase todos os dias do ano, temperaturas constantes, banhos de mar com águas mornas, preços acessíveis, serviço privado de saúde de qualidade e a diversidade cultural do estado. A experiência de usufruir de lugares com essas características acaba criando o desejo de adquirir ou locar um imóvel nessas localidades e de reproduzir essas especificidades no litoral metropolitano.

Os *vacancier* internacionais são mais frequentes durante o período que compreende os meses de agosto a novembro (quando a ocorrência de ventos propicia a prática), que difere do período de férias escolares nacionais e acaba movimento o mercado por quase todo o ano. Essa é a realidade de localidades como o Cumbuco, no município de Caucaia e também do Iguape, no município de Aquiraz.

Para Ferreira e Silva (2006):

Os espaços litorâneos (localidades) dos municípios da Região Metropolitana apresentam-se estritamente relacionados com as dinâmicas da sede metropolitana e menos com as sedes municipais. Tal processo significa a lógica de ocupação paralela à zona de praia, configurando certa integração costeira dessas localidades. A praia é transformada em mercadoria nobre levando a importantes modificações socioespaciais nas áreas litorâneas (impactos na paisagem, no meio ambiente, no mercado fundiário e na sociabilidade local). Pode-se dizer que esse “novo” capital imobiliário, está consolidando uma nova modalidade de produção espacial, destinada a uma

modalidade de consumo que está sendo chamada, pelo mercado, de “turismo imobiliário”, termo que também necessita de maior aprofundamento teórico e pesquisas empíricas. (FERREIRA E SILVA, 2006, p. 16).

Assim, na análise da expansão do tecido litorâneo metropolitano na cidade de Fortaleza compreende-se o papel de diversos agentes. A iniciativa privada, com a construção de empreendimentos, o poder público – com a indução de recursos e construção de infraestrutura básica e a sociedade civil, com a incorporação de hábitos e a disseminação de novos lugares. A vilegiatura marítima representa um novo papel no cenário contemporâneo: aparece um dos indicadores de novas dinâmicas de integração dos espaços litorâneos e o processo de urbanização litorânea associado ao planejamento e à iniciativa privada.

Ferreira e Silva (2011) abordam que as Regiões Metropolitanas brasileiras são marcadas socialmente por diferentes graus de exclusão social e desigualdade na renda da população, padrão este representativo do quadro histórico geográfico do Brasil contemporâneo. É dentro desse contexto que a região Nordeste carregou por muitos anos o estigma de “região problema”.

A partir dos anos 1990 o papel do planejamento no Nordeste brasileiro se intensifica e investe no vetor de crescimento do que chamamos de “imobiliário turístico”²⁴. É durante o período que concerne à década de 2000 a 2010 que o cenário econômico e cultural nordestino se modifica completamente: políticas de industrialização, agronegócio, construção civil de alto padrão e turismo apresentam um novo processo na região: a metropolização turística.

O planejamento turístico do Ceará apresentou-se como um dos principais vetores de desenvolvimento do Estado. O período correspondente a década de 1980 a 1990 foi marcado por transformações intensas no setor econômico, principalmente na captação de investimentos estrangeiros para o mercado imobiliário. Os espaços litorâneos tornaram-se prioritários nos investimentos públicos, intensificando uma mudança de ordem cultural na sociedade e o papel da metrópole. Para Ferreira e Silva (2011):

As escalas trabalhadas pelas políticas públicas territoriais deixam de ser apenas intraurbanas e passam a ser concentradas em linhas de atuação

²⁴ Entende-se por segmento imobiliário-turístico uma articulação entre os dois setores de forma sinérgica. Associados, tais setores dinamizam sua capacidade de investimento em terras, produção de novas unidades e de promoção do turismo da região com vistas a sua expansão internacional. (FERREIRA e SILVA, 2011, p. 03).

dinâmica do imobiliário-turístico (a zona costeira), ávidas por sobrepor o investimento público ao interesse de valorização privada das terras litorâneas. Isso trouxe intensificações na expansão da mancha urbana das metrópoles nordestinas, em maior ou menor grau, com fortes impactos sobre o meio ambiente, nas terras agricultáveis e nos recursos hídricos dos municípios, ademais de redefinir a relação sede municipal e suas periferias litorânea dos municípios metropolitanos. Em linhas gerais, isso reforçou a importância das cidades-sedes (polos metropolitanos) que estenderam sua influência socioeconômica sobre a rede urbana por um novo território de valorização. (FERREIRA e SILVA, 2011, págs. 9 e 10).

No caso cearense, à medida que a metrópole crescia os espaços litorâneos também ganhavam representatividade e ampliavam suas dinâmicas. Essa nova lógica imobiliária tem início com a transformação de mentalidade: valoração e valorização das zonas de praia e, conseqüentemente, o desejo de morar nesses espaços. É imerso nesse contexto o desenvolvimento do imobiliário turístico na cidade e sua influência na expansão da mancha urbana. O espaço metropolitano litorâneo é, hoje, um reflexo dessa valorização, das práticas marítimas modernas e seus desdobramentos: grandes empreendimentos imobiliários e políticas pautadas na atração cada vez maior de turistas.

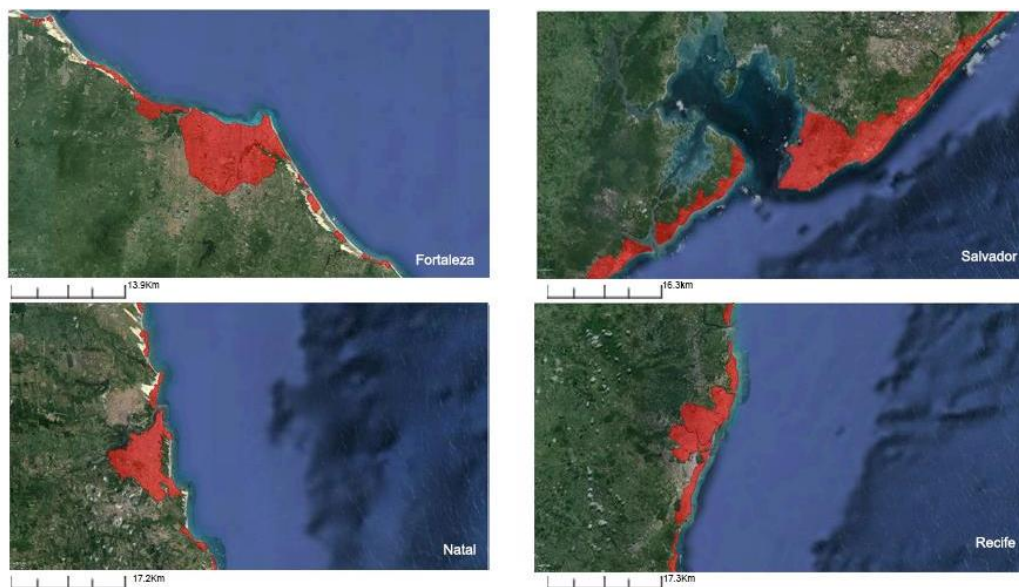
4.1 Morfologia e padrões urbanísticos de empreendimentos turísticos-imobiliários (2000 a 2016).

É fato que os planos de desenvolvimento da atividade turística no estado tiveram grande importância na captação de recursos e na melhoria da infraestrutura da cidade. Porém, é preciso ressaltar que o processo de urbanização litorânea não converge com os planos de desenvolvimento público e nem da iniciativa privada.

O processo de ocupação urbana paralela à costa vincula-se à demanda turística e a valorização desses espaços entre as décadas de 1970 e 1980. Insere-se nessa dinâmica a prática da vilegiatura marítima associada ao turismo internacional e aos novos padrões de consumo. Estes padrões são refletidos nos empreendimentos imobiliários construídos no espaço litorâneo metropolitano por grupos estrangeiros desde a segunda metade do século XX e se estende aos dias atuais.

Percebe-se que a alteração na expansão urbana litorânea das metrópoles nordestinas, com certa diferença em Salvador, é composta por manchas, seguindo a linha de costa (figura 19). Essas transformações associam-se a descoberta de novas práticas marítimas na região, como o turismo (acrescentando seu poder econômico) e a valorização das zonas costeiras.

Figura 19: Expansão da mancha urbana na zona costeira das metrópoles nordestinas.



Elaboração: CUNHA (2015).

A metrópole cearense aparece como receptora de todo o fluxo e demanda turística, mas também é emissora de processos de expansão urbana e da produção do espaço. Nos municípios de Caucaia e Aquiraz, essa dinâmica expande-se de forma mais intensa, reproduzindo fragmentos do urbano e intensificando as práticas marítimas modernas. Para Pereira (2013):

No processo de metropolização do lazer em Fortaleza, além da Capital, espaço irradiador das principais dinâmicas metropolitanas, existem outros quatro municípios litorâneos que sediam as espacialidades próprias da metropolização do lazer: a oeste, Caucaia e São Gonçalo do Amarante; a leste, Aquiraz e Cascavel. São estes municípios que sediam o principal recorte socioespacial da vilegiatura marítima no Estado. (PEREIRA, 2013, p. 03).

Ambos os municípios fazem parte do espaço periurbano da metrópole, mas possuem dinâmicas próprias relacionadas ao processo de urbanização litorânea. Concentram quase a totalidade dos empreendimentos imobiliários do estado, mas possuem vetores de expansão diferenciados. Enquanto na localidade do Cumbuco, em Caucaia, a expansão urbana associa-se a criação do centro, no Porto das Dunas, em Aquiraz, esse processo vincula-se a instalação de um equipamento turístico: o Beach Park.

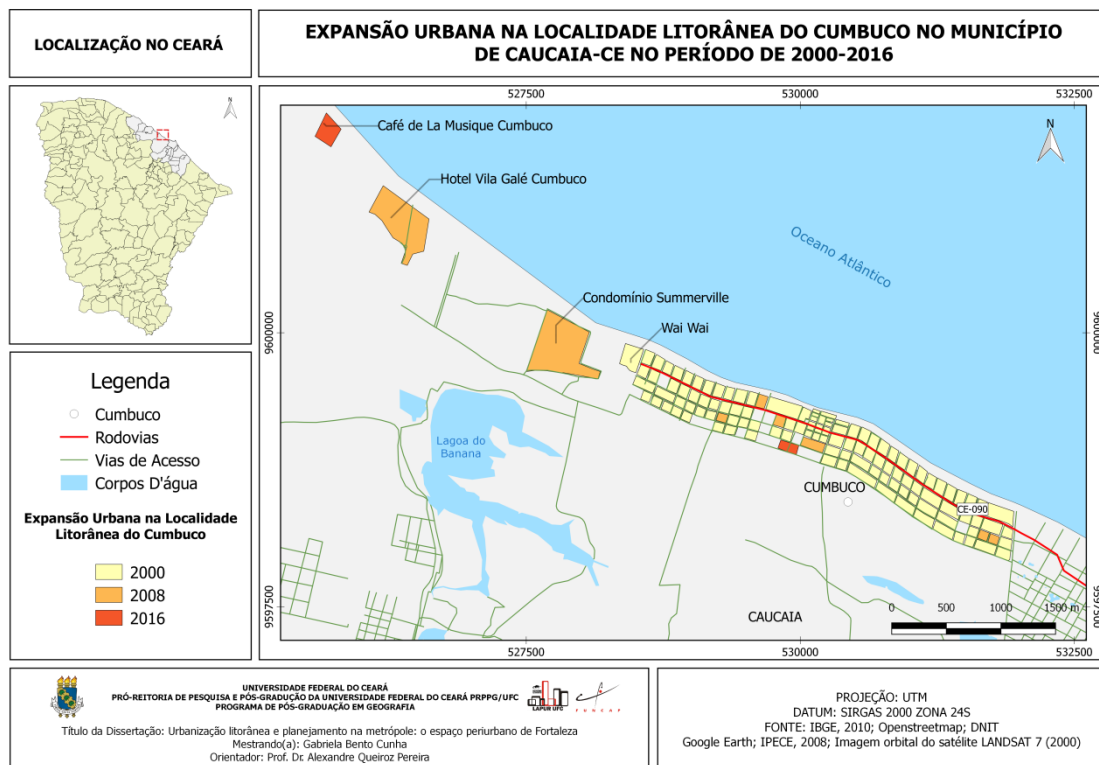
Dessa forma:

As duas localidades litorâneas, apesar das diferenciações 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 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 componentes) e nos interesses com escalas espaciais diversas (metropolitano, com vínculo internacional). (ARAÚJO, 2013, págs. 66 e 67).

Assim, a paisagem urbana litorânea desses municípios passou por transformações vinculadas ao contexto político e econômico. A análise da expansão urbana das localidades de Cumbuco (em Caucaia) e do Porto das Dunas (em Aquiraz) foi realizada em três períodos diferentes, a partir da década de 2000, quando os investimentos estrangeiros no estado eram intensos e indicavam um padrão de consumo existente em outros países.

A paisagem urbana litorânea da localidade do Cumbuco associa-se inicialmente a casas de segundas residências de alto padrão. Até a década de 1980, o Cumbuco não tinha nenhum empreendimento na tipologia de complexo turístico, apenas o projeto do hotel *Saint-Tropez des Tropiques*, de um grupo francês. Aqui aparece uma das primeiras tentativas de atrair o público estrangeiro e apresentar uma praia pautada nos “moldes” das praias da América Central. A ausência de infraestrutura (apenas uma via de acesso), de sistema de telefonia e de serviços básicos impossibilitou a continuidade do projeto. O mercado predominante na localidade até a década de 2000 permaneceu sendo o de segunda residência tipo mansão (Mapa 04).

Mapa 04: Expansão urbana da localidade do Cumbuco nos anos 2000, 2008 e 2016.



Elaboração: CUNHA (2017).

Na representação de 2004, percebe-se uma ocupação paralela à zona costeira e em lotes, que são representados por grandes mansões (figura 20). Também é possível notar um grande espaço vazio no sentido oeste, que alguns anos depois será ocupado pelo maior empreendimento, hoje, da localidade: o Hotel Vila Galé.

Figura 20: Segundas residências na localidade do Cumbuco representadas por grandes mansões.



Elaboração: CUNHA (2016).

Na representação de 2010 percebe-se a construção do empreendimento Wai Wai Cumbuco Eco Residence Club. O empreendimento localiza-se na área onde seria o hotel *Saint-Tropez des Tropiques*. Já ocorre a intensificação de novas construções paralela à costa e novos padrões: pequenos condomínios de segunda residência e hotéis de porte médio.

Na representação de 2016 já é possível visualizar uma construção intensa paralela à costa e próxima ao centro da localidade. Também se percebe a construção do Hotel Vila Galé, na área de vazia a oeste da imagem e que aparece como um vetor de expansão urbana do Cumbuco. É válido ressaltar nessa imagem a ocupação das dunas, geralmente por antigos moradores da área central, também chamados de “nativos”.

Assim, é possível compreender a expansão do tecido urbano litorâneo vincula-se a algumas ações realizadas nesses períodos: pavimentação de vias de acesso, sistema de infraestrutura básica, inserção de novas atividades no setor terciário e a incorporação

desses hábitos pelos cidadãos começa a induzir o crescimento desses espaços. É possível abordar que a expansão urbana desses espaços é constante e não se restringe aos limites fronteiriços.

Na localidade do Cumbuco, a criação do Hotel Vila Galé induz a expansão urbana e a criação de novos equipamentos turísticos no sentido da localidade do Cauípe. Os empreendimentos inserem-se nos novos padrões de consumo e com tipologias similares. A dinâmica do imobiliário turístico é de atração do público local, nacional e internacional, atendendo a vilegiatura marítima e ao turismo.

As paisagens naturais, como maior atrativo, e o imobiliário conformado pelas segundas residências tornaram-se, ao final do século XX, condições fundamentais para a transformação de todas as localidades litorâneas da região metropolitana em estações balneárias. Isso não significa, porém, a homogeneidade entre elas: há diferenças no perfil dos usuários, na tipologia de empreendimentos/imóveis predominantes, nas imagens pelas quais são reconhecidas e nas relações/conflitos que se instauram entre visitantes e moradores. (PEREIRA, 2013, págs. 11 e 12).

O processo de expansão urbana da localidade do Porto das Dunas, em Aquiraz, é pautado, principalmente, na construção de dois equipamentos: a ponte sobre o rio Pacoti, ligando Fortaleza a localidade praiana e a inauguração do parque aquático Beach Park (hoje, o maior da América Latina). Na década de 1980 inicia-se um loteamento na localidade, sendo coordenado pelo interesse privado em transformar a área em espaço de lazer para os fortalezenses. Na análise da representação de 2004 (mapa 05), é possível visualizar o crescimento urbano dessa localidade, que já nesse período, concentrava um grande número de empreendimentos de alto padrão (como o Aquaville *Resort*).

Na representação de 2011, observa-se um processo de expansão no sentido da conhecida Praia do Japão, vizinha à Praia do Beach Park. Insere-se na lógica de grandes lotes destinados a empreendimentos de padrão internacional. Também é possível visualizar construções em cima das dunas, o que é comum na localidade. São vinculadas a pequenos condomínios tradicionais e casas de padrão mais simples (Figura 21).

Figura 21: Segundas residências na localidade do Porto das Dunas representadas por condomínios tradicionais



Fonte: CUNHA (2016).

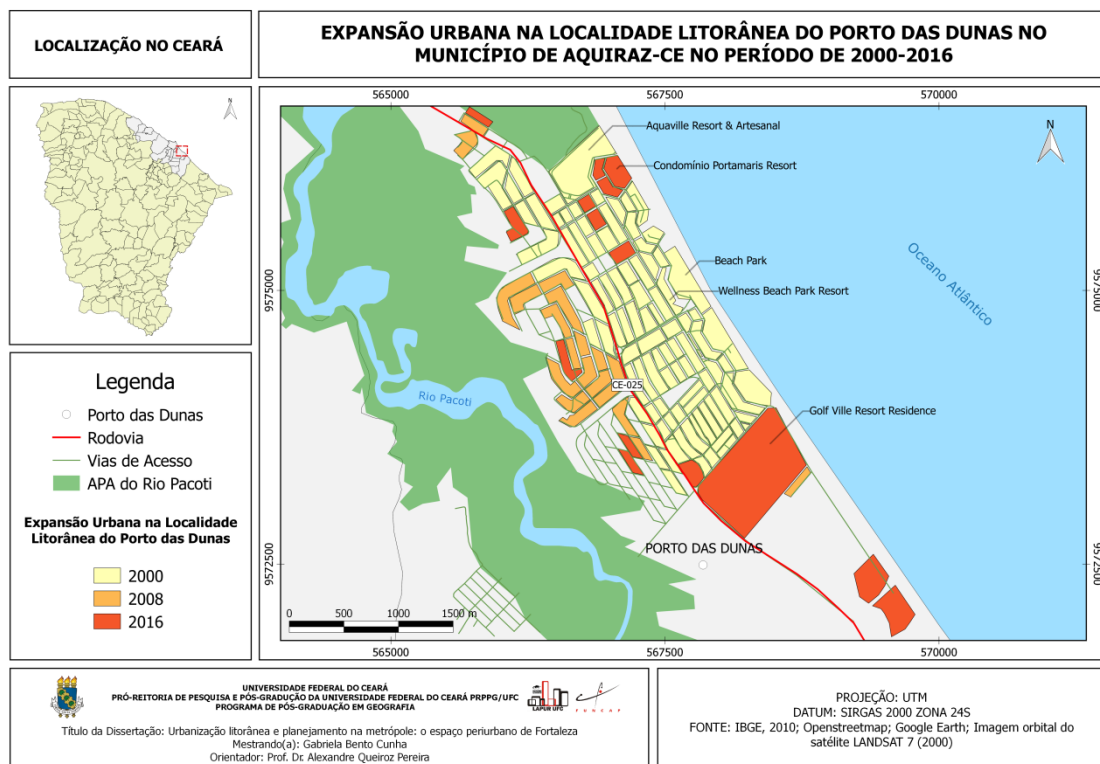
Já na representação de 2016, visualiza-se a consolidação dos empreendimentos a leste da localidade. São empreendimentos pautados na tipologia de *condoresort*, ocupando uma extensa área e dotados de infraestrutura de lazer e serviços. Percebe-se que a expansão urbana da localidade ocorre no entorno do Beach Park. Esse espaço apresenta equipamentos turísticos de diversas categorias, sendo a maioria delas para a vilegiatura marítima de alto padrão (Figura 22). Encontram-se aqui empreendimentos do próprio Beach Park e de investidores locais e internacionais.

Figura 22: Segundas residências na localidade do Porto das Dunas representadas por empreendimentos de alto padrão.



Fonte: CUNHA (2016).

Mapa 05: Expansão urbana da localidade do Porto das Dunas nos anos 2000, 2008 e 2016.



Elaboração: CUNHA (2017).

A elaboração dos mapas baseados em imagens de satélites busca uma compreensão visual da expansão urbana associada à instalação de equipamentos turísticos. É possível perceber que a urbanização litorânea não se restringe apenas aquela localidade de forma isolada. O processo de urbanização vincula-se a outros processos, como o de metropolização, envolvendo agentes e escalas diferenciadas.

Este subcapítulo buscou analisar a relação entre as políticas de turismo e a instalação de empreendimentos para a vilegiatura marítima como vetores de expansão da urbanização litorânea. Também questionar sobre o papel da metrópole como indutora desse processo e suas consequências, principalmente a alteração da morfologia litorânea do espaço metropolitano.

4.2 Funções de lazer e tipologias no litoral metropolitano de Fortaleza.

As formas contemporâneas de uso dos domicílios ocasionais são encontradas, atualmente, nos modelos de *resorts*, *condoresorts* e complexos turístico-imobiliários. Essa classificação associa-se a um modelo instalado nas localidades litorâneas da região Nordeste, diferenciando-se das formas encontradas nas décadas de 1980 e 1990. Se nesse período a predominância das segundas residências pautava-se nas casas tradicionais de veraneio e nos pequenos condomínios tradicionais, hoje, os novos padrões imobiliários diferem-se através do tipo de aquisição, dos atrativos internos e das localidades (figuras 23 e 24). Assim, para a análise dos empreendimentos levantados na pesquisa (quadro 05), buscamos compreender as tipologias imobiliárias debatidas no cenário turístico recente, enfatizando os novos padrões imobiliários a partir dos anos 2000.

Figura 23: Segundas residências tradicionais na Praia do Icaraí – Caucaia.



Fonte: CUNHA (2015).

Figura 24: Segunda residência tradicional na Praia do Iguape, litoral leste.



Fonte: OLX (www.olx.com.br).

Quadro 05: Empreendimentos analisados no espaço periurbano da metrópole cearense.

Empreendimento	Tipo	Localidade - Município	Inauguração
Vila Galé	<i>Resort All Inclusive</i>	Cumbuco - Caucaia	2010
VG Sun	<i>Condoresort</i>	Cumbuco - Caucaia	2016
Wai Wai Cumbuco Eco Residence	<i>Condoresort</i>	Cumbuco - Caucaia	2016
Carmel Cumbuco	<i>Resort All Inclusive</i>	Cumbuco - Caucaia	2016
Golf Ville Resort e Residence	<i>Condoresort</i>	Porto das Dunas - Aquiraz	2015
Mandara (Lanai e Kauai)	<i>Condoresort</i>	Porto das Dunas - Aquiraz	2015
Wellness Beach Park	<i>Resort All Inclusive</i>	Porto das Dunas - Aquiraz	2010
Aquaville Resort	<i>Condoresort</i>	Porto das Dunas - Aquiraz	2003
Aquiraz Riviera	Complexo Turístico Imobiliário	Tapera - Aquiraz	2010

Elaboração: CUNHA (2016).

Entende-se que as novas formas de uso ocasional buscam manter o visitante a maior parte do tempo dentro do empreendimento, para que usufrua de toda a infraestrutura oferecida. Essa característica é bem delimitada nos *resorts*, como explica Rosa e Tavares (2002, p. 87) “os resorts podem ser definidos como hotéis de lazer, situados fora dos centros urbanos, em locais que tenham alguma forma de atrativo natural e que sejam autocontidos.”. O termo autocontido, abordado pelos autores, reflete

as novas opções de lazer oferecidas por esses equipamentos, englobando cada vez mais novos serviços.

Nos complexos turístico-imobiliários se tem a junção de todas as modalidades dentro de um único empreendimento. São grandes lotes divididos em empreendimentos menores, como é o caso do Complexo Aquiraz Riviera, na localidade de Tapera, litoral leste. Nele são oito grandes lotes divididos em *resort*, *condoresort*, condomínios horizontais e condomínio de bangalôs.

No que concerne aos *condoresort*, entende-se essa tipologia como um empreendimento que possui unidades para aquisição permanente, outras para aluguel e fornece a estrutura de um resort tradicional, como o Aquaville, no Porto das Dunas.

O que se compreende hoje das tipologias imobiliárias e dos espaços de lazer dos empreendimentos é o novo padrão de consumo ofertado pelo mercado. Santos (1988, p. 32) explica que “as modernizações criam novas atividades ao responder a novas necessidades. As novas atividades beneficiam-se com as novas possibilidades, porém a modernização local pode representar simplesmente a adaptação de atividades já existentes a um novo grau de modernismo.”. A nova lógica do capital imobiliário incorpora hábitos e práticas que antes não eram associadas ao consumo local.

Durante as décadas de 1980 e 1990, os empreendimentos considerados tradicionais (figura 25), apresentam como atrativos apenas a área comum do condomínio (em muitos casos composta por piscina e deck) e a sua localização (estar em uma localidade litorânea e estabelecer uso das zonas de praia). A partir da década de 2000 novos padrões de consumo são pensados, visando uma relação direta entre os atrativos dos empreendimentos (desde a piscina a quadras de tênis, *spa*, sauna) e o mar. Esses novos padrões buscam cada vez mais consumidores e utilizam atrativos que antes não eram incorporados à dinâmica local. Isso pode ser analisado através dos campos de golfe instalados nos novos empreendimentos metropolitanos de Fortaleza.

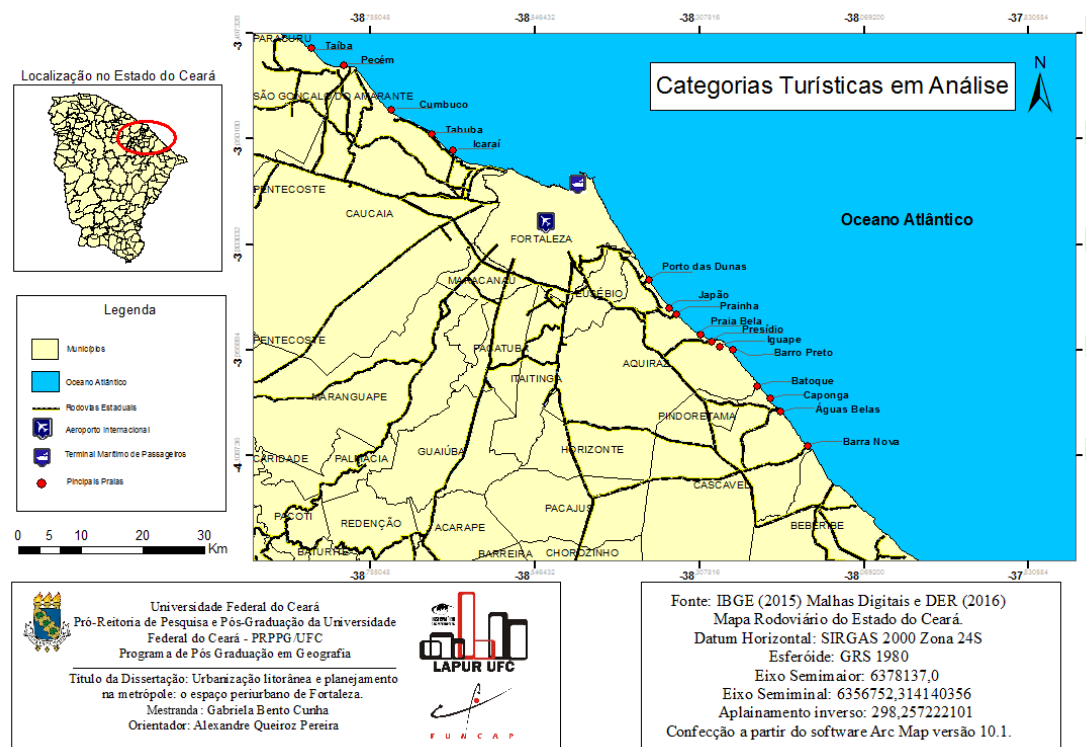
Figura 25: Modelo de condomínio tradicional na Praia do Icaraí, Caucaia.



Fonte: OLX (www.olx.com.br).

Apesar de na metrópole os espaços estarem mais diluídos e as relações mais diretas e desenvolvidas, nem todo o espaço metropolitano insere-se nessa lógica. No litoral esse processo pode ser evidenciado com a diferenciação de usos e funções do espaço (Mapa 06). No litoral de Caucaia, as localidades de Iparana e Pacheco abrigam práticas de veraneio e com uma dinâmica turística quase nula; Já na localidade do Icaraí, a implantação dos condomínios de segunda residência se deu de forma intensificada nas décadas de 1980 e 1990 e atualmente perpassa um processo de transformação para primeiras residências. Acrescenta-se a localidade a busca por moradia para trabalhadores do Complexo Industrial e Portuário do Pecém, localizado no município vizinho – São Gonçalo do Amarante. Na localidade do Cumbuco uma nova dinâmica é evidenciada pela vilegiatura vinculada às novas formas de produção imobiliária. Ressalta-se aqui, dois grandes empreendimentos analisados: o VG Sun e o Wai Wai Cumbuco Residence Club.

Mapa 06: Principais categorias turísticas em análise.



Elaboração: CUNHA (2016).

O empreendimento VG *Sun* vincula-se ao Hotel Vila Gale, de grupo investidor português e no estado possui parceria com a construtora Diagonal. É o segundo empreendimento residencial do grupo no Ceará, sendo o primeiro localizado na capital, na Praia do Futuro (o VG *Fun*). Em trabalhos de campo e visitas ao local, entende-se que o público alvo é a segunda residência para clientes de Fortaleza, São Paulo e Brasília. Além disso, o grupo visa o crescimento de dois setores na região dos municípios de Caucaia e São Gonçalo do Amarante: a instalação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP) e da atividade turística pautada nos esportes marítimos (*Kitesurf* e *Wind surf*, com diversas competições na localidade do Cumbuco).

O VG *Sun* é composto por 354 unidades, divididas em três plantas: são cinco blocos de 39m² para grupos investidores, com valores iniciais a partir de trezentos mil reais; Dois blocos de 62m² buscando público de primeira residência, com valores iniciais a partir de quatrocentos mil reais; E dezesseis apartamentos de 100m² no modelo de bangalôs, sendo esses para vilegiatura marítima de alto poder aquisitivo. Os valores iniciais do último modelo são a partir de seiscentos mil reais. A área do empreendimento abriga acesso direto ao Vila Galé Resort, serviço de quarto,

restaurante, piscina interna, quadras poliesportivas e playground e tem entrega prevista para novembro de 2016 (Figura 26).

Figura 26: Área interna do empreendimento VG Sun.



Fonte: DIAGONAL. Elaboração: CUNHA (2016).

Em visita ao empreendimento *Wai Wai Cumbuco Eco Residence Club*, uma parceira da Magis Construção e Incorporação e da empresa Engerconse, há um padrão de consumo diferente do empreendimento anterior. São 260 apartamentos com três tipos de plantas e quatro tamanhos: 2, 3 e 5 quartos. O público alvo é o de primeira residência de alto padrão, com quase 80% das vendas direcionadas para cearenses, ocasionada principalmente pela degradação ambiental da Praia do Icaraí. O outro perfil de público encontrado é o de paulistas que buscam uma segunda residência. Os valores iniciais eram de quatrocentos mil reais para apartamentos de dois quartos, quinhentos mil reais para apartamentos de três quartos e de setecentos mil reais para apartamentos de cinco quartos. O empreendimento foi entregue em fevereiro deste ano, sendo completamente ecológico (Figura 27). Possui área de lazer completa com quadra de tênis, campo de futebol, quadra poliesportiva, *game station*, piscina, *SPA*, guarderia e sauna.

Figura 27: Área interna do empreendimento Wai Wai Cumbuco Eco Residence.



Elaboração: CUNHA (2016).

Se no litoral oeste metropolitano a dinâmica dos novos empreendimentos imobiliários ainda está em estágio inicial, no litoral leste é intensa e diversificada. Como ocorre no litoral oeste, a vilegiatura marítima também gera subespaços regidos pelo lazer em áreas do litoral leste, como o Porto das Dunas, no município de Aquiraz. O município possui uma dinâmica turística e de segunda residência desde a década de 1990 e no Porto das Dunas, a construção do complexo turístico *Beach Park* em 1985, considerado o principal empreendimento do setor no estado, foi um dos vetores de espacialização da urbanização litorânea e das práticas marítimas modernas para o município.

Em trinta anos de existência, o parque aquático *Beach Park* é uma referência de equipamento turístico do estado (Figura 28). Após a sua instalação, inúmeros empreendimentos foram instalados no entorno e em praias vizinhas. O próprio grupo do *Beach Park* abriga, hoje, quatro empreendimentos que busca atrair públicos diversos. Além dos *resorts* e equipamentos do próprio parque, outros três grandes equipamentos são analisados como formas imobiliárias pautadas no crescimento da vilegiatura e da atividade turística: *Aquaville Resort*, *Golf Ville Resort* e *Residence e Mandara Kauai e Lanai*.

Figura 28: Área interna do complexo Beach Park.



Fonte: Beach Park. Elaboração: CUNHA (2016).

O Aquaville *Resort* localiza-se no Porto das Dunas e é um dos empreendimentos mais antigos da localidade. Desde a sua criação, em 2004, o empreendimento se mantém em um dos mais equipados da região (Figura 29). É um *condoresort*, com quatrocentos e noventa e oito unidades habitacionais, sendo oitenta e seis delas de propriedade do *resort*. Sua infraestrutura atende hóspedes e condôminos, com vários equipamentos de esporte e lazer, rio artificial, piscinas, quadras de tênis, pista de bicicross, fitness center, equipamentos de arvorismo, dois restaurantes, uma barraca de praia, pista de cooper. É um dos primeiros empreendimentos do município voltado para a prática da vilegiatura marítima.

O Golf Ville Resort e Residence, da construtora Colmeia, fica na chamada Praia do Japão, na localidade do Porto das Dunas. É voltado para duas demandas: moradia e segunda residência. Abriga lazer, relaxamento, praia, natureza, compras e segurança 24h. Também é o segundo empreendimento do estado que oferece campos de golfe. São 113 blocos, com sete plantas diferentes – incluindo a cobertura (variam de 102,57m² a 203,74m²). Possui serviço de resort/hotel, com recepção, diaristas, camareiras, babás, mini shopping interno, restaurante privativo e serviços gerais e manutenção de equipamentos (Figura 30). O público mais frequente é de cearenses, paulistas e paraenses e o valor inicial, para o menor tamanho, é de quatrocentos mil reais.

Figura 29: Área interna do empreendimento Aquaville.



Elaboração: CUNHA (2016).

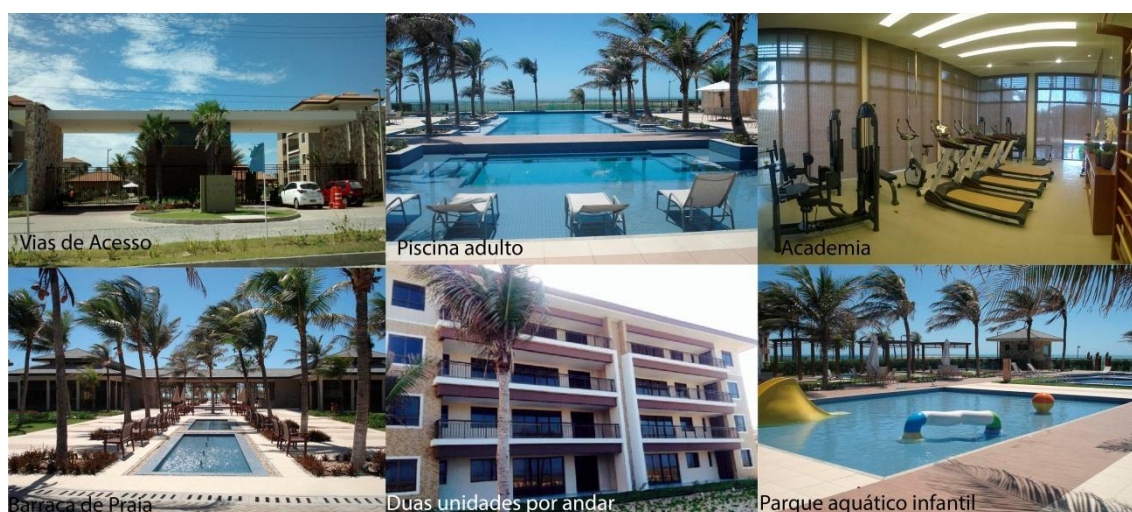
Figura 30: Área interna do empreendimento Golf Ville Resort e Residence.



Fonte: GOLF VILLE. Elaboração: CUNHA (2016).

Já o empreendimento Mandara (da CBR 011 Empreendimentos Imobiliários e Marquise Incorporações), divide-se em dois: o Mandara Lanai e o Mandara Kauai. Diferem-se nas plantas e no padrão, sendo ambos residenciais: apartamentos de alto luxo, com ênfase em primeira residência (Figura 31). São dezessete torres, com 216 unidades (dois blocos, três plantas – 148,69m², 113,65m² e 125,94m²). Possui clube aquático completo e área de lazer composta por: SPA, academia, sauna, campos de futebol, quadras de tênis e quadras poliesportivas e totalmente de frente para o mar.

Figura 31: Área interna do empreendimento Mandara (Lanai e Kauai).



Elaboração: CUNHA (2016).

O complexo Aquiraz Riviera é o maior empreendimento turístico de padrão internacional do Brasil: um consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Investimentos SA, composto pelo empresário cearense Ivens Dias Branco e pelos portugueses Ceará Investment Fund e o Grupo Hoteleiro Dom Pedro e Solverde. Recentemente vendido para a *Manhatan* Construtora e Incorporação. É um grande loteamento: são oito lotes de quatro hectares divididos em empreendimentos, casas e equipamentos de lazer (Figura 32). Os empreendimentos que estão inseridos no complexo são: *Riviera Beach Place e Golf* (Mota Machado); *Manhatan Beach Riviera* (Manhatan); Condomínio Porto Fino (Porto Fino); Hotel Dom Pedro Laguna *Beach & Golf Resort* (Grupo Dom Pedro). Primeiro Clube e Campo de Golfe do Ceará, com dois campos independentes: *Ocean Course* (ida) e *Dunes Course* (volta), totalizando 90 hectares. O padrão de consumo e instalação é similar ao processo dos campos de Golfe em Barcelona (campos de golfes dentro de resorts, com espacialização em áreas periurbanas litorâneas, relacionando a natureza ao esporte) (Figura 33).

Figura 32: Imagem de satélite do complexo turístico Aquiraz Riviera.



Fonte: Google Earth. Elaboração: CUNHA (2016).

Figura 33: Imagem de satélite dos campos de golfe do complexo turístico Aquiraz Riviera.



Fonte: Google Earth. Elaboração: CUNHA (2016).

Na primeira imagem de satélite do complexo se têm os oito lotes do empreendimento. Sendo eles áreas de expansão, o Condomínio Porto Fino; o Hotel

Dom Pedro Laguna *Beach & Golf Resort*; o Riviera *Beach Place e Golf* e o *Manhatan Beach* Riviera. Na segunda imagem se tem uma divisão dos campos de golfe (representados pelos números 1 e 2) e área de expansão desses espaços (representado pelo número 3).

Ao analisar a instalação de novos padrões imobiliários, entende-se que a produção do espaço litorâneo metropolitano é intensa e tende a reproduzir o urbano e suas formas nas localidades. Isso gera uma interação com outras cidades turísticas no mundo, como no Caribe e também em Barcelona, com os primeiros campos de golfe no espaço periurbano da cidade. Como explica Ferreira e Silva (2006):

O chamado “Turismo Imobiliário” é aqui tomado como uma nova forma que o mercado imobiliário encontra para reestruturar-se, sem depender, diretamente, do financiamento público e sem depender das especificidades da economia local, isto é, da renda local. Essa modalidade de produção imobiliária está relacionada com a segmentação dos espaços (em práticas sociais de lazer, ócio, descanso, alimentação, etc.) e a possibilidade de novos capitais, advindo de investidores externos, sejam estes grupos ou indivíduos. (FERREIRA E SILVA, 2006, p. 04).

O processo de urbanização litorânea e de “turistificação” das zonas costeiras induzem a alguns processos como: a integração metropolitana via orla marítima, urbanização de localidades litorâneas, valorização no preço da terra, construção de empreendimentos, construção de novos equipamentos (pousadas, restaurantes, comércio) que aumentam o poder de atração desses espaços e abandono das atividades tradicionais como a pesca para trabalhar no setor turístico. Este último processo acaba gerando um embate: em virtude da ausência de planejamento e de uma política efetiva para a atividade turística, a mão de obra não é qualificada e gera, além de baixos salários, o distanciamento do visitante.

Dessa forma, baseado nas análises do Projeto Orla, a classificação para o litoral em análise pode ser feita com base na morfologia urbana das estruturas de cobertura (manchas contínuas, descontínuas, lineares ou fragmentadas) (quadro 06).

Quadro 06: Classificação das localidades litorâneas dos municípios metropolitanos com base no Projeto Orla.

Organização (com base na morfologia urbana)	Característica	Exemplos em Análise
---	----------------	---------------------

Mancha Simples	Composta por apenas uma localidade.	Porto das Dunas (Aquiraz); Taíba (São Gonçalo do Amarante).
Mancha Composta	Agregado de duas ou três localidades menos extensas.	Caponga – Águas Belas (Cascavel); Pecém – Colônia (São Gonçalo do Amarante).
Forma de Linha	Extensão que se prolonga ininterruptamente por todo o litoral do município.	Litoral de Caucaia (Iparana, Pacheco, Icarai, Tabuba, Cumbuco e Cauípe).

Fonte: Projeto Orla (2002). Elaboração: CUNHA (2016).

A outra classificação feita foi através dos níveis de densidade ocupacional. Aqui, o critério utilizado é o nível de povoamento e os usos nas localidades (Quadro 07).

Quadro 07: Classificação das localidades litorâneas dos municípios metropolitanos com base nos níveis de ocupação.

Padrão Morfológico (a partir da densidade ocupacional).	Classificação	Exemplo em análise
Áreas com ocupação sem claro padrão de distribuição.	Áreas com ocupação sem claro padrão de distribuição assimétrica dos lotes urbanos, mas com densidade significativa de imóveis.	Localidades onde se sediam os núcleos de populações tradicionais (Caponga, Pecém, Taíba, Iguape e Prainha).
Áreas derivadas de loteamentos.	Áreas derivadas de loteamentos à beira mar com intensa ocupação.	Porto das Dunas (Aquiraz), Cumbuco, Icarai (Caucaia) e Colônia (São Gonçalo do Amarante).
Áreas abertas à expansão urbana.	Áreas onde se vislumbra a instalação de complexos turísticos-imobiliário.	Na RMF existem, aproximadamente, sete setores desse perfil (em análise: entre Presídio e Prainha – Complexo

		Aquiraz Riviera).
--	--	-------------------

Fonte: Projeto Orla (2002), PEREIRA (2013). Elaboração: CUNHA (2016).

A última classificação foi realizada com base nos estágios de urbanização da orla (Quadro 08).

Nesse quadro é possível compreender a relação entre o zoneamento proposto pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e a classificação elaborada pelo Projeto Orla. Os estágios de urbanização no PDDU são analisados pelo zoneamento urbano e pelo parcelamento do solo, assim como a classificação elaborada pelo Projeto Orla (Figura 34).

Quadro 08: Classificação das localidades litorâneas dos municípios metropolitanos com base nos estágios de urbanização.

Classificação	Característica	Exemplo em análise
Orla Horizontal	Casas e/ou edifícios de no máximo três pavimentos em mais de 50% da área.	Taíba, Pecém, Tabuba, Pacheco, Iparana, Prainha, Presídio, Iguape, Barro Preto, Batoque, Balbino, Caponga e Águas Belas.
Orla Verticalizada Baixa	Parcialmente ocupada por edifícios de mais de três pavimentos em mais de 50% da área, não ultrapassando cinco pavimentos ou 18m de altura.	Nessa classificação, apenas a localidade do Icarai se enquadra diretamente. (Porto das Dunas e Cumbuco estão inseridas em virtudes das intensas transformações.).
Orla Verticalizada	Presença de edifícios em mais de 50% da área com altura superior a 18m.	No litoral metropolitano de Fortaleza não há nenhuma localidade que se enquadre nessa classificação.
Orla Mista	Definida pela descontinuidade morfológica (edifícios com padrões mistos).	Porto das Dunas e Cumbuco, antes estava inserido nessa classificação.

Fonte: Projeto Orla (2002), PEREIRA (2013). Elaboração: CUNHA (2016).

Figura 34: Representação dos tipos de orla com base nos estágios de urbanização.



Fonte: Projeto Orla (2002).

O resultado das análises destas duas tipologias permitiu uma combinação simples, resultando em 12 tipos genéricos²⁵ (orla abrigada não urbanizada, orla abrigada em processo de urbanização, etc.), exposto no quadro abaixo (figura 35).

²⁵ Trata-se de uma referência geral onde cada trecho pode ser detalhado, com cada tipo recebendo subdivisões estabelecidas pela incorporação de novos fatores. (MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, 2002).

Figura 35: Quadro síntese das tipologias de orla.

Tabela 1: TIPOLOGIA DA ORLA
Abrigada não urbanizada (ambiente protegido da ação direta das ondas, com baixíssima ocupação, paisagens com alto grau de originalidade)
Semi-abrigada não urbanizada (ambiente parcialmente protegido da ação direta das ondas, ventos e correntes, com baixíssima ocupação, paisagens com alto grau de originalidade natural e baixo potencial de poluição).
Exposta não urbanizada (ambiente sujeito à alta energia de ondas, ventos e correntes com baixíssima ocupação, paisagens com alto grau de originalidade natural e baixo potencial de poluição);
De interesse especial em áreas não urbanizadas (ambientes com ocorrência de áreas militares, de tráfego aquaviário, com instalações portuárias, geradoras de energia, unidades de conservação, áreas tombadas, reservas indígenas, cercados por áreas de baixa ocupação, com características de orla exposta, semi-abrigada ou abrigada);
Abrigada em processo de urbanização (ambiente protegido da ação direta das ondas, com baixo a médio adensamento de construções e população residente, com indícios de ocupação recente, paisagens parcialmente antropizadas e médio potencial de poluição);
Semi-abrigada em processo de urbanização (ambiente parcialmente protegido da ação direta das ondas, ventos e correntes, com baixo a médio adensamento de construções e população residente, com indícios de ocupação recente, paisagens parcialmente antropizadas e médio potencial de poluição).
Exposta não urbanizada (ambiente sujeito à alta energia de ondas, ventos e correntes com baixíssima ocupação, paisagens com alto grau de originalidade natural e baixo potencial de poluição);
De interesse especial em áreas não urbanizadas (ambientes com ocorrência de áreas militares, de tráfego aquaviário, com instalações portuárias, geradoras de energia, unidades de conservação, áreas tombadas, reservas indígenas, cercados por áreas de baixa ocupação, com características de orla exposta, semi-abrigada ou abrigada);
Abrigada em processo de urbanização (ambiente protegido da ação direta das ondas, com baixo a médio adensamento de construções e população residente, com indícios de ocupação recente, paisagens parcialmente antropizadas e médio potencial de poluição);
Semi-abrigada em processo de urbanização (ambiente parcialmente protegido da ação direta das ondas, ventos e correntes, com baixo a médio adensamento de construções e população residente, com indícios de ocupação recente, paisagens parcialmente antropizadas e médio potencial de poluição).
Exposta em processo de urbanização (ambiente sujeito à alta energia de ondas, ventos e correntes com baixo a médio adensamento de construções e população residente, com indícios de ocupação recente, paisagens parcialmente antropizadas e médio potencial de poluição);
De interesse especial em áreas em processo de urbanização (ambientes com ocorrência de áreas militares, de tráfego aquaviário, com instalações portuárias, geradoras de energia, unidades de conservação, áreas tombadas, reservas indígenas, cercados por áreas de baixo a médio adensamento de construções e população residente, com características de orla exposta, semi-abrigada ou abrigada);
Abrigada com urbanização consolidada (ambiente protegido da ação direta das ondas, com médio a alto adensamento de construções e população residente, paisagens antropizadas, multiplicidade de usos e alto potencial de poluição – sanitária, estética e visual);
Semi-abrigada com urbanização consolidada (ambiente parcialmente protegido da ação direta das ondas, ventos e correntes, com médio a alto adensamento de construções e população residente, paisagens antropizadas, multiplicidade de usos e alto potencial de poluição - sanitária, estética e visual).
Exposta com urbanização consolidada (ambiente sujeito a alta energia de ondas, ventos e correntes, com médio a alto adensamento de construções e população residente, paisagens antropizadas, multiplicidade de usos e alto potencial de poluição – sanitária, estética e visual);
De interesse especial em áreas urbanizadas (ambientes com ocorrência de áreas militares, de tráfego aquaviário, com instalações portuárias, geradoras de energia, unidades de conservação, áreas tombadas, cercados por áreas de médio a alto adensamento de construções e população residente, com características de orla exposta, semi-abrigada ou abrigada);

Ao analisar as classificações elaboradas pelo Projeto Orla com os levantamentos de campo e a produção cartográfica da mancha urbana, compreendemos que o litoral metropolitano de Fortaleza possui duas classificações mais delimitadas. Quanto à organização com base na morfologia urbana: há o predomínio de uma organização em mancha composta (de pequenas localidades) ao longo do litoral, tendo como exceção o litoral de Caucaia, composta por uma morfologia em forma de linha. Quanto à densidade ocupacional, a ocupação do litoral metropolitano quase que em sua totalidade subdivide-se em dois: aqueles sem padrão claro de distribuição (são consideradas localidades que ficam entre áreas urbanizadas, mas que não passou pelo mesmo processo) e aqueles derivados de loteamentos à beira-mar (essa tipologia concentra-se principalmente no litoral dos municípios vizinhos à metrópole).

Quanto aos estágios de urbanização, temos na zona litorânea metropolitana um processo de transição de uma orla horizontal para orla verticalizada baixa. Essa transição ocorre em detrimento do processo de urbanização associado ao imobiliário-turístico nas localidades mais próximas à metrópole. São áreas com casas e/ou edifícios que abrigavam construções de no máximo três pavimentos em mais de 50% da área e que estão sendo parcialmente ocupadas por edifícios de mais de três pavimentos. Esse processo demonstra uma incorporação das zonas de praia vinculada a novas dinâmicas turísticas e imobiliárias no litoral metropolitano de Fortaleza.

Dessa forma, o espaço litorâneo metropolitano de Fortaleza classifica-se, quase que em sua totalidade, como uma orla semiabrigada de urbanização consolidada. Essa classificação indica um espaço suscetível a algumas ações naturais (como o processo de erosão marinha, já intensa no litoral), possui de médio a alto adensamento urbano e com populações residentes e paisagens antropizadas. Além disso, abrange multiplicidade de usos e funções ao longo de suas localidades.

No caso de Caucaia - um dos municípios da Região Metropolitana de Fortaleza – RMF que possui maior extensão territorial, e segundo IBGE (2010), seu litoral é dotado por 44 km, divididos entre as Praias de Iparana, Pacheco, Icaraiá, Tabuba, Cumbuco e a área de proteção ambiental (APA) do Cauípe. Dantas e Silveira (2010) explica que as praias do município sofrem forte influência da cidade de Fortaleza; o processo de urbanização gera um fluxo crescente que liga os moradores da Capital àquela localidade, tornando a praia um local visado e ocupado pelos veranistas.

Esse processo teve início nas localidades praianas de Iparana e Pacheco, sendo caracterizado por grandes sítios e chácaras utilizados para a prática do veraneio. Na década de 1970, com a construção de uma via de acesso pelo então governador César Cals, a Praia do Icarai é loteada inicialmente por casas tradicionais – o que é denominado hoje por “Icarai Velho” e na década seguinte, em 1980, os condomínios começam a ser construídos para atender a demanda da vilegiatura marítima. Para Dantas e Silveira (2010) isso ocorre por que:

A aproximação com as praias próximas do município de Fortaleza ocorreu com o surgimento de uma elite fortalezense, funcionários públicos federais e empresários que, após a instalação de empresas e instituições como o Banco do Nordeste, a Universidade Federal do Ceará, a SUDENE e o DNOCS, passam a construir suas segundas residências no litoral de Caucaia e Aquiraz, para desfrutarem do lazer de praias tranquilas. (DANTAS e SILVEIRA, 2010, p. 6).

O crescimento intenso dos condomínios na Praia do Icarai permanece até o início da década de 2000, quando linhas de ônibus e vias de acesso são criadas facilitando o acesso à praia pelo litoral oeste de Fortaleza (o que conhecemos por Ponte da Barra do Ceará). Essas transformações acabam por popularizar a Praia do Icarai, tornando-a um espaço de lazer para classes menos favorecidas. Como consequência desse processo, há a repulsa da elite para outras praias.

Outros fatores foram responsáveis pela transformação da paisagem e do lazer na Praia do Icarai. Primeiramente, a mudança da segunda residência para residência fixa e como consequência da urbanização dessa área o índice de criminalidade na localidade aumentou. O problema da erosão marinha²⁶ e do avanço do mar também foi um dos principais responsáveis pela desvalorização da Praia do Icarai. Esse problema também atingiu as Praias de Iparana e Pacheco (Figuras 36 e 37), e se intensificou na última década na Praia do Icarai, preocupando a população residente até os dias atuais, já que o avanço do mar destruiu recentemente a via à beira mar (Figura 38).

²⁶ Ver mais em: <http://g1.globo.com/ceara/noticia/2014/02/caucaia-quer-decretar-emergencia-por-cao-do-avanco-do-mar-no-icarai.html>.
<http://www.opovo.com.br/app/opovo/cotidiano/2014/01/27/noticiasjornalcotidiano.3197102/praiado-icarai-sofre-com-erosao-e-falta-de-estrutura.shtml>.
<http://www.opovo.com.br/app/opovo/cienciasaude/2013/05/18/noticiasjornalcienciasaude.3058041/erosao-faz-de-icarai-um-deserto.shtml>.

Figura 36: Processo de erosão marinha na Praia do Pacheco.



Fonte: CUNHA (2017).

Figura 37: Pedras e muretas na tentativa de conter o avanço do mar na Praia do Pacheco.



Fonte: CUNHA (2017).

Figura 38: Parte da via litorânea na Praia do Icaraí, após último registro chuvoso.



Fonte: CUNHA (2017).

As transformações citadas anteriormente na Praia do Icaraí induziram as práticas de lazer para a Praia do Cumbuco. Esse espaço também se origina de um loteamento, composto por uma aldeia de pescadores e por segundas residências do tipo mansão. O detrimento do Icaraí como espaço de lazer e banhos de mar favoreceu o desenvolvimento de novas práticas na Praia do Cumbuco e de novas instalações, como empreendimentos imobiliários de luxo e barracas de praia conhecidas como *lounges*²⁷. (figura 39).

²⁷ Na realização dos trabalhos de campo, compreendeu-se que esses equipamentos são espaços a beira mar que oferecem uma infraestrutura diferenciada para o público consumidor: possuem sofás, almofadas, realizam pequenas festas aos fins de tarde e apresentam um cardápio diferenciado, com preço mais elevado que outros estabelecimentos.

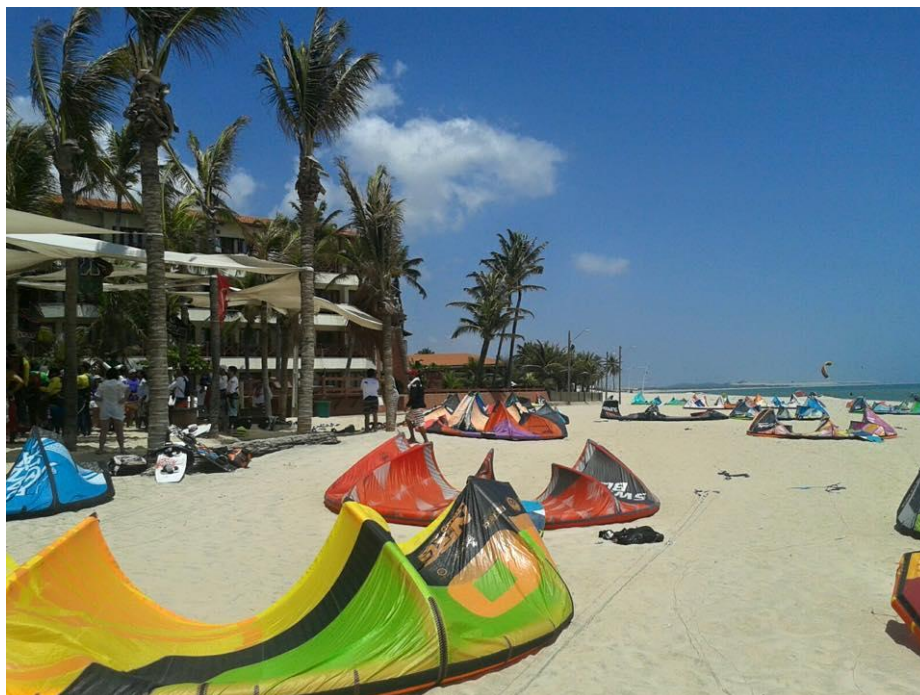
Figura 39: Modelo de *lounge* na Praia do Cumbuco.



Fonte: Kite Cabana (2015).

Outra importante prática de lazer desenvolvida na Praia do Cumbuco e que é considerada um vetor de transformação da paisagem é a prática do *Kitesurf*. A localidade atrai praticantes de várias cidades brasileiras e de outros países. O crescimento do esporte induz a criação de equipamentos voltados para atender essa demanda (Figuras 40 e 41).

Figura 40: Espaço externo do *lounge* e pousada Kite Cabana na alta temporada dos ventos.



Fonte: Kite Cabana (2015).

Figura 41: Espaço externo do *lounge* e pousada Vila Coqueiros na alta temporada dos ventos.



Fonte: Vila Coqueiros (2016).

Além da infraestrutura para atender a demanda do *KiteSurf*, a Praia do Cumbuco também passou por transformações que buscam atrair o público decorrente da Praia do Icará e também da cidade de Fortaleza. A proximidade com a metrópole, as vias de

acesso, as linhas de transporte e o espaço propício para o lazer de “sol e mar” são outras variáveis que colaboram para o processo de urbanização da Praia do Cumbuco.

A quantidade de equipamento turísticos na Praia do Cumbuco também pode ser associada à construção do Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP), no município vizinho, São Gonçalo do Amarante. A instalação do porto em uma localidade próxima e a concentração de indústrias no entorno fomentou a demanda por lazer e infraestrutura na Praia do Cumbuco. É possível observar recentes reformas na vila de pescadores da localidade, onde concentra grande quantidade de restaurantes, mercearias e demais serviços, além de receber festas e shows em datas festivas. (figuras 42 e 43).

Figura 42: Concentração de restaurantes na vila de pescadores após reforma no calçadão e na acessibilidade.



Fonte: CUNHA (2017).

Figura 43: Divulgação de festa de Réveillon em equipamento privado.



Fonte: LIMA (2015).

A construção do Complexo Industrial e Portuário do Pecém – CIPP²⁸ ocorreu em 2007 e hoje concentra a maior parte das relações de importação e exportação de produtos no estado. O complexo foi um grande indutor de mudanças socioespaciais no Pecém e em seu entorno.

Antes da instalação do CIPP, as Praias do Pecém e da Taíba possuíam dinâmicas próprias dos espaços costeiros: concentravam atividades pesqueiras, de veraneio, vilegiatura e do turismo. O lazer litorâneo se dava através das práticas marítimas modernas e a infraestrutura local não ofertava equipamentos turísticos de grande porte.

Na Praia do Pecém, a área conhecida por Praia da Colônia, concentra atividades marítimas tradicionais, como a pesca e o veraneio. Já na própria Praia do Pecém, algumas pousadas, restaurantes e um resort estrangeiro completam os serviços que eram ofertados antes da instalação do Complexo Industrial. Na Praia da Taíba, o número de pousadas e de casas do tipo mansão para segunda residência aparecem de forma mais

²⁸ TELES, Glauciana Alves. **Mobilidade, trabalho e interações socioespaciais: o Complexo Industrial e Portuário do Pecém no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza**. Tese de Doutorado – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2015.

intensa, porém, o fluxo turístico ainda é considerado inferior ao comparar-se a demanda metropolitana.

Com a instalação do CIPP, as mudanças socioespaciais não se limitaram ao entorno do empreendimento. Na localidade do Pecém (sede), é possível visualizar a instalação de novos equipamentos e serviços: clínicas de saúde particulares, faculdades com cursos técnicos voltados para as necessidades do Complexo Industrial, caixas eletrônicas, além de aumento do fluxo de trabalhadores do município e de outros estados.

Uma transformação interessante no município de São Gonçalo do Amarante é o crescimento dos grandes loteamentos. É possível visualizar dezenas de propagandas por todas as vias de acesso dos loteamentos fechados que apresentam várias categorias (figura 44).

Quanto ao fluxo de trabalhadores, que teve a sua crescente com a instalação das indústrias no Complexo, compreende-se que o movimento realizado por eles é pendular. Assim, encontram-se aqui impactos que vão além dos limites fronteiriços, pois em trabalhos de campo, analisou-se uma crescente demanda de moradia dos trabalhadores do CIPP na Praia do Icaraí. O que se entende é que essa demanda ocorre pela infraestrutura estabelecida na localidade do Icaraí (comércio, serviços, transportes) e por sua proximidade com dois grandes centros urbanos: Caucaia e Fortaleza.

Se os impactos socioespaciais do CIPP ultrapassam os limites do município em que está instalado, é interessante observar que essas modificações não alteram diretamente o espaço litorâneo de São Gonçalo do Amarante. Enquanto ocorre a valorização das Praias do Icaraí (pela primeira residência) e do Cumbuco (pelas práticas de lazer), a Praia da Taíba apresenta-se como um espaço não favorecido por essas mudanças, refletindo em um fluxo turístico menor do que o esperado e na degradação de alguns espaços (figura 45).

Figura 44: Propaganda de loteamento na Praia da Taíba.



Fonte: LIMA (2015).

Figura 45: Pichações, acúmulo de lixo e abandono de construções na via de acesso à Praia na Taíba.



Fonte: CUNHA (2017).

Entende-se que o fenômeno do lazer no litoral oeste perpassa a prática do lazer de “sol e mar”, pautando-se nos equipamentos oferecidos principalmente na Praia do Cumbuco (barracas de praia, hotéis de luxo e empreendimentos turísticos-imobiliários,

como o *Wai Wai Eco Residence Club* e o *VG Sun*). Também é possível analisar outra vertente de lazer nesse espaço: o veraneio e a vilegiatura marítima pautada nas tipologias tradicionais, com casas do tipo mansão e em grandes extensões territoriais.

Dessa forma, a dinâmica do espaço metropolitano no litoral oeste ainda apresenta-se como um vetor em expansão, com segundas residências de tipologia tradicional – tipo mansão - da década de 80 e a inserção de novos equipamentos de atração do turismo e da vilegiatura marítima (observar mapa 07). Esse entendimento ocorre em virtude do desenvolvimento da Praia do Cumbuco, com a instalação recente do imobiliário turístico e também das transformações socioespaciais decorrentes da conclusão do parque industrial do CIPP (expansão dos loteamentos e valorização das zonas de praia do município).

Ao analisarmos a ocupação do litoral oeste compreendemos que o processo de urbanização litorânea em função do lazer é recente. No litoral leste, esse processo é mais antigo e apresenta estágio de urbanização intenso e diferente do encontrado nos municípios de Caucaia e São Gonçalo do Amarante.

Mapa 07: Empreendimentos do tipo turísticos-imobiliário na Praia do Cumbuco, litoral oeste.



Elaboração: CUNHA (2017).

O município de Aquiraz concentra a dinâmica do lazer na localidade do Porto das Dunas. Esse processo é consequência da instalação do empreendimento turístico Beach Park e do loteamento da localidade, induzindo a instalação de novos equipamentos.

A construção do Parque Aquático ocorreu em 1985 e sua instalação buscava criar uma dinâmica de lazer fora da zona da Beira Mar de Fortaleza para as classes mais elevadas. A divulgação do empreendimento era a sua proximidade com o bairro Aldeota, onde a maior parte da elite de Fortaleza se concentrava à época (Figura 46).

Figura 46: Propaganda do Beach Park em 1986.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

A popularização da Praia do Icarai fomentou uma demanda por lazer pelas elites de Fortaleza. A localidade do Porto das Dunas figura nesse contexto inicialmente com o

Beach Park e depois com os primeiros condomínios tradicionais no entorno do empreendimento.

Assim como aconteceu com a Praia do Icarai, vias de acesso foram criadas pelo Poder Público, favorecendo o processo de expansão para o litoral leste. Acrescenta-se a esse fator o Plano Diretor de 1982 que induzia o crescimento da cidade de Fortaleza para a zona leste, com a valorização da área do Meireles e sua expansão para o município de Aquiraz.

A urbanização litorânea do Porto das Dunas foi intensa a partir do final da década de 1990. Com a expansão e valorização do Beach Park, os primeiros empreendimentos de padrão internacional foram instalados na localidade, como o Aquaville Resort. O *boom* imobiliário acontece nos anos 2000, sendo impacto de políticas litorâneas como o PRODETUR. Nesse cenário, o grupo Beach Park expande seus investimentos para o setor imobiliário, o condomínio de luxo Alphaville Fortaleza é construído na localidade do Porto das Dunas e o padrão de consumo, junto ao preço da terra, se eleva.

A localidade consolida-se como um espaço de lazer de alto padrão. Hoje, o Porto das Dunas concentra o maior número de empreendimentos no ramo do turismo-imobiliário no estado²⁹. O fenômeno da Vilegiatura Marítima se intensifica e é um vetor importante na dinâmica imobiliária do litoral metropolitano. Silva (2010) explica que o município de Aquiraz desde a década de 1970 se destaca nas atividades turísticas, tanto por sua proximidade com a capital como também pela abertura do município para os empreendimentos turísticos. Aquiraz recebeu o primeiro resort do Ceará em seu território, datado em 1988. Depois de 20 anos continua atraindo cada vez mais investimentos tanto públicos como privados (Figura 47).

A valorização da segunda residência a torna propulsora da expansão urbana junto com o turismo. Essas duas vertentes atraem recursos e investimentos do Poder Público e da iniciativa privada (incluindo, muitas vezes, capital estrangeiro) para a construção de novos empreendimentos e equipamentos turísticos.

Entende-se que o processo de urbanização litorânea do Porto das Dunas vincula-se a um conjunto de fatores (investimentos em infraestrutura, imobiliário turístico,

²⁹ SILVA, M.N.F. **Incorporação do veraneio às atividades turísticas na Região Metropolitana de Fortaleza-ce.** Seminário Nacional de Governança Urbana e Desenvolvimento Metropolitano. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

investimentos estrangeiros, mercado consumidor de alto padrão) que ainda constituem um papel importante e acabam por induzir novas transformações (como a construção de novos empreendimentos na área – Mandara Lanai e Kauai e Golf Ville Resort e Residence) (Mapa 08).

Figura 47: Infográfico com as principais práticas desenvolvidas no litoral metropolitano.



Elaboração: CUNHA (2016).

Mapa 08: Empreendimentos do tipo turísticos-imobiliário na Praia do Porto das Dunas, Prainha e Tapera, respectivamente.



Elaboração: CUNHA (2017).

Diferentemente do que ocorre no litoral de Aquiraz, em Cascavel o processo de urbanização litorânea em função do lazer se dá de forma gradativa. Assim como ocorre no litoral oeste, onde uma localidade (no caso, o Cumbuco) acaba por captar mais fluxos e investimentos do que as demais, no litoral leste o Porto das Dunas acaba se sobressaindo entre as demais localidades.

A prática do lazer no município de Cascavel se concentra em duas praias: Praia da Caponga e em Águas Belas. Ambas as localidades possuem uma urbanização litorânea pautada nas casas de veraneio tradicionais, poucas pousadas, barracas de praia e práticas da pesca, dos banhos de mar e dos tradicionais *picnics*³⁰. Essas localidades acabam por receber maior fluxo de turistas em datas festivas, criando uma dinâmica própria nesses períodos, assim como ocorre na Praia da Taíba.

Outro problema que afeta o litoral de Cascavel é a erosão marinha³¹. Assim como na Praia do Icaraí, a extensão da faixa de areia na Praia da Caponga quase não existe e as estruturas de lazer que ficavam à beira mar foram destruídas ou estão em processo. A consequência desse problema é a perda do fluxo turístico na localidade e o abandono dos espaços litorâneos em função da ausência de políticas para amenizar a situação.

Ao analisar o fenômeno do lazer no litoral leste entende-se uma dinâmica que adquire característica própria do litoral metropolitano: a urbanização litorânea é fragmentada e o desenvolvimento desses espaços não ocorre de forma contínua. No caso em análise, percebe-se que o papel do planejamento litorâneo foi de induzir a urbanização no tecido metropolitano, mas os impactos se deram de forma diferenciada.

As políticas públicas que assumem caráter litorâneo acabam por fortalecer o papel da metrópole e a expansão urbana para os municípios mais próximos de sua franja. Assim, Caucaia e Aquiraz aparecem como os principais receptores dos fluxos e dos investimentos metropolitanos, sendo uma extensão do processo de urbanização

³⁰ Entende-se por piquenique (termo em português), uma excursão ou encontro no qual uma refeição é consumida ao ar livre, ocorrendo em um local com uma paisagem admirável, como um parque, nas praias ou próximo a lagoas.

³¹ Ver mais em <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/praias-da-caponga-precisa-de-r-12-mi-para-reverter-erosao-1.91555>.

litorânea do litoral de Fortaleza e confirmando que esse processo não se restringe a limites e está em contínua expansão.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entende-se que as transformações culturais ocorridas no Brasil vinculam-se ao mundo contemporâneo e à troca de valores nos países ocidentais. Dessa forma, o papel do homem na transformação do espaço e da zona costeira ocorre também em virtude da necessidade de lazer, da incorporação econômica, da dinamização das zonas de praia e do discurso da reprodução do urbano.

A consequência dessa mudança cultural é refletida no padrão urbanístico das cidades, que ganham outra conotação: novos serviços são instalados, como a rede elétrica e o bonde e os padrões urbanos são incorporados gradativamente pela sociedade. Essas transformações tiveram início na região sul do país e se expandiram para o Nordeste brasileiro.

Assim, a expansão do tecido urbano litorâneo nordestino tem início com as práticas tradicionais e a paisagem se modifica gradativamente, com os tratamentos terapêuticos e as primeiras instalações de veraneio. O processo de valorização das zonas costeiras e a sua incorporação pelo lazer também se vincula a uma ação conjunta do planejamento público e da iniciativa privada, que desencadeiam novos processos e funções ao longo do tempo.

O seguinte trabalho buscou compreender como os instrumentos de planejamento e as políticas públicas corroboram para o processo de urbanização litorânea do tecido metropolitano. Para isso, se fez necessária um debate sobre a formação da Região Metropolitana de Fortaleza, na década de 1970, e o processo de metropolização turística.

A metropolização reflete um espaço dinâmico, urbanizado, tecnificado, com relações socioespaciais diversificadas e inerentes ao processo de globalização e ao sistema capitalista. O processo de urbanização litorânea das cidades nordestinas engloba as transformações no modelo de sociedade: a valorização das zonas de praia como espaço de moradia (*status* para a elite) e de lazer (enquadram-se aqui tanto as práticas de turismo e vilegiatura e a praia como espaço de encontro e de relações sociais).

Constata-se que as políticas de planejamento geraram mudanças na infraestrutura da metrópole e também na vida das pessoas, mas é preciso ressaltar que o

impacto desse planejamento não ocorre da forma que deveria. Durante a análise do PRODETUR, do PDDU, do Projeto ORLA e do planejamento privado no que concerne as zonas costeiras, percebe-se que não há uma efetivação de fato do que foi proposto para esses espaços.

As transformações socioespaciais, indicam uma articulação da metrópole Fortaleza com os demais municípios metropolitanos, mas é preciso indicar alguns apontamentos. A existência da metrópole e de sua supremacia política e econômica, mas como região, não há uma cultura metropolitana e nem um aparato legislativo para a gestão desses espaços de forma conjunta.

A consequência disso é uma urbanização litorânea dispersa. Enquanto as políticas públicas visam uma valorização dos espaços costeiros em sua totalidade, a influência da metrópole e seu papel como indutora de fluxos produz o desenvolvimento de alguns espaços em detrimento de outros. É dessa forma que se analisa como os impactos do planejamento não reproduzem o que foi proposto, pois acaba induzindo processos diferentes em localidades também diferentes.

Como explicam Ferreira e Silva (2011) as políticas públicas de promoção ao turismo (aqui especialmente o PRODETUR NE) e a criação/revisão dos Planos Diretores municipais “desembarçaram” o território e ampliaram a conectividade dos territórios locais ao polo metropolitano. A análise da forma urbana – representada pela análise da expansão urbana – e das políticas públicas acaba por apontar os vetores de expansão da Metrópole e a relação direta com os municípios de Caucaia e Aquiraz.

Consideração importante a ser feita é a relação entre o planejamento e a vilegiatura marítima, com foco na importância que essa prática adquire no processo de urbanização litorânea metropolitana. Nas localidades em análise, os investimentos diretos e indiretos decorrentes do Poder Público e da iniciativa privada induziram o crescimento da Vilegiatura Marítima (Cumbuco e Porto das Dunas) e fomentam o mercado de expansão urbana, como os loteamentos no município de São Gonçalo do Amarante. Panizza e Pereira (2009) explicam que apesar de não haver uma correlação espacial direta entre investimentos e aumento de residências secundárias, é inegável que esses dinamizaram a região, e os projetos de grande envergadura ao redor do porto do Pecém são exemplos.

Para Araújo (2015) o processo de metropolização relaciona os lugares com suas dinâmicas, promovendo uma descentralização de fluxos e fixos, mas concomitante a este processo, concentra-se também certos fluxos e fixos na cidade primaz motivado pelas dinâmicas já consolidadas, em um tipo de “implosão-explosão” urbana.

O estudo da forma urbana da metrópole e sua expansão confirmam o papel importante dos instrumentos de planejamento e o Estado como interventor do espaço e o da iniciativa privada como modificador. A turistificação dos municípios metropolitanos litorâneos permitiu que as empresas privadas e os grandes grupos empreendedores criassem projetos para o consumo desses espaços, através dos complexos de lazer e na diversificação dos empreendimentos turístico-imobiliários.

Para Panizza e Pereira (2009) as localidades praianas do Ceará, tornam-se nós de uma rede urbana de lugares produzidos para o turismo e para a vilegiatura autóctone e alóctone. Dessa forma, compreende-se que a urbanização litorânea vincula-se ao desenvolvimento das práticas marítimas modernas (vilegiatura marítima e o turismo) e ao transbordamento das relações de lazer existentes na metrópole.

A análise dos instrumentos de planejamento litorâneo apresentou duas variáveis importantes para o entendimento da urbanização litorânea: a da gestão das zonas costeiras por um viés sustentável e outro pelo processo acelerado da expansão urbana através do mercado imobiliário. Ferreira e Silva (2011) apresentam essa dualidade: um primeiro eixo é dado pelo fortalecimento das questões ambientais e costeiras a partir do Plano de Gerenciamento Costeiro (Lei Federal 7.661/88) e da formalização dos Planos Diretores nos municípios a partir do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01).

O segundo eixo abordado por eles é a criação do PRODETUR e a criação de áreas de expansão urbana e turística que se sobrepõem às áreas ambientais questionadas anteriormente. Ferreira e Silva (2011) ocorrem assim uma dupla sinalização do poder público em torno da questão, isto é, ao mesmo tempo em que procura o controle do território e a minimização do dano ambiental, também busca estimular a utilização dos recursos envolvidos na paisagem por meio da inserção do litoral no competitivo circuito imobiliário-turístico.

Os autores levantam o questionamento do embate na gestão das zonas costeiras que também é colocado em pauta neste trabalho. A análise do planejamento urbano expressa que os valores de uso e de troca do solo urbano acabam se sobressaindo aos de preservação das zonas de praia. Na análise do Plano Diretor de Desenvolvimento

Urbano (PDDU) e do Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima (Projeto Orla), é possível entender como expansão urbana junto ao imobiliário turístico ultrapassa a gestão pensada por essas políticas.

Dessa forma, compreende-se que o fenômeno da urbanização litorânea não se restringe a um único fator. Ela não converge com as políticas públicas e nem se explica apenas pela demanda por lazer. O desejo pelo mar e pelo marítimo vincula-se a um processo de ordem cultural e social, que ocorreu em diversas cidades do mundo e que contribuíram para a construção da paisagem litorânea que conhecemos hoje. O planejamento público e privado se apresenta como dois vetores importantes na produção do espaço urbano e na valorização das zonas costeiras. Acrescenta-se a esse processo o papel da vilegiatura marítima e do turismo litorâneo, que junto ao desejo do morar na praia, fomentam uma urbanização dispersa, fragmentada e expandida para os municípios do espaço metropolitano.

REFERÊNCIAS

- ABREU, Maurício de Almeida. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 2010.
- ALMEIDA, M. G. **Turismo e os novos territórios no litoral cearense**. . *In: Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais*. Editora HUCITEC, 1996.
- ANDRADE, R. I.L. **Dinâmicas e conflitos na zona costeira de Aquiraz**: Porto das Dunas e Prainha em análise. Fortaleza, 2008. 150p. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Geografia) – Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologia.
- ANGLET, C. B. **Site oficial du Tourisme**. Disponível em < <http://www.anglet-tourisme.com/>>, Acesso em 12 de dezembro, 2016.
- ARAÚJO, E. F. **As políticas de turismo e os espaços litorâneos na região metropolitana de Fortaleza**. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.
- ARAÚJO, E. F. **As políticas públicas e os espaços turísticos no litoral da Região Metropolitana de Fortaleza**. *In: Maritimidade na MetrÓpole – Estudos sobre Fortaleza - CE*. Porto Alegre: Liro, 2013.
- ARAÚJO, M. C. B *et al.* **Verticalização da Praia da Boa Viagem (Recife, Pernambuco) e suas consequências socioambientais**. *Revista de Gestão Costeira Integrada*, v. 8, págs: 233-245, 2008.
- ARAÚJO, T. B. **Herança de diferenciação e futuro de fragmentação**. *In: Dossiê Nordeste. Estudos Avançados: vol. 11 (29)*, págs. 7 – 32. 1997.
- BALBIM *et al.* **Desafios contemporâneos na gestão das regiões metropolitanas**. *REVISTA PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO*, Curitiba, n.120, p.149-176, jan./jun. 2011.
- BALTRUSIS, Nelson. **A valorização fundiária da propriedade urbana**. *In: Cadernos MetrÓpole: desigualdade e governança*. Vol. 16, São Paulo: EDUC, 2006.
- BARBOSA, C, T *et al.* **Ocupação da praia da Boa Viagem (Recife/PE) ao longo de dois dias de verão: um estudo preliminar**. *Pan-American Journal of Aquatic Sciences*, v. 1 (2), págs. 91-98. 2006.
- BECKER, Bertha. **Políticas e planejamento do turismo no Brasil**. *In: TURISMO, ESPAÇO, PAISAGEM E CULTURA*. Editora HUCITEC, São Paulo, 1995.
- 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*. Editora HUCITEC, 1996.
- BLOG DO IBA MENDES. **Acervo fotográfico sobre Recife**. Disponível em <www.blogdoibamendes.com.br> Acesso em 14 de dezembro, 2016.

BRASIL, Estatuto da Cidade (2002). **Estatuto da cidade**: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Lei n. 10.57, 10 de julho de 2001. Diretrizes gerais da política urbana. – 2. ed. – Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

CARLOS, A. F. A. **São Paulo: dinâmica urbana e metropolização**. *Revista Território* - Rio de Janeiro - Ano VII – nº11, 12 e 13 - set./out., 2003. p.78.

CARRIÇO, J. M. **Urbanismo a beira mar**: uma história do processo de regulação urbanística e segregação espacial na baixada santista. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2002.

CHATEL, C; SPOSITO, M. E. B. **Forma e expansão urbana no Brasil**: fatos e hipóteses. Primeiros resultados do banco de dados BRASIPolis. *Revista Cidades*, vol.12, nº 21, págs. 108-152, 2016.

CORREA, R. L. **O espaço Urbano**. Editora Ática, São Paulo, 1995.

CORREA, R. L. **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço**: um texto para discussão. *In*: A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2013.

DALIGAUX, Jacques. **Urbanisation et environnement sur les littoraux : une analyse spatiale**. *Rivesméditerranéennes* [En ligne], 15 | 2003, mis en ligne le 28 novembre 2005. URL : <http://rives.revues.org/12>. DOI : en cours d'attribution.

DANTAS, E. W. C. **Mar à vista**: estudo da maritimidade em Fortaleza. 2ª Edição. Fortaleza: Edições UFC, 2011.

DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos**: Por uma Geografia do Litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

DANTAS, E. W. C. **Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro (1995-2005)**: PRODETUR-NE, o divisor de águas. *In*: TURISMO E IMOBILIÁRIO NAS METRÓPOLES. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

FERREIRA, A. L. A. SILVA, A. F. C. **Para além do muro alto**: “turismo imobiliário” e novas configurações socioespaciais na Região Metropolitana de Natal – RN/Brasil. UFRN, 2006.

FERREIRA, A. L. A. SILVA, A. F. C. **Dinâmica imobiliária e turismo**: novas relações, novos riscos. *In*: Cadernos Metrôpole: desigualdade e governança. Vol. 18, São Paulo: EDUC, 2007.

FERREIRA, A. L.; SILVA, A. F. C. **O Imobiliário turístico e o nordeste brasileiro**: Dinâmicas econômicas e urbanas sobre o litoral. *Revista Geográfica de América Central* (Número Especial EGAL), pp. 1-15, Costa Rica, 2011.

FORTALEZA EM FOTOS. **Acervo fotográfico**. Disponível em <www.fortalezaemfotos.com.br> Acesso em 10 de dezembro, 2016.

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. **A regionalização do estado do Ceará: uma proposta de reformulação.** Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará – IPECE. Ceará, 2006.

GOVERNO MUNICIPAL DE CAUCAIA. **A condição urbana da Região Metropolitana de Fortaleza e os novos desafios para o século 21.** Secretária de Planejamento Urbano e Ambiental de Caucaia – SEPLAM. Ceará, 2016.

JUNIOR, T. D. **Da fuga à diluição:** a espacialização do vilegiaturistas no litoral de Fortaleza. *In: Maritimidade na Metrópole – Estudos sobre Fortaleza - CE.* Porto Alegre: Liro, 2013.

JIMÉNEZ, E. A; GUERRERO, J. M. C. **Tourisme, territoire et environnement sur la côte méditerranéenne du Maroc.** Cahiers de la Méditerranée [Em linha], 2011.

KOHLSDORF, M. E. **Planejamento urbano no Brasil:** um esboço histórico. Universidade de Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós Graduação. Brasília, março 2002.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço.** Trad. Doralice B. Pereira e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2006.

LENCIONI, Sandra. **Observações sobre o conceito de cidade e urbano.** GEOUSP - Espaço e Tempo, nº 24, pp. 109-123, São Paulo: 2008.

LENCIONI, Sandra. **A metamorfose de São Paulo:** o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. REVISTA PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO, Curitiba, n.120, p.133-148, jan./jun. 2011.

LENCIONI, Sandra. **Metropolização do espaço:** processos e dinâmicas. *In: Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rural.* Rio de Janeiro: Consequência, 2013.

LIMONAD, Ester. **Urbanização dispersa:** mais uma forma de expressão urbana?. Revista Formação, nº14 volume 1 – p. 31-45, 2006.

MACHADO, E. G. **Planejamento urbano, democracia e participação popular:** o caso da revisão do plano diretor de Fortaleza (2003-2008). Tese (Doutorado) – Universidade Federal do Ceará, 2011.

MARTINS, J. S. **Uma sociologia da vida cotidiana:** ensaios na perspectiva de Florestan Fernandes, de Wright Mills e de Henri Lefebvre. São Paulo: Contexto, 2014.

MASSEY, Doren. **Pelo espaço:** uma nova política da espacialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Estatuto da Cidade 10 anos:** avançar no planejamento e na gestão urbana. Brasília: Senado Federal, gabinete do Senador Inácio Arruda, 2011.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS. **Plano Diretor participativo**. Brasília: DF: Ministério das Cidades, 2005.
MONGIN, Oliver. **A condição urbana: a cidade na era da globalização**. São Paulo: Estação da Liberdade, 2009.

MOURA, Rosa. **A dimensão urbano-regional na metropolização contemporânea**. Revista EURE, vol. 38, nº 115, pp. 5-31. Setembro, 2012.

OLX. **Troca e venda de imóveis**. Disponível em <www.olx.com.br> Acesso em 12 de dezembro, 2016.

PANIZZA, A. C.; PEREIRA, A. Q. **Residências secundárias e estruturação sócio-espacial da zona costeira cearense, brasil**. Revista de Geografia (Londrina) v. 18, n. 2, 2009.

PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia – Vilegiatura Marítima e Metrópole no Nordeste do Brasil**. Fortaleza: Edições UFC, 2014.

PEREIRA, A. Q. **A Vilegiatura Marítima na Metrópole: Morfologia e Tipologias espaciais**. In: Maritimidade na Metrópole – Estudos sobre Fortaleza - CE. Porto Alegre: Liro, 2013.

PEREIRA, A. Q. **Das cidades às metrópoles litorâneas: o papel da vilegiatura marítima moderna no nordeste do brasil**. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 31, pp. 05 - 15, 2012.

PEREIRA, A. Q. **Quatro Décadas de Transformações: a vilegiatura marítima no litoral metropolitano de Fortaleza, Ceará – Brasil**. Revista Brasileira de Geografia: Confins, vol. 17, 2013.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIRAZ. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aquiraz**. Consórcio Gausimetgaia, Ceará, 2002.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Caucaia**. Consórcio Sismet, Ceará, 1980.

PRIESTLEY, Gerda K. SABÍ, Joan. **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 septembre 1992 organisé par le CEGETREM (UFR de géographie) et le GDR 97 CNRS «Nord-Méditerranée». P. 69-72.

PROJETO ORLA: **fundamentos para gestão integrada**. Brasília: MMA/SQA; Brasília: MP/SPU, 2002. 78p.

PROJETO ORLA: **implementação em territórios com urbanização consolidada**. / Coordenação de Kazuo Nakano. — São Paulo: Instituto Polis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, 2006. 80 p.

PROJETO ORLA: **manual de gestão**. Brasília: MMA/SQA; Brasília: MP/SPU, 2002. 96p.

PROJETO ORLA: **Subsídios para um projeto de gestão** / Brasília: MMA e MPO, 2004. (Projeto Orla). 104 p.

RENARD, Jean. **Une nouvelle génération de stations balnéaires? L'exemple de Port-Bourgenay**. Norois, 1987, Poitiers, t. 34, n° 133-135, p. 165-168.

RODRIGUES, A. A. B. **Percalços do planejamento turístico: o PRODETUR-NE**. In: Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais. Editora HUCITEC, 1996.

RODRIGUES, Lea Carvalho. **Turismo em espaços urbanos: processos de turistificação no Nordeste brasileiro e no Caribe Mexicano**. Revista Iberoamericana de Turismo – RITUR, Penedo, vol. 5, Número especial, p. 81-104, abril, 2015.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – avanços e desafios**. Revista Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada: Políticas sociais – acompanhamento e análise, vol. 12, fev, 2006.

RUFINO, M. B. C. **A incorporação da metrópole: algumas considerações sobre a produção imobiliária e metropolização**. In: Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.

SANTOS, Milton. **ESPAÇO E MÉTODO**. São Paulo: Nobel, 1995.

SANTOS, T. M. S. **Turismo e urbanização em espaços litorâneos: um olhar sobre praia do forte – Bahia**. Feira de Santa: UEFS Editora, 2013.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima; GOLDENSTEIN, Léa. **A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano**. 1979. [s.n.], São Paulo, 1979.

SILVA, M.N.F. **Incorporação do veraneio às atividades turísticas na região metropolitana de Fortaleza - CE**. Seminário Nacional de Governança Urbana e Desenvolvimento Metropolitano. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

SILVA, M. N. F. **O imobiliário-turístico no nordeste brasileiro: o turismo residencial e a macroubanização turística a partir expansão e expressão dos resorts residenciais no litoral**. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2013.

SOUSA, F. J. P. **Transformações políticas e institucionais no Ceará: repercussões nas finanças públicas do Estado**. Revista Econômica do Nordeste, Fortaleza, v. 38, n° 4, out-dez. 2007.

SOUZA, M. L. **A prisão e a Ágora: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, M. L. **Mudar a Cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, Ma. L. **Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, Eliseu. **Cidade, Urbanização, Metropolização**. FCT/UNESP, Programa de Pós Graduação em Geografia, São Paulo, 1997.

TELES, G. A. **Mobilidade, trabalho e interações socioespaciais**: o Complexo Industrial e Portuário do Pecém no contexto da região metropolitana de fortaleza. Tese de Doutorado – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2015.

URRY, Jonh. **O olhar do turista**: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas. São Paulo: Studio Nobel: SESC, 1996.

VASCONCELOS, P. A. **Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades**. *In*: A cidade contemporânea – segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. *In*: DEÁK, C; SCHIFFER, S. R. (org.). O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169 – 243.

APÊNDICES

APÊNDICE A – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO PARA REALIZAÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Senhor (a) meu nome é Gabriela Bento Cunha, sou aluna de pós-graduação da Universidade Federal do Ceará do mestrado em Geografia, cujo **endereço** é Departamento de Geografia, Bloco 904, Campus do Pici. Meu **endereço** pessoal é: Avenida João Pessoa, 5061 Apartamento 401, Bloco 04. Bairro: Damas, CEP: 60425-813. **Telefone para contato:** (085) 987862563. **E-mail:** gabibento.c@gmail.com.

Eu estou fazendo uma pesquisa com o título “URBANIZAÇÃO LITORÂNEA E PLANEJAMENTO NA METRÓPOLE: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE FORTALEZA.”.

O presente trabalho tem como proposta desenvolver uma compreensão da urbanização litorânea no espaço periurbano de Fortaleza (que abriga os municípios de Caucaia e Aquiraz) associada ao planejamento urbano e seus desdobramento, principalmente a instalação dos grandes empreendimentos turísticos.

Para realizar a pesquisa eu preciso que 4 moradores do distrito de Cumbuco – em Caucaia e 4 moradores do distrito de Porto das Dunas e 4 moradores do distrito de Tapera, ambos em Aquiraz. Além dos gestores dos empreendimentos e os técnicos e representantes da prefeitura respondam às entrevistas correspondentes. A coleta dos dados deverá ocorrer nos meses de janeiro e fevereiro de 2016.

A entrevista possui perguntas diretas e deve tomar aproximadamente 45 minutos do seu tempo e será aplicada em horário acordado.

Eu lhe garanto que os pontos abaixo serão cumpridos:

1. Seus dados pessoais e outras informações que possam identificar você ou a sua comunidade/empreendimento serão mantidos em segredo.
2. Você está livre para interromper, a qualquer momento, sua participação na pesquisa sem sofrer qualquer forma de retaliação ou danos.

3. Os resultados gerais da pesquisa serão utilizados apenas para alcançar os objetivos e podem ser publicados em congresso ou em revista científica especializada.

ATENÇÃO: Se você tiver alguma consideração ou dúvida sobre a sua participação na pesquisa entre em contato com o Comitê de Ética em Pesquisa da UFC – Rua Coronel Nunes de Melo, 1000 Rodolfo Teófilo fone: (085) 3366-8344.

Caso concorde em participar da pesquisa, e acredite que todas as informações necessárias para poder decidir conscientemente sobre isso foram dadas, peço o seu consentimento através da assinatura deste Termo de Consentimento.

Eu, _____, dou meu consentimento livre e esclarecido para responder o questionário/entrevista do projeto de pesquisa em questão, sob a responsabilidade da pesquisadora Gabriela Bento Cunha. Declaro que após sua leitura tive a oportunidade de fazer perguntas sobre a pesquisa e recebi explicações que responderam por completo minhas dúvidas. E declaro, ainda, estar recebendo uma cópia assinada deste termo.

Assinatura participante
_____ de _____ de 2016.

Nome da Comunidade: _____.

Nome do respondente: _____.

Nome da pesquisadora: _____.

Assinatura: _____, Data ____/____/____.

Nome do profissional que aplicou o TCLE: _____.

Assinatura: _____, Data ____/____/____.

Local e Data: _____, ____/____/____.

APÊNDICE B – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA
APLICADA AOS TÉCNICOS DAS PREFEITURAS DE CAUCAIA E
AQUIRAZ.

ROTEIRO DE ENTREVISTA

(Representantes dos municípios e técnicos da área de planejamento urbano).

Nome do entrevistado (a):

Nome do entrevistador (a):

Data da entrevista:

Local da entrevista:

Hora de início:

Hora do término:

Primeiro momento da entrevista.

A LOCALIDADE (ANTES).

1. Como era a localidade antes do desenvolvimento da atividade turística? A prefeitura possui esse conhecimento?
2. Como era a dinâmica local e as relações com o meio ambiente e as atividades tradicionais?
3. Qual a visão que o gestor tem da transformação dessas localidades em destinos turísticos?
4. O gestor tem conhecimento da experiência de moradia da comunidade? Como isso é analisado?
5. A comunidade tem passado por intensas transformações, incluindo a venda de suas casas. Porque o (a) senhor (a) acha que as pessoas venderam suas casas?
6. Como a gestão analisa essa venda de casas?
Qual o motivo? Existem estudos para saber o destino desses moradores?
7. Para a prefeitura, onde começava e terminava espacialmente a localidade? Como esses limites foram elaborados?

Segundo momento da entrevista.

A LOCALIDADE (HOJE).

8. Como é para a prefeitura gerir essas localidades hoje?
O que é analisado de forma mais intensa?
Como a comunidade se insere na nova dinâmica do turismo?
9. Como é a atividade turística aqui?
10. Quais são as principais atividades turísticas da localidade no entendimento da prefeitura?

11. O que a gestão acha que o turismo mais trouxe para a comunidade? Quais os benefícios? E prejuízos?

Terceiro momento da entrevista.

OS NOVOS EMPREENDIMENTOS E A COMUNIDADE.

12. Como a gestão enxerga os novos empreendimentos na localidade?
13. Qual o conhecimento que a prefeitura tem da instalação desses empreendimentos? Existe um estudo? Uma análise prévia?
14. Como ocorre a relação entre promotor imobiliário e órgão gestor?
15. A gestão preza por alguma participação da comunidade na instalação desses empreendimentos e nos investimentos públicos e privados?
16. Quais são as políticas/instrumentos de planejamento no âmbito do lazer litorâneo (Divisão das zonas litorâneas, projeto Orla e restauração dos espaços de lazer)?
17. Como ocorre a relação do Plano Diretor (sua elaboração) com os investimentos nas zonas litorâneas?
18. Como se dá a elaboração do Plano Diretor? Ocorreu alguma participação popular? A comunidade foi consultada? Algum material foi apresentado?
19. Como ocorre a relação entre a prefeitura e as atividades turísticas desenvolvidas pela comunidade?

APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA
 APLICADA AOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS DE CAUCAIA E
 AQUIRAZ.

ROTEIRO DE ENTREVISTA
 (Síndicos, gerentes e representantes imobiliários).

Nome do entrevistado (a):

Nome do entrevistador (a):

Data da entrevista:

Local da entrevista:

Hora de início:

Hora do término:

Primeiro momento da entrevista.

A LOCALIDADE (ANTES).

1. Como era a localidade antes do desenvolvimento da atividade turística?
2. Como a promotora/ construtora enxergava essa localidade antes?
3. Como ocorre a escolha das localidades? O que é levado em consideração?
4. Qual é a relação do estudo prévio para a instalação do empreendimento e a comunidade? E como se estipula as mudanças para o local escolhido?
5. A comunidade tem passado por intensas transformações, incluindo a venda de suas casas. Porque o (a) senhor (a) acha que as pessoas venderam suas casas?

Segundo momento da entrevista.

A LOCALIDADE (HOJE).

6. A atividade turística influenciou na instalação do empreendimento?
 Como?
 Em que escala isso aconteceu?
7. Como o promotor imobiliário visualiza a localidade dentro do desenvolvimento turístico hoje?
 Existem metas de desenvolvimento? De evolução?
8. Como ocorre a relação do padrão do empreendimento e a localização escolhida?
 O padrão imobiliário busca seguir alguma tendência mundial?
9. Qual a relação entre a instalação desses empreendimentos em localidades “paradisíacas” e a sua proximidade com a capital?
 Como isso é pensado?

Terceiro momento da entrevista.

OS NOVOS EMPREENDIMENTOS E A COMUNIDADE.

10. Como ocorre a instalação do empreendimento?
Como é pensado?
Qual a relação com o órgão gestor?
E com a comunidade?
11. Existe algum conhecimento sobre o Plano Diretor e a legislação vigente do município?
12. O que o empreendimento propõe? Qual é a sua estrutura? O que oferece?
13. Existe alguma parceria ou apoio com grupos imobiliários e incorporações?
Como ocorre?
14. Para que público o empreendimento é voltado? Como se dá essa escolha?
15. Quais as estratégias de divulgação do empreendimento, relacionando-o com a localidade e seus atrativos?

APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA
APLICADA AOS REPRESENTANTES DAS COMUNIDADES DE CAUCAIA E
AQUIRAZ.

ROTEIRO DE ENTREVISTA

(Membros da Comunidade: associações de pescadores, comerciantes, guias turísticos e líderes comunitários).

Nome do entrevistado (a):

Nome do entrevistador (a):

Data da entrevista:

Local da entrevista:

Hora de início:

Hora do término:

Primeiro momento da entrevista.

A LOCALIDADE (ANTES).

1. Quando e onde o (a) senhor (a) nasceu?
2. Como era a localidade (Cumbuco/Porto das Dunas) quando você chegou aqui? Como era a relação com a natureza? Com o que trabalhava? Quais e onde eram os momentos de lazer?
3. Qual a visão que os moradores têm das vendas das casas na localidade?
4. Qual a sua experiência de morar aqui? Tem vontade de vender a casa?
5. Porque o (a) senhor (a) acha que as pessoas venderam suas casas? Sabe para onde foram?
6. O (a) senhor (a) é casado? Tem filhos? Todos moram aqui na comunidade?
7. Para o (a) senhor (a), onde começava e terminava espacialmente a comunidade?

Segundo momento da entrevista.

A LOCALIDADE (HOJE).

8. Como é para o (a) senhor (a) morar aqui hoje? O que acha da vizinhança? Com o que você trabalha? O que faz para se divertir?
9. Como é o turismo aqui?
10. Quais são as principais atividades turísticas da localidade?
11. O que o turismo proporcionou para você?
12. O que você acha que o turismo mais trouxe para os moradores? O que o (a) senhor (a) acha que foi benefício? E prejuízo?

Terceiro momento da entrevista.**OS NOVOS EMPREENDIMENTOS E A COMUNIDADE.**

13. Como o (a) senhor (a) enxerga os novos empreendimentos na localidade? Acha que será bom para vocês?
14. Para o (a) senhor (a), quais são as diferenças na comunidade antes e depois da instalação desses empreendimentos?
15. O (a) senhor (a) acha que maiores investimentos aconteceram com a instalação desses empreendimentos?
16. Existe alguma participação da comunidade na instalação desses empreendimentos e de investimentos públicos e privados?
17. O (a) senhor (a) sabe o que é o plano diretor do município? Se sim, ocorreu alguma participação popular na sua elaboração? A comunidade foi consultada? Algum material foi apresentado?
18. A comunidade recebe algum apoio da prefeitura para desenvolver suas atividades turísticas?