



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

**GABRIELA BENTO CUNHA**

**METROPOLIZAÇÃO LITORÂNEA NO NORDESTE BRASILEIRO: A ERA DOS  
COMPLEXOS TURÍSTICO-IMOBILIÁRIOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO**

**FORTALEZA**  
**2023**

GABRIELA BENTO CUNHA

METROPOLIZAÇÃO LITORÂNEA NO NORDESTE BRASILEIRO: A ERA DOS  
COMPLEXOS TURÍSTICO-IMOBILIÁRIOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Ceará, como requisito para obtenção de Título de Doutora em Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira.

Co-orientador: Prof. Dr. Eudes André Leopoldo de Souza.

FORTALEZA  
2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas  
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

C978m Cunha, Gabriela Bento.  
Metropolização litorânea no nordeste brasileiro : a era dos complexos turístico-imobiliários e a produção do espaço / Gabriela Bento Cunha. – 2023.  
166 f. : il. color.

Tese (doutorado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2023.

Orientação: Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira.

Coorientação: Prof. Dr. Eudes André Leopoldo de Souza.

1. Metropolização. 2. Vilegiatura marítima. 3. Imobiliário-turístico. I. Título.

CDD 910

---

GABRIELA BENTO CUNHA

METROPOLIZAÇÃO LITORÂNEA NO NORDESTE BRASILEIRO: A ERA DOS  
COMPLEXOS TURÍSTICO-IMOBILIÁRIOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Ceará, como requisito para obtenção de Título de Doutora em Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

Aprovada em: 28/04/2023.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira (orientador)

Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. Eudes André Leopoldo de Souza.  
Universidade Federal do Sul e Sudeste do Pará (UNIFESSPA)

---

Prof.<sup>a</sup>. Dra. Maria Clélia Lustosa Costa

Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. Otávio Augusto Alves dos Santos  
Universidade Federal Rural de Pernambuco (UFRP)

---

Prof.<sup>a</sup>. Dra. Regina Helena Tunes

Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)

---

Prof. Dr. Paulo Roberto Baqueiro Brandão.

Universidade Federal do Oeste da Bahia (UFOB).

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por me conceder discernimento e coragem para concluir essa pesquisa diante de tantas provações e dificuldades vivenciadas nos últimos dois anos.

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 serem meu alicerce nos momentos mais difíceis dessa caminhada e a me incentivarem nos estudos e pesquisas.

Ao Gabriel, meu marido, que me acompanha desde o início da minha graduação à minha conclusão do doutorado. Esteve presente em todos os momentos, me auxiliando e dando suporte quando pensei em desistir tantas vezes.

Agradeço aos Professores Dr. Alexandre Queiroz Pereira e Dr. Eudes Leopoldo, pela orientação, confiança e paciência na elaboração deste trabalho. Hoje, também agradeço pela amizade e parceria, debates e conversas.

Aos professores examinadores da banca, por cederem seu tempo e me acrescentarem valiosas colaborações e sugestões.

Aos amigos-irmãos que conquistei nessa jornada geográfica e que são grandes companheiros nos momentos de aflição: Helaine e Lucas.

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. Meu agradecimento é de forma geral aos componentes, mas enfatizo aqui o Grupo de Estudos de Urbanização Litorânea, e as trocas de conversas e informações com Nayrison, Fred e Leandro.

Também agradeço de forma especial ao meu amigo Nayuã, que foi meu grande apoio nos trabalhos de campo, organizou toda a parte burocrática, me acompanhou nas entrevistas e dividiu comigo tantos momentos de angústia e de preocupação durante esse período.

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

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

## RESUMO

Nas últimas décadas, as metrópoles nordestinas vivem um cenário de transformações intensas, principalmente no que concerne à produção do espaço urbano e seu consumo. O processo de metropolização e seu avanço sobre a região Nordeste podem ser associados a uma série de fatores que apresentam, principalmente, a consolidação do desenvolvimento capitalista. A urbanização desses espaços demonstra-se para além de índices de análise tradicionais: densidade demográfica, infraestrutura urbana, atividades do setor terciário e industrialização. Apresentam-se então como variáveis de importante análise: a apropriação do espaço urbano (através da incorporação imobiliária) e a disseminação das práticas marítimas modernas, notadamente a vilegiatura marítima e seus desdobramentos imobiliários. Assim, a produção do espaço passa a ser um produto das relações e práticas sociais, refletidos nas formas espaciais e de consumo que as metrópoles apresentam. O litoral nordestino atrai, hoje, cada vez mais investimentos destinados ao setor turístico, principalmente nas categorias de *resorts*, *condoresorts* e complexos turístico-imobiliários. Esse processo reflete desdobramentos na paisagem, na economia e nas dinâmicas da metrópole e seu entorno. O presente trabalho tem como proposta compreender de que forma a metropolização litorânea, através da implantação dos complexos turístico-imobiliários, corrobora para a produção e o consumo do espaço urbano nas metrópoles nordestinas (Fortaleza, Natal, Recife e Salvador). Como principal base de análise, três investimentos ganham destaque no que concerne à categoria de complexo turístico-imobiliário na região: Complexo Hoteleiro Costa do Sauipe, no litoral metropolitano de Salvador, Reserva do Paiva, no litoral pernambucano e o Complexo Aquiraz Riviera, no litoral metropolitano de Fortaleza. Esses empreendimentos são complexos de lazer e possuem características similares: caráter turístico, mas agregado de componentes imobiliários (incorporação, venda, captação de recursos). Diante disso, o litoral nordestino aparece como grande potencial nesse setor no país. Mas o que está além desse mercado são as transformações ao longo das décadas nesses espaços, vinculadas aos tipos de capitais que são incorporados. Assim, buscamos entender como ocorre a relação entre o capital imobiliário (grupos investidores e agentes produtores) e seus impactos na produção e consumo dos espaços litorâneos metropolitanos.

**Palavras-chave:** metropolização; vilegiatura marítima; imobiliário-turístico.

## ABSTRACT

In the last decades, the Northeastern metropolises have lived a scenario of intense transformations, mainly with regard to the production of urban space and its consumption. The process of metropolization and its advance over the Northeast region can be associated with a series of factors that present, mainly, the consolidation of capitalist development. The urbanization of these spaces is demonstrated beyond traditional indexes of analysis: demographic density, urban infrastructure, activities in the tertiary sector and industrialization. Then, as variables of important analysis are presented: the appropriation of urban space (through real estate incorporation) and the dissemination of modern maritime practices, notably the maritime viliature and its real estate developments. Thus, the production of space becomes a product of social relations and practices, reflected in the spatial and consumption forms that the metropolises present. Today, the northeastern coast attracts more and more investments destined to the tourist sector, mainly in the categories of resorts, condoresorts and tourist-real estate complexes. This process reflects developments in the landscape, the economy and the dynamics of the metropolis and its surroundings. The present work aims to understand how coastal urbanization, through the implementation of tourist-real estate complexes and their financialization, corroborate the production and consumption of urban space in northeastern metropolises (Fortaleza, Natal, Recife and Salvador). As a main basis for analysis, three tourism-real estate investments are presented as fundamental elements to understand the financialization of the tourist market in the region: Hotel do Costa do Sauipe Complex, on the metropolitan coast of Salvador, Reserva do Paiva, on the Pernambuco coast and the Aquiraz Riviera Complex, on the metropolitan coast of Fortaleza. The northeastern coast appears as a great tourist-real estate potential in the country. But what is beyond this market are the transformations over the decades in these spaces, linked to the types of capital that are incorporated. Thus, we seek to understand how the relationship between real estate capital (investor groups and producing agents) and its impacts on the production and consumption of metropolitan coastal spaces occurs.

**Keywords:** metropolization; maritime viliature; tourism real estate.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 -	Panorama de relações entre a urbanização e a metropolização litorânea .....	48
Figura 2 -	Uso da praia em função do lazer na Avenida Beira Mar - Fortaleza, em 1970 .....	56
Figura 3 -	Uso da praia em função do lazer na Praia de Boa Viagem - Recife, em 1970 .....	57
Figura 4 -	Icaraí Clube e Barraca de Praia Kabana, na Praia do Icaraí, na década de 1990, respectivamente .....	61
Figura 5 -	Imagem área da localidade do Porto das Dunas, na década de 1990 e do Complexo Beach Park em sua concepção, em 1992, respectivamente .....	61
Figura 6 -	Praia de Boa Viagem nos anos 1970 e 2016, respectivamente .....	71
Figura 7 -	Construções à beira mar e via paralela nas localidades de Candeias e Piedade – Jaboatão dos Guararapes .....	73
Figura 8 -	Processo de verticalização e valorização imobiliária na localidade de Candeias, em Jaboatão dos Guararapes .....	74
Figura 9 -	Empreendimentos turístico-imobiliários na Praia de Muro Alto – Ipojuca (PE) .....	76
Figura 10 -	Empreendimentos turístico-imobiliários na Praia de Muro Alto – Ipojuca (PE) .....	77
Figura 11 -	Segundas residências do tipo tradicionais na Praia do Cupe .....	77
Figura 12 -	Dinâmica do lazer na Praia do Cupe .....	78
Figura 13 -	Dinâmicas existentes nos principais destinos da “Costa dos Coqueiros” .....	90
Figura 14 -	Presença do Imobiliário-turístico em Mata de São João – RMS .....	91
Figura 15 -	Presença do Imobiliário-turístico em Mata de São João – RMS .....	92
Figura 16 -	Imagens do empreendimento Costa do Sauipe – RMS ....	93

Figura 17 -	Dinâmicas existentes nos principais destinos do litoral Sul de Pernambuco .....	95
Figura 18 -	Imagens do CIRS Reserva do Paiva e sua dinâmica de planejamento urbano .....	96
Figura 19 -	Imagens de propaganda e notícias do CIRS Reserva do Paiva .....	96
Figura 20 -	Presença do Imobiliário-turístico em Cabo de Santo Agostinho – RMR .....	97
Figura 21 -	Presença do Imobiliário-turístico em Ipojuca – RMR .....	98
Figura 22 -	Dinâmicas existentes nos principais destinos do litoral metropolitano de Fortaleza .....	99
Figura 23 -	Imagens do Complexo Aquiraz Riviera e suas dinâmicas	100
Figura 24 -	Notícias internacionais do Hotel Dom Pedro Laguna e parcerias firmadas .....	101
Figura 25 -	Grupo M. Dias Branco e suas associações no mercado imobiliário .....	106
Figura 26 -	Grupo Brennand e suas associações no mercado imobiliário .....	109
Figura 27 -	Grupo Algar e suas associações no mercado imobiliário	111
Figura 28 -	Estrutura organizacional da ADIT .....	120
Figura 29 -	Esboço do sistema de financiamento e perspectiva de seus agentes .....	122
Figura 30 -	Breve esboço sobre o Sistema Financeiro de Habitação ...	123
Figura 31 -	Diferenças entre o SFH e o SFI .....	123
Figura 32 -	Organização GAV RESORTS .....	126
Figura 33 -	Ranking dos dez maiores resorts multipropriedade do Brasil (prontos e em construção) .....	127
Figura 34 -	Setores com maiores oportunidades de crescimento segundo pesquisa ADIT .....	128
Figura 35 -	Perspectivas para o mercado de segundas residências .....	128

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 -	Categorização do litoral cearense por tipo de lazer .....	58
Mapa 2 -	Expansão do litoral metropolitano no entorno de Fortaleza .....	69
Mapa 3 -	Expansão da mancha urbana do litoral Norte de Pernambuco .....	72
Mapa 4 -	Expansão da mancha urbana do litoral Sul de Pernambuco .....	75
Mapa 5 -	Expansão da mancha urbana do litoral Norte de Salvador	81
Mapa 6 -	Grupos econômicos em análise e sua atuação no território brasileiro .....	105

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 -	Quadro de concepção da Tese de Doutorado .....	29
Quadro 2 -	Quadro norteador da pesquisa de Doutorado .....	30
Quadro 3 -	Número de domicílios vagos, de uso ocasional e ocupados nas praias dos municípios de Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Aquiraz e Cascavel .....	62

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -	Empreendimentos analisados no espaço litorâneo no entorno das metrópoles Fortaleza, Recife e Salvador .....	64
Tabela 2 -	Média de preço dos empreendimentos do tipo <i>Condoresorts</i> nas localidades do Cumbuco e Porto das Dunas .....	68

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADIT	Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil
BA	Bahia
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento.
BNB	Banco do Nordeste do Brasil.
CE	Ceará
CIPP	Complexo Industrial e Portuário do Pecém.
CIPS	Complexo Industrial e Portuário de Suape.
CIRS	Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços.
CONDEP/FIDEM	Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco
DNOCS	Departamento Nacional de Obras Contra a Seca.
EMBRATUR	Instituto Brasileiro de Turismo.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IPEA	Instituto de Pesquisa Economia Aplicada
IPECE	Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
OPI	Odebrecht Participações e Investimentos
OR	Odebrecht Realizações Imobiliárias
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento.
PADL	Programa de Desenvolvimento Local da Reserva do Paiva
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.
PE	Pernambuco
PGA	Plano de Gestão Ambiental da Reserva do Paiva
PIDT/CE	Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará.
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.
PPP	Parceria Público-Privada
PREVI	Previdência Privada do Banco do Brasil
PRODETUR	Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste.
PRODETURIS	Programa de Desenvolvimento do Turismo no litoral do Ceará.
RCI	<i>Resort Condominiums International</i>
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
RMR	Região Metropolitana de Recife
RMS	Região Metropolitana de Salvador
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 de Turismo
SFH	Sistema de Financiamento Habitacional.
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário.
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 .....	18
2	A DINAMIZAÇÃO DA ZONA COSTEIRA NORDESTINA: BREVES APONTAMENTOS .....	35
2.1	A produção da Região Nordeste .....	35
2.2	Lazer no Nordeste brasileiro e suas dinâmicas .....	42
2.3	As novas formas urbanas no litoral e seus desdobramentos .....	60
3	A ERA DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS: FORMAS, ESTRATÉGIAS E PROCESSOS .....	83
3.1	Desvendando o processo: a metropolização litorânea e desdobramentos imobiliários no espaço urbano .....	84
3.2	O imobiliário-turístico e a valorização do mercado: grupos econômicos em cena .....	102
4	O CENÁRIO DO IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO: NOVAS PERSPECTIVAS E POSSIBILIDADES .....	113
4.1	O panorama contemporâneo: desdobramentos na atualidade e seus agentes .....	113
4.2	As novas articulações e o papel da ADIT: Associação para o Desenvolvimento do Imobiliário e do Turismo do Nordeste (ADIT) e sua rede de ação .....	117
4.3	<i>Resorts, timeshare, multipropriedade: o futuro do imobiliário- turístico no Brasil?</i> .....	124
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	131
	REFERÊNCIAS .....	134
	APÊNDICE A - TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO PARA APLICAÇÃO DE ENTREVISTA .....	140
	APÊNDICE B – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA À SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO .....	142
	APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA AOS GESTORES IMOBILIÁRIOS .....	144
	APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA À SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E/OU URBANISMO/INFRAESTRUTURA .....	146
	APÊNDICE E – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA À SECRETARIA DE TURISMO .....	148
	APÊNDICE F – FORMULÁRIO DE INFRAESTRUTURA BÁSICA E COMPONENTES URBANOS NO LITORAL METROPOLITANO .....	150

<b>APÊNDICE G – FICHA DE ANÁLISE DE CAMPO (DESCRIÇÃO DA PAISAGEM) .....</b>	<b>152</b>
<b>APÊNDICE H – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA .....</b>	<b>153</b>
<b>APÊNDICE I – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA .....</b>	<b>156</b>
<b>APÊNDICE J – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA .....</b>	<b>160</b>
<b>APÊNDICE K – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA .....</b>	<b>166</b>

## 1. Introdução

A minha relação com o mar se apresenta de forma estreita desde muito tempo. Quando criança costumava aproveitar o período das férias escolares em condomínios na Praia do Icarai (litoral metropolitano de Fortaleza), o que perdurou durante minha adolescência e se tornou espaço de muitas recordações e memórias afetivas. Já o espaço urbano me despertou interesse quando comecei a cursar o ensino médio e passei a desenvolver um olhar crítico muito precário, mas que rendia alguns questionamentos. Eles foram responsáveis pela minha decisão de cursar Geografia e tentar compreender mais afundo sobre essa temática.

Ingressei no curso de Geografia, na Universidade Federal do Ceará, no ano de 2011. A partir dessa inserção, pude perceber que a ciência geográfica é muito mais ampla do que eu imaginava e que o universo da pesquisa poderia amadurecer minhas análises tão precoces do ensino médio e me ajudar na formação de um senso crítico. Assim, no ano de 2013 me vinculei ao Laboratório de Planejamento Urbano e Regional – LAPUR, de forma voluntária, sob a orientação da professora Clélia Lustosa e comecei a participar – de forma tímida – das reuniões e grupos de estudos.

No mesmo ano, a partir do projeto nacional Megaeventos do Observatório das Metrôpoles, surgiu a oportunidade de ter minha primeira experiência direta com a pesquisa: estudar as transformações ocorridas no Porto do Mucuripe (Fortaleza – Ceará) em decorrência de uma obra para a Copa do Mundo de 2014: o Terminal Marítimo de Passageiros. Foi a partir desse momento que pude retornar às vivências do espaço litorâneo, mas agora com o olhar de pesquisadora. Participei do projeto até o ano de 2014, tendo como produto a defesa do trabalho de conclusão de curso no mesmo ano com a temática.

Poder estudar um espaço que me remeteu lembranças da infância e carrega muitos significados confirmou que o espaço litorâneo era o objeto de estudo que eu queria para minhas próximas pesquisas. Com isso, ainda no ano de 2014, iniciei um projeto de iniciação científica sob a orientação do professor Alexandre Queiroz, intitulado: Vilegiatura Marítima e a constituição da Região Metropolitana de Fortaleza. Esse projeto me permitiu analisar os desdobramentos imobiliários (condomínios, *resorts*, complexos hoteleiros e unidades unifamiliares do tipo casa) nos municípios de Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Aquiraz e Cascavel. Através dessa experiência pude ingressar no Mestrado em Geografia da Universidade Federal do Ceará com o mesmo recorte espacial, mas analisando o papel das ferramentas de planejamento urbano na produção desses espaços.

Com a conclusão do mestrado, compreendi que as zonas de praia que me eram tão familiares já não apresentavam mais as mesmas paisagens de minha infância. Os condomínios tidos como tradicionais – apenas tendo a piscina como elemento de lazer comum -, deram lugar a grandes empreendimentos, dotados de infraestrutura e exclusividade. Esses novos equipamentos compõem uma paisagem que permite o desenvolvimento de muitos questionamentos: o que são esses novos complexos? Como e quando a dinâmica dos complexos chega ao Nordeste? Porque se instalam na região? Como eles se articulam na produção do espaço urbano? Porque se concentram no espaço metropolitano? Que público consome esses espaços?

Diante de tantos questionamentos e possibilidades de análise, submeti – para ingresso no Doutorado em Geografia da Universidade Federal do Ceará, projeto com a intenção de analisar a produção do espaço litorâneo metropolitano através dos complexos turístico-imobiliários. A partir da inquietação de meus questionamentos superficiais e de leituras para participar do processo seletivo, comecei a entender que algumas variáveis se destacavam na compreensão dessa temática: a metropolização do espaço, urbanização, capital financeiro. Nesse contexto, alguns apontamentos são levantados como forma de introduzir a temática proposta nessa pesquisa.

É fato que o cenário econômico, político e social do Nordeste brasileiro passou por intensas transformações nas últimas décadas. Essas mudanças vinculam-se, principalmente, ao processo de metropolização da região e seus desdobramentos na produção do espaço urbano.

É inviável falar em metropolização e não remeter à produção do espaço. A análise de um, perpassa a compreensão do outro. Lencioni (2013, p. 17) explica que a metropolização do espaço se constitui num processo socioespacial que transforma profundamente o território. Assim, entender o fenômeno de metropolização da região Nordeste é entender a dinâmica socioespacial contemporânea e seus desdobramentos que, nessa abordagem, terá foco na produção do espaço litorâneo através dos novos empreendimentos turístico-imobiliários e sua relação com grupos econômicos.

No cenário contemporâneo brasileiro as metrópoles se desenvolvem, em grande parte, sob a égide do capital financeiro e sua relação intensa com o mercado imobiliário. Diante desse

cenário, compreende-se que estamos vivenciando a linha tênue entre a valorização capitalista e sua patrimonialização<sup>1</sup>.

Ao longo dos séculos, o processo de acumulação do capital ocorreu de muitas formas distintas, quando nem mesmo recebia essa denominação. Perpassou o acúmulo, no sentido literal, de bens preciosos (com ênfase nos metais), terras, produção industrial e finalmente o cenário que temos hoje: o capital financeiro. Lencioni (2015, p. 150) aborda que, no contexto atual

Não é mais aceitável acreditar que o capital busca, fundamental e prioritariamente, sua reprodução por meio do trabalho industrial no processo de produção fabril. O domínio e a direção da reprodução do capital em geral estão sob o manto das finanças. Dizendo de outra maneira, é o capital financeiro quem dirige e domina o processo de reprodução em geral. Claro, continuam existindo as diversas formas de capital, mas o domínio e direção do processo de reprodução não estão nas mãos do capital industrial, mas na do capital financeiro. Esse é que é hegemônico sob as demais formas.

A hegemonia do capital financeiro é produto de uma série de mudanças no cenário econômico, político e social. Assim, o processo de financeirização do capital pode ser confirmado por variáveis como a globalização, mercado financeiro – notadamente a bolsa de valores -, ativos financeiros, fusão de empresas e a formação de grandes grupos e a liberdade econômica de alguns países. Lencioni (2015, p. 151) também explica que:

O capital financeiro é um capital composto de duas formas. Ele é, em si, portador de juros, mas ele é, também, capital fictício. Portador de juros, porque tem a potencialidade de se constituir num empréstimo de dinheiro pelo qual se cobrará juros. Capital fictício, porque expressa uma riqueza apenas ilusória; sua magnitude decorre de estratégias monetárias e financeiras. Ou seja, o capital financeiro se avoluma autonomamente independentemente do processo de valorização fundado no trabalho.

Assim, podemos analisar que, apesar do capital financeiro ser fictício, ele é indutor de grandes transformações no espaço com sua materialização através do setor imobiliário. Nesse contexto, como estamos estudando, o imobiliário se apresenta como uma patrimonialização do capital financeiro e, por esse viés, há o interesse de grupos econômicos de outros setores investirem no ramo como uma forma de segurança. BARBOSA (2014, p. 97) aborda que a promoção imobiliária é, em períodos de crise, um refúgio para os investimentos de capitais provenientes de outros segmentos da economia.

É necessário ressaltar que a relação entre o setor imobiliário e o mercado financeiro é estreita, tendo em consideração que o mercado abrange ações, investimentos, repartição de

---

<sup>1</sup> Entende-se aqui por patrimonialização a materialização e acumulação do capital, notadamente presente a partir da propriedade fundiária e nos equipamentos de diversos setores, com ênfase aos turístico-imobiliários.

lucros e, no setor imobiliário, a sua patrimonialização explícita outra variável de suma importância na reprodução do capital: a rentabilidade (da terra e o imóvel) e os ativos financeiros.

Existem algumas vertentes do setor imobiliário em expansão nas últimas décadas e que estão diretamente associadas ao capital financeiro. Aqui daremos ênfase aos empreendimentos do tipo residencial (1ª residência) e aqueles voltados ao setor turístico (2ª residência, hotelaria). Entende-se então a intensificação da produção imobiliária na era da financeirização em virtude do protagonismo do setor privado, as linhas de crédito e seu crescimento e a rede de colaboração entre as empresas, principalmente no que concerne à incorporação. Rufino (2012, p. 41) aponta que

A incorporação, embora se consolide de maneira específica nos diversos contextos nacionais, relaciona-se com as características estruturais do capitalismo, que na atualidade são marcadas pelo domínio do capital financeiro mundializado. Sua grande mobilidade favorece a confluência para o setor imobiliário, reconhecido como lócus de reprodução privilegiada em um cenário de estagnação dos setores produtivos.

Algumas redes de colaboração podem ser encontradas no setor do imobiliário-turístico e ganham cada vez mais força nos novos projetos do setor. Como exemplos mais solidificados temos a relação entre a empresa Praia Paulista (proprietária e vendedora dos terrenos) e a Sobloco Construções S.A (incorporadora e única responsável pelas construções) na Riviera de São Lourenço, litoral norte de São Paulo. Nesse mesmo cenário também temos a relação no CIRS Reserva do Paiva, sendo a propriedade da terra pertencente ao Grupo Brennand e a incorporação realizada exclusivamente pela Odebrecht Realizações Imobiliárias.<sup>2</sup>

Dessa forma, o imobiliário apresenta-se como uma variável rentável e lucrativa de valorização no mercado, principalmente quando abordamos o processo de especulação imobiliária. A especulação é um elemento do mercado livre de terras, o qual constitui uma combinação dos diversos agentes capitalistas, imobiliários, envolvendo proprietários fundiários, corretores, bancos, investidores, especuladores, empresas de construção e agências de financiamento (BARBOSA, 2014, p. 98). Por envolver vários agentes, a especulação é um elemento primordial na produção do espaço e na reprodução do capital.

Lencioni (2015, p. 152) explicita

Que a financeirização invadiu a vida cotidiana e as finanças se transformaram no deus dos tempos atuais. As rendas nesse regime de acumulação patrimonial sempre

---

<sup>2</sup> Essa exclusividade foi cessada no ano de 2019, em comum acordo e, a partir de 2020, novas empresas puderam propor projetos no empreendimento.

acompanhada de especulações se expressam com esplendor nas metrópoles, praças financeiras por excelência e expressão magnífica das atividades do setor imobiliário.

Nesse contexto, as zonas de praia não se excluem desse processo, pelo contrário, são incumbidas de forte especulação e dotadas de outra variável com grande influência na precificação do solo urbano litorâneo e no discurso da acumulação: o *status quo* incorporado pelas elites de residir à beira-mar. Na região Nordeste essa variável se expressa na paisagem através da intensa verticalização e do alto padrão de seus imóveis.

Aos poucos, o processo de incorporação das zonas de praia no Brasil, que teve início na Praia de Copacabana, no Rio de Janeiro, também foi incorporado por outras cidades, como exemplo a Praia de Boa Viagem em Recife (Pernambuco). A incorporação ocorreu através do lazer (formação dos balneários) e do imobiliário de alto padrão. A partir da década de 1970 a praia passou por um processo de urbanização intenso vinculado às práticas de lazer e de verticalização, sendo um dos bairros com maior custo de vida da cidade e de maior precificação imobiliária.<sup>3</sup>

No estado de Pernambuco, o processo de incorporação imobiliária junto ao crescimento da atividade turística demonstra a expansão da urbanização litorânea para outras praias, como a do Pina. Atualmente, o vetor de crescimento da urbanização litorânea aponta para o litoral metropolitano, especificamente em Jaboatão dos Guararapes (nas localidades de Candeias e Barra de Jangada) e na Praia do Paiva (no CIRS Reserva do Paiva, no município de Cabo de Santo Agostinho). O alto preço da propriedade fundiária nos bairros de Boa Viagem e Pina apresenta-se como uma das variáveis de análise para a saturação desses espaços e a valorização das áreas vizinhas. Araújo *et al* (2008, p. 324) explica que a transformação desses espaços só foi possível em virtude de

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, serviços), 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

---

<sup>3</sup> 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.

oceânicos ficou claro que o veraneio migra de praia em praia, dando lugar a aglomerados residenciais consolidados.

Para compreender as dinâmicas do espaço metropolitano nordestino, é preciso entender as relações existentes entre a metrópole e os municípios litorâneos, pautados na lógica capitalista e nas práticas de lazer. É possível perceber que as regiões metropolitanas apresentam diversas espacialidades e processos diferenciados, gerando contradições entre eles, mas indicando a metrópole como o núcleo difusor de informações, pessoas, mercadorias e do próprio capital. Para Balbim *et al* (2011, p. 150)

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.

Em cada uma das metrópoles analisadas identificam-se vetores de expansão que foram pensados no intuito de criar espacialidades e novas dinâmicas. Comum em todas as metrópoles abordadas, os vetores de industrialização e de urbanização litorânea aparecem como principais indicadores da produção do espaço urbano na região.

Assim, compreende-se que a produção urbana no Nordeste perpassa temporalidades e diferentes escalas de produção espacial. É inegável o avanço científico e tecnológico que a região sofreu nos últimos quarenta anos. Como um dos maiores exemplos tem-se a transformação da imagem de região problema<sup>4</sup>, marcada pela seca e miséria, para a imagem do paraíso, vendida, muitas vezes, como o “Caribe Brasileiro”. Acrescenta-se a esse cenário o crescimento do agronegócio na região, tornando o Nordeste um dos maiores produtores de frutas do país. No entanto, de fato o turismo e as práticas marítimas modernas são as principais atividades vinculadas a essa imagem.

Historicamente, Santos e Vilar (2012, p. 03) explicam que

A ocupação do litoral nordestino pode ser entendida por três momentos através dos quais se registram significados variados sobre a concepção de litoraneidade e sobre a incorporação de hábitos ocidentais pela população local. No primeiro momento se registra uma aversão à praia e ao marítimo. No segundo o litoral é apropriado como lugar de veraneio materializado principalmente pela presença da segunda residência e do turismo litorâneo. No terceiro, o capital imobiliário se articula ao turismo e se

---

<sup>4</sup> Para maior detalhamento sobre essa abordagem, consultar: DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos: Por uma Geografia do Litoral**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

produz uma configuração territorial, na qual novas formas de ocupação do espaço se impõem e o litoral é incorporado pela lógica de valorização turística.

A incorporação do litoral brasileiro para o lazer e moradia pode ter sido recente, mas como já citado nesse trabalho, essa prática é antiga e comum em outros continentes. Dessa forma, compreende-se que o desejo pelo mar não é o suficiente para alterar a paisagem costeira e nem ampliar a mancha urbana. Assim, torna-se necessário analisar o papel do Estado (com políticas públicas indutoras de crescimento), da iniciativa privada (especificamente os grupos investidores) e dos promotores imobiliários (que tornam o espaço uma mercadoria vendável e rentável).

O capital financeiro é inerente aos processos de globalização e metropolização. Nessa perspectiva, nossa hipótese central é que a metropolização, através das novas tipologias de lazer (ressaltando-se os complexos turísticos), fomenta o estreitamento da relação entre grupos econômicos de outras áreas e o setor imobiliário na produção do espaço urbano litorâneo no Nordeste.

É importante ressaltar que no Nordeste brasileiro a implantação desses empreendimentos concentra-se no espaço metropolitano em virtude de algumas variáveis: urbanização, mobilidade metropolitana, fluidez, dinamização do espaço (diferentes tipologias para captação de fluxos), cooperação entre a iniciativa privada e o poder público. Nesse cenário algumas localidades merecem destaque, principalmente se destacarmos dois vieses de análise e seus desdobramentos na expansão da malha urbana: a expansão produtiva (com ênfase no setor portuário) e imobiliária (empreendimentos turístico-imobiliários).

Nesse contexto, observa-se uma relação. Na medida que as metrópoles crescem, os espaços litorâneos também ganham representatividade e ampliam suas dinâmicas, principalmente nas zonas costeiras e com forte influência do setor imobiliário. Entende-se que o espaço metropolitano litorâneo é, hoje, um reflexo da valorização imobiliária, das práticas marítimas modernas (abordadas aqui a vilegiatura e o turismo) e seus desdobramentos (alta precificação dos imóveis, valorização do solo urbano e usos e funções voltados para uma demanda cada vez mais específica).

No Nordeste, os espaços litorâneos metropolitanos só passaram a serem áreas de valorização em meados da década de 1970. Inicialmente foram incorporados para o lazer dos cidadãos e instalação das residências de veraneio. À medida que esse processo ocorria, o crescimento da atividade turística e a sua consolidação na região gerou a “reinvenção” dos

lugares. 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. Com isso, esses espaços tornaram-se propícios para a disseminação da vilegiatura marítima e a reprodução do capital.

Neste trabalho serão abordados de forma mais aprofundada dois empreendimentos em dois estados diferentes: Complexo Turístico Aquiraz Riviera (em Aquiraz, na Região Metropolitana de Fortaleza) e Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços – CIRS Reserva do Paiva (em Cabo de Santo Agostinho, Região Metropolitana de Recife). Apesar de apresentarem algumas propostas diferentes, esses empreendimentos abrangem variáveis interessantes para compreensão da relação entre as dinâmicas imobiliárias e a produção do espaço litorâneo metropolitano.

Os complexos aqui analisados têm forte influência na alteração da mancha urbana e assemelha-se ao modelo espanhol. Foram pensados antes ou durante o *boom* imobiliário vinculado aos investimentos estrangeiros na região entre os anos de 2000 a 2006. Alguns destes equipamentos não sofreram alterações diretas nos projetos iniciais em virtude da crise mundial de 2008 ou foram remodelados dentro desse cenário e com o apoio do capital nacional.

Entende-se que a pesquisa é um procedimento reflexivo, sistemático, controlado e crítico que permite descobrir novos fatos e dados, soluções ou leis, em qualquer área do conhecimento (Rampazzo, 2005). Diante disso, algumas questões aparecem como norteadoras na construção desta pesquisa:

- a) Como os empreendimentos turístico-imobiliários induzem a articulação da produção do espaço?
- b) Quais são as estratégias de incorporação e/ou instalação no espaço metropolitano?
- c) Quais são os agentes envolvidos nesse processo?
- d) Quais são as estruturas econômicas (grupos empresariais) ligadas a essa dinâmica?

As questões levantadas acima indicam a análise interessante de uma teia de atores e agentes diretamente envolvidos na reprodução do capital e na expansão da malha urbana para o espaço litorâneo no entorno da metrópole, confirmando-a como indutora de processos e fluxos e espraiamento das suas relações para áreas vizinhas em função do imobiliário e do lazer.

Nesse contexto, outro elemento também se destaca na análise desse processo: a relação da propriedade da terra (geralmente de um grupo econômico local<sup>5</sup>) e o impulsionamento da produção do espaço através do lazer. A partir disso, uma teia de agentes é envolvida, desde a concepção ao funcionamento dos complexos imobiliários, e novos produtos são pensados para atração de público consumidor. No caso do Complexo Turístico Aquiraz Riviera, a propriedade da terra é do Grupo M. Dias Branco, do próprio estado do Ceará, grande atuante no ramo alimentício que, nas últimas décadas, fomenta relações com o setor imobiliário através do próprio Aquiraz Riviera como também da grife Alphaville (criação da Cidade Alpha no município de Eusébio, Região Metropolitana de Fortaleza).

Já no CIRS Reserva do Paiva, a propriedade da terra pertence à família Brennand<sup>6</sup>, também do próprio estado de Pernambuco e com atividades no ramo de vidros e de cerâmica, mas que nos últimos vinte anos têm investido no setor hoteleiro (recentemente o grupo Cornélio Brennand inaugurou uma franquia da rede de hotéis de luxo *Four Session* em São Paulo) e no imobiliário (com o CIRS Reserva do Paiva), em parceria com o Grupo Odebrecht (que também desenvolve atividades em diversos setores no Brasil e no mundo).

Como é possível compreender, esses grupos possuem relações consolidadas em outros setores econômicos e, nos últimos anos, passaram a investir no imobiliário-turístico. Entende-se que esse investimento não é pautado apenas na valoração das zonas de praia, mas nas dinâmicas criadas nesses espaços em virtude do lazer e de como eles têm forte poder atrativo de público consumidor. Aqui, apresenta-se a patrimonialização do capital através dos empreendimentos (sua materialização), a rentabilidade (venda e/ou aluguel de unidades) e a reprodução do capital (instalação de novos projetos).

Compreende-se que o espaço é cada vez mais transformado numa mercadoria estratégica no processo de acumulação (BARBOSA, 2014, p. 85). Diante disso, o espaço é estratégico tanto para a acumulação do capital quanto para sua reprodução e, talvez por esse motivo, grupos econômicos de outros setores visualizam no imobiliário-turístico a patrimonialização do capital e as novas formas de rentabilidade. Assim os espaços da cidade

---

<sup>5</sup> O termo grupo econômico local é utilizado para explicar que o grupo proprietário da terra é da mesma naturalidade do local onde será instalado o empreendimento.

<sup>6</sup> Representada por duas empresas: Terrenos e Construções S.A., do Grupo Cornélio Brennand; e Terrenos e Construções RG Ltda., pertencente ao Grupo Ricardo Brennand.

passam a ser intercambiáveis por meio de operações que se realizam no mercado imobiliário (CARLOS, 2013).

Nesse cenário, novas redes de agentes são desenvolvidas para atender as demandas do mercado e criar estratégias para a reprodução do capital. Apontamos aqui, como fonte de análise, a Associação para o Desenvolvimento do Imobiliário e Turismo no Brasil (ADIT). Uma entidade sem fins lucrativos que possui grande influência no setor e conecta diversos agentes na produção do espaço urbano, principalmente grupos imobiliários e investidores.

Para esses grupos, o espaço torna-se uma moeda de grande valor. Passa a ser intercambiável em decorrência do parcelamento do solo em lotes, quadras e prédios. Assim, o espaço enquanto mercadoria possui uma infinidade de bens móveis e imóveis que estão imbricados no processo de criação de valor. (BARBOSA, 2014, p. 93).

O setor imobiliário apresenta-se como ferramenta fundamental para a realização de quase todas as atividades que ocorrem no espaço metropolitano, tornando a metrópole e sua região metropolitana em um grande sistema de objetos imobiliários e moeda de grande valorização. Portanto, como vimos, temos como tese que a metropolização, através das novas tipologias de lazer, ressaltando-se os complexos imobiliário-turísticos, fomenta o estreitamento da relação entre grupos econômicos de outras áreas e o setor imobiliário na produção do espaço urbano litorâneo do Nordeste. Tendo como base essa perspectiva, aprofundaremos nos próximos capítulos o debate sobre o processo de produção do espaço através das formas de incorporação imobiliária e as estratégias de mercado adotadas por esses agentes.

### **Apontamentos metodológicos**

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*, incluso na lógica capitalista de produção e reprodução do espaço. O pensamento de Lefebvre aborda a filosofia materialista e sua prática social, sendo analisada a luta de classes no espaço, o comércio, as relações de troca e as formas de acumulação que acabam por explodir no espaço da cidade e gerar novas formas de organização e reprodução. 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.

Queremos ressaltar aqui que a abordagem marxista – através da perspectiva dialética – não busca um debate sobre o processo metodológico e nem sua discussão filosófica. Inserimos nessa abordagem por tentar compreender nosso objeto (relação de produção do espaço urbano) e sua interação com os sujeitos que o produzem. Assim, o materialismo apresenta-se como uma vertente de análise que mais se aproxima do que queremos propor.

O quadro de concepção da tese – apresentado abaixo – busca elucidar a hipótese dessa pesquisa, seu objetivo principal e justificativa.

Quadro 01: Quadro de concepção da tese de doutorado.

<b>Objetivo</b>	Analisar como a implantação dos complexos turístico-imobiliários e suas novas formas de associação corroboram para a produção e o consumo do espaço urbano nas metrópoles nordestinas.
<b>Periodização</b>	Será considerado para análise o período entre 2000 e 2022 (vinte e dois anos). Nesse período houve a expansão da atividade turística na região, aliada ao fenômeno da metropolização litorânea e seus desdobramentos. O foco de análise entre esses anos permite compreender a influência do Estado, da iniciativa privada e como esses agentes se articulam no desenvolvimento do imobiliário, com ênfase no turismo e vilegiatura marítima. Entende-se que até o final da década de 1990 as ações voltavam-se para a prática turística tradicional e de veraneio. A partir dos anos 2000 novas perspectivas são pensadas em escala regional, gerando novas articulações entre investidores estrangeiros, proprietários fundiários e grupos empresariais. A influência dessas associações gera desdobramentos nas formas urbanas (os complexos imobiliário-turísticos) e na produção do espaço.
<b>Objeto de investigação</b>	A produção do espaço urbano metropolitano, através da vilegiatura marítima e do imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro, fomenta o processo de metropolização litorânea, o desenvolvimento de novas formas urbanas e de associações entre Estado, grupos empresariais e promotores imobiliários.
<b>Problema</b>	Quais são os desdobramentos da relação entre o processo de incorporação de grandes grupos econômicos no imobiliário-turístico, a reprodução do capital pelo viés do lazer e seus impactos na produção do espaço urbano das metrópoles?
<b>Hipótese</b>	A incorporação do litoral brasileiro para o lazer e moradia pode ser considerada recente, mas essa prática é antiga e comum em outros continentes. Dessa forma, compreende-se que o desejo pelo mar não é o suficiente para alterar a paisagem costeira e nem ampliar a mancha urbana. Assim, torna-se necessário analisar o papel do Estado (com políticas públicas indutoras de crescimento), da iniciativa privada (especificamente os grupos investidores) e

	<p>dos promotores imobiliários (que tornam o espaço uma mercadoria vendável e rentável). O capital financeiro é inerente aos processos de globalização e metropolização. Nessa perspectiva, nossa hipótese central é a de que a metropolização, através das novas tipologias de lazer, ressaltando-se os complexos imobiliário-turísticos, fomenta o estreitamento da relação entre grupos econômicos de outras áreas e o setor imobiliário na produção do espaço urbano litorâneo no Nordeste, gerando assim novas formas de associação e de reprodução do capital.</p>
<b>Justificativa</b>	<p>No Nordeste, os espaços litorâneos metropolitanos só passaram a serem áreas de valorização em meados da década de 1970. Inicialmente foram incorporados para o lazer dos cidadãos e instalação das residências de veraneio. À medida que esse processo ocorria, o crescimento da atividade turística e a sua consolidação na região gerou a “reinvenção” dos lugares. 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. Com isso, esses espaços tornaram-se propícios para a disseminação da vilegiatura marítima e a reprodução do capital. A escala temporal escolhida – de 2000 a 2022 – permite compreender as transformações que esses espaços vivenciam, não somente no que concerne à captação de recursos, mas na transformação da sua mancha urbana. Nesse cenário, destacam-se Bahia, Ceará e Pernambuco. Os complexos analisados nas regiões metropolitanas desses estados têm forte influência na alteração da mancha urbana e assemelha-se ao modelo espanhol. Foram pensados antes ou durante o <i>boom</i> imobiliário vinculado aos investimentos estrangeiros na região entre os anos de 2000 a 2006. Alguns destes equipamentos não sofreram alterações diretas nos projetos iniciais em virtude da crise mundial de 2008 ou foram remodelados dentro desse cenário e com o apoio do capital nacional. Essa vertente indica também um importante fator de análise dessa pesquisa: a capacidade que o mercado possui de se adequar as demandas e criar novos desejos.</p>

Elaboração: CUNHA (2023).

A partir do quadro de concepção e buscando compreender o pontapé inicial desta pesquisa – a dimensão do processo de produção do espaço urbano, a reprodução do capital e seus principais desdobramentos na zona costeira do Nordeste - os procedimentos metodológicos são realizados através da pesquisa qualitativa, com realização de trabalho de campo, aplicação de entrevistas semiestruturadas, coleta de dados secundários e produção de cartografia temática. Nesse âmbito, as atividades foram realizadas de forma exploratória e descritiva. Na pesquisa

qualitativa existe uma relação dinâmica entre o mundo real e os sujeitos de uma realidade, isto é, há um vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade do sujeito, não traduzido em números (ANDRADE; SMICHT, 2014, p. 12).

Acredita-se que essa abordagem fornece as técnicas e os procedimentos necessários para responder os objetivos propostos para esse trabalho:

- I. Compreender como a implantação dos complexos turístico-imobiliários e as estratégias imobiliárias corroboram para a produção e o consumo do espaço urbano das metrópoles nordestinas.
- II. Analisar o processo de valorização dos espaços litorâneos metropolitanos e suas formas de consumo;
- III. Identificar as transformações estruturais no processo de incorporação imobiliária dos espaços litorâneos metropolitanos;
- IV. Avaliar a implantação dos complexos Reserva do Paiva (PE) e Aquiraz Riviera (CE) e suas estratégias de incorporação (agentes envolvidos);
- V. Desenvolver a relação entre o processo de incorporação de grandes grupos econômicos no imobiliário-turístico e seus impactos na produção do espaço urbano das metrópoles e a reprodução do capital pelo viés do lazer.

A elaboração do quadro norteador da pesquisa busca explicitar as questões norteadoras e as hipóteses levantadas para compreensão dos desdobramentos desse processo no Nordeste brasileiro.

Quadro 02: Quadro norteador dos desdobramentos da pesquisa.

<b>DESDOBRAMENTOS DA PESQUISA</b>		
<b>QUESTÕES</b>	<b>HIPÓTESES</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>
Quais são os desdobramentos do processo de metropolização litorânea do Nordeste?	A valorização da zona costeira gerou desdobramentos na produção do espaço e em suas formas de incorporação: mercado imobiliário, turismo, vilegiatura marítima, lazer.	Analisar o processo de valorização dos espaços litorâneos metropolitanos e suas formas de consumo nos últimos vinte anos.
Como os empreendimentos turístico-imobiliários induzem a articulação da produção do espaço?	A implantação desses empreendimentos concentra-se no espaço metropolitano, o que reafirma a importância de algumas variáveis: mobilidade metropolitana,	Identificar as transformações estruturais no processo de incorporação imobiliária dos espaços litorâneos metropolitanos.

	fluidez, dinamização do espaço (diferentes tipologias para captação de fluxos) e a cooperação entre a iniciativa privada e o poder público.	
Quais são as estruturas econômicas (grupos empresariais e associações) ligadas a essa dinâmica?	Grupos de outros setores econômicos passaram a investir no imobiliário-turístico nos últimos anos, indicando que esse investimento não é pautado apenas na valoração das zonas de praia, mas nas dinâmicas criadas em virtude do lazer e no forte poder atrativo de público consumidor.	Desenvolver a relação entre o processo de incorporação de grandes grupos econômicos no imobiliário-turístico e seus impactos na produção do espaço urbano das metrópoles e a reprodução do capital pelo viés do lazer.

Elaboração: CUNHA (2023).

Norteando-se pelo quadro acima e como etapas da pesquisa qualitativa, os procedimentos metodológicos foram divididos em três fases:

- 1) Constitui-se do levantamento bibliográfico sobre a temática e seus conceitos chave (metropolização litorânea, urbanização, grupos econômicos, financeirização e agentes produtores do espaço). Considera-se, para uma descrição com propriedade dos projetos pensados para as metrópoles nordestinas e das práticas marítimas modernas (a vilegiatura marítima, com ênfase no imobiliário-turístico, e o lazer marítimo), que o processo de metropolização litorânea associa-se a essas variáveis. Atentando para as transformações ocorridas nesses espaços e a expansão das relações da metrópole, buscou-se um referencial teórico pautado na produção e reprodução do urbano.

A combinação de diferentes elementos do espaço geográfico, filtrados e relacionados à luz de uma ou mais teorias conceituais esclarecem o como e o que dará suporte à interpretação científica (ANDRADE; SMICHT, 2014, p. 27). Para isso, algumas referências merecem destaque na temática desse trabalho: Brandão (2015, 2013, 2008), Carlos (2013, 2012, 2005), Corrêa (1995, 2013), Dantas (2009, 2011, 2016, 2021), Lefebvre (2006), Lencioni (2008, 2011, 2013, 2015, 2018), Leopoldo (2013, 2017), Massey (2008), Moraes (1999), Paiva (2010, 2011), Pereira (2012, 2014, 2017, 2018, 2022), Rufino (2012, ), Sposito (2012, 2014) e Urry (1996).

Ainda nessa etapa, realizou-se a coleta de dados secundários. Nesse processo consta a consulta aos órgãos oficiais (Secretarias estaduais de Meio Ambiente, Urbanismo e

Planejamento, Prefeituras municipais, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE) para filtrar informações de dados da atividade turística na região, 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. Também ocorreu levantamento de dados sobre a valorização dos empreendimentos no litoral em sites de aluguel e venda - notadamente o *Zap Imóveis* e *Air Bnb*. Outra importante fonte de análise foram os dados coletados com a ADIT Brasil (Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil) através dos *podcasts*, fóruns de debate e *webinars* fornecidos nos canais oficiais da Associação. Essa fonte de dados ganhou mais força dentro da pesquisa em virtude dos eventos promovidos pela instituição, pelas entrevistas com presidente e pela rede de agentes e relações que eles estabeleceram na última década, apresentando variáveis interessantes para compreensão do objeto de pesquisa. Além disso, ocorreu a elaboração de roteiros<sup>7</sup> de entrevistas com informantes-chave (técnicos de prefeituras, gerentes e/ou síndicos de empreendimentos e membros de associações), de formulário<sup>8</sup> de análise de campo e formulários *online* (através do *google forms*) para captação de dados no período de pandemia.

- 2) Estimaram-se dois trabalhos de campo, um para cada metrópole analisada e com duração média de uma semana cada. É válido ressaltar que a falta de financiamento da pesquisa por um ano e a necessidade de se inserir no mercado de trabalho adiou o início da pesquisa de campo. Diante disso, esse período foi fundamental para a elaboração dos roteiros de entrevistas, formulários de campo e agendamento com informantes-chave, buscando aperfeiçoar o tempo no trabalho de campo. Outro importante fator de análise é o andamento da pesquisa no período de pandemia, tendo em vista que as visitas foram suspensas e algumas entrevistas tiveram que ser realizadas de forma virtual.

Assim, os trabalhos de campo tiveram como principais produtos a elaboração de infográficos, tabelas e mapas com a evolução da mancha urbana litorânea, espacialização dos grupos econômicos diretamente associados ao crescimento do imobiliário-turístico na região e

---

<sup>7</sup> Os roteiros das entrevistas encontram-se nos apêndices A, B e C, respectivamente.

<sup>8</sup> Os formulários de análise de campo encontram-se nos apêndices D, E e F.

análise comparativa entre as localidades litorâneas metropolitanas (possíveis apenas com a obtenção de dados cartográficos, registros fotográficos e preenchimento de caderneta de campo.). Acrescenta-se o entendimento dos principais agentes envolvidos na valoração das zonas costeiras e como se relacionam na atração de investimentos e consumidores, os desdobramentos, em longo prazo, das novas tipologias de lazer e as tendências de mudanças na malha urbana diante desse contexto.

Algumas variáveis ganham destaque para estruturação desta pesquisa na análise entre os dados coletados em campo, dados secundários e leituras prévias:

- a) Localização dos empreendimentos nos municípios de maior dinâmica na região;
- b) Relação direta com a metrópole (fixos e fluxos);
- c) Proximidade (distância territorial) com a capital;
- d) Estrutura interna composta por diferentes tipologias e usos;
- e) Agentes produtores do espaço e suas estratégias de incorporação e redefinição dos projetos desde sua concepção (com ênfase nos fundos de investimento e proprietários fundiários);

Como metodologia de transcrição e interpretação das entrevistas, utilizaram-se as seguintes variáveis:

1. Código do Informante – sendo definidos de 01 a 21.
2. Estado e localidade de aplicação da entrevista;
3. Cargo representativo<sup>9</sup> e seu setor;
4. Pseudônimo;

Na terceira e última etapa estima-se a elaboração final da tese, confrontando as leituras prévias, os dados secundários e coletados em campo e a produção cartográfica como ferramentas fundamentais para o alcance do objetivo geral dessa pesquisa. As análises realizadas junto às experiências de campo confirmarão ou não a hipótese proposta nesse trabalho. Assim, a sua estrutura se organiza da seguinte forma:

- **Introdução** – abordagem introdutória sobre a temática analisada, descrevendo também a metodologia utilizada e seus procedimentos para atingir os objetivos propostos.

---

<sup>9</sup> Decidimos utilizar o termo cargo representativo em virtude de grande parte dos informantes ocuparem cargos públicos e, dessa forma, serem facilmente identificados. Assim, utilizaremos as nomenclaturas de acordo com o exemplo: “Cargo: técnico setor turístico”.

- **Capítulo 02: A dinamização da zona costeira nordestina: breves apontamentos.** Nesse capítulo é realizada uma abordagem sobre o processo de metropolização litorânea no Nordeste brasileiro, as novas formas urbanas – notadamente a vilegiatura marítima e o turismo – e seus desdobramentos no espaço.
- **Capítulo 03: A Era dos Complexos: formas, estratégias e processos.** Nesse capítulo, buscamos desenvolver uma análise entre a produção do espaço urbano, a financeirização e o imobiliário-turístico. Para isso, buscamos compreender o papel dos agentes envolvidos nesse processo: Estado, proprietários fundiários, promotores imobiliários, investidores e público consumidor. Dessa forma, conseguimos entender também a relação entre grupos econômicos de outros setores e sua inserção no imobiliário-turístico através dos projetos aqui abordados. Esse processo possui grande relevância para analisar a produção do espaço litorâneo através dos complexos turístico-imobiliários.
- **Capítulo 04: O cenário do imobiliário-turístico: novas perspectivas e possibilidades.** No último capítulo dessa pesquisa buscamos apresentar as novas perspectivas para o imobiliário-turístico com ênfase no Nordeste brasileiro. Ganha destaque a análise da ADIT (Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil) e suas estratégias de incorporação e desenvolvimento do setor. É válido a tentativa de proposição de um novo cenário do imobiliário-turístico no país, pautado na lógica de formas de uso (como o *timeshare*, a multipropriedade e os *resorts*).

## **2. A DINAMIZAÇÃO DA ZONA COSTEIRA NORDESTINA: BREVES APONTAMENTOS.**

O presente capítulo busca debater o processo de (re)descoberta do mar e a dinamização da zona costeira nordestina através de duas vertentes: as políticas de desenvolvimento regional e as práticas marítimas modernas, com ênfase na vilegiatura marítima e no turismo.

O Nordeste é hoje uma região dinamizada, apresentando diferentes vetores de desenvolvimento e crescimento. É importante ressaltar que a construção desse cenário contemporâneo contrapõe uma faceta que tem origem no período colonial. Medeiros (2012) aborda que as questões agrárias são antigas no Brasil, estando fortemente ligadas à constituição do Estado republicano brasileiro a partir do fim da escravidão e da criação da Lei de Terras no ano de 1850.

A Lei de Terras de 1850 definiu que a única forma de acesso à terra pública seria através da compra e venda. Esse cenário forçou os pobres e os escravos recém libertos a trabalharem para os grandes proprietários, pois não tinham recursos para aquisição de sua fração de terra. Essa dinâmica teve uma contribuição na formação dos latifúndios. Diante disso, a questão fundiária no Brasil perdura há séculos, estando no centro de polêmicas, conflitos e polarizações políticas.

### **2.1 A produção da Região Nordeste**

A colonização brasileira realizada pelos portugueses, no século XVI, iniciou-se pelo Nordeste, localizado na porção mais oriental do país. Desde então, essa região passou por intensa exploração, tendo o seu espaço geográfico construído (NETO; MELO; 2005, p. 882).

Barreto e César (2012) explicam que a sociedade nordestina tem uma história de características próprias, que a diferencia, no contexto evolutivo, das outras regiões brasileiras. Desde o início do processo da colonização europeia o Nordeste é caracterizado pela presença dos latifúndios e da monocultura. No caso da Zona da Mata, a cana de açúcar teve forte papel indutor de transformações e de produção social e espacial na região. Essa estruturação inicialmente voltada para o abastecimento do mercado europeu nos traz à tona os contrastes ocasionados desde a era colonial e que atualmente continuam tendo reflexo nos dias atuais (ARAÚJO, 2018). No semiárido essa dinâmica ocorre em virtude de outras atividades, com os

vaqueiros e a cultura do gado. Apesar de terem vetores de expansão diferenciados, acarretaram em desdobramentos na organização socioespacial e hoje são espaços de forte dinamização e valorização.

Martins (1991) aborda que a questão agrária brasileira tem duas facetas combinadas: a expropriação e a exploração. Os embates acerca dessa temática tem perdido força no que concerne a sua origem, mas aponta para outros fatores de análise de suma importância na compreensão desse problema e reafirma a importância desse debate: desigualdade socioeconômica, modernização agrícola, urbanização, dentre outros. Medeiros (2012, p. 200) reforça que

Não obstante, essa situação não se aplica ao Brasil, onde a questão fundiária se arrasta há séculos, gerando muita polêmica, conflitos e tentativas fracassadas de solução. O Nordeste, em especial, onde historicamente as atividades do campo desempenham importante papel econômico e social é a região brasileira com maior concentração de população rural, contando com 14.260.704 pessoas ou 47,80% da população rural brasileira (IBGE, 2010). Aliado a isto, esta região também é a mais deprimida social, econômica e tecnologicamente. Além de sofrer sistematicamente os efeitos de sua vulnerabilidade climática, em virtude de encontrar-se inserido no contexto semiárido brasileiro, o tema da estrutura fundiária nesta região, continua atual e não resolvido. Afinal, apesar de tudo o que se fez e se deixou de fazer, a pobreza rural ainda é uma realidade constrangedora frente aos imensos latifúndios que se materializam no Nordeste e, notadamente, no Estado do Ceará.

Característica forte da região, o coronelismo se intensifica até a década de 1960, quando há o início dos primeiros movimentos de reivindicação dos trabalhadores rurais, as Ligas Camponesas, que buscavam reivindicar uma distribuição equitativa das terras. É possível perceber que esse movimento ganhou força ao longo das décadas, mas não conseguiu reduzir a estrutura fundiária já existente na região, tendo em vista que grande parte das terras do Nordeste pertencem a grupos familiares tradicionais e suscita questionamentos interessantes no processo de produção do espaço atual.

A região Nordeste é composta por nove estados: Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco, Sergipe, Alagoas, Bahia e Paraíba, abrigando uma variedade de características físicas que impactam diretamente na produção econômica e social desse espaço. Além disso, como aborda Andrade (1973), o Nordeste é dividido em quatro sub-regiões fitogeográficas: Meio Norte, Sertão, Agreste e Zona da Mata.

Pautado nesse contexto, alguns apontamentos são necessários para compreender a produção do espaço nas sub-regiões nordestinas e o destaque para a Zona da Mata (com ocupação e dinamização desde a colonização) e o Sertão (com intensas transformações a partir da década de 1980). Desde o início da produção da cana de açúcar no Nordeste há a criação de

infraestrutura - ainda que de forma modesta - para o funcionamento dessa atividade. A divisão territorial brasileira em capitanias e a posterior criação do Governo Geral no Estado da Bahia permitiu que houvesse um significativo avanço nas duas áreas produtoras de cana-de-açúcar que foram povoadas de forma rápida (CÂNDIDO SILVA, 2010). Dessa forma, as vias de acesso criadas permitiram uma dinamização maior entre os espaços da Zona da Mata - notadamente no que concerne aos estados de Pernambuco e Bahia.

Diferentemente do que ocorreu na Zona da Mata, o Sertão - com ênfase no litoral cearense - não apresentava dinamização nos espaços costeiros, nem com vias de acesso nem com atividades de grande impacto econômico. Essa realidade, como citada anteriormente, vai ser modificada de forma mais intensa a partir da década de 1980, tanto pela ocupação dos espaços à beira-mar (pelo lazer, moradia) como pela ação estatal e seus planos de desenvolvimento através da atividade turística.

A paisagem nordestina está intrinsecamente impregnada à monocultura e ao latifúndio. Estima-se que o cultivo da cana de açúcar na região teve início por volta de 1526 e, por três séculos, a produção de açúcar para exportação foi responsável pelo padrão de ocupação do nordeste brasileiro. A transformação desse cenário só aconteceu com o declínio da monocultura do açúcar e a inserção de novas práticas na região.

A decadência da produção açucareira na região iniciou no final do século XVIII e alguns fatores são associados para tal: o desgaste das terras, a queda nos preços, o aumento da competitividade e a escassez de mão de obra - tendo em vista a forte pressão para o fim do tráfico de escravos. Segundo Cândido Silva (2010) o período de prosperidade econômica propiciada pela cana de açúcar no Brasil foi longo devido ao fato desta ter sido por um considerável tempo a única região detentora do monopólio açucareiro no mundo. Entretanto, essa hegemonia de principal produtor ficou altamente comprometida quando houve a concorrência imposta pelos holandeses nas Antilhas, estabelecendo uma grave crise no setor no país. Nesse cenário, fortes impactos foram sentidos nos espaços de maior produção, como no Recôncavo Baiano (que até o final do século XIX estava em total decadência) e em toda a Zona da Mata pernambucana.

Carvalho (2014) reforça os impactos que o fim do ciclo da cana gerou: a influência do ciclo do ouro (1700-1760) que teve como consequência a transferência da capital do Brasil de Salvador para o Rio de Janeiro, aumentando a população e o peso econômico do Sudeste

brasileiro; o desenvolvimento do primeiro produto exportado, o café, que solidificou o centro da economia brasileira no Sudeste.

Enquanto o crescimento do país vinculava-se à região Sudeste e aos novos ciclos econômicos, o Nordeste precisou reinventar-se diante das sequelas deixadas pelo fim do ciclo canavieiro e suas dinâmicas. Esses impactos não se limitam ao viés econômico, como aborda Cândido Silva (2010, p. 138)

Como cultura “individualista”, egoísta, dominante e que não permitia a introdução de qualquer outro tipo de cultivo em seus territórios, a cana-de-açúcar modificou como pôde a paisagem natural da região, tendo a mesma que se adequar às suas necessidades, esgotando todo o nutriente dos solos, propiciando a poluição das águas dos rios que cortam seus domínios, bem como devastando praticamente toda a mata nativa existente na região e, ainda não satisfeita, sujeitou uma enorme gama de trabalhadores rurais a sua vontade, escravizando, humilhando, esfomeando e matando-os em contrapartida do enriquecimento, ganância e poder de alguns senhores ávidos por riqueza, em nome de um desenvolvimento econômico altamente injusto e desproporcional, que perdura ainda nesta região e em várias outras regiões do país, que visa sempre o acúmulo de capitais.

Este era o espaço nordestino produzido. O espaço apresenta-se como um produto histórico e social, sendo resultado das ações humanas, como aborda Lefebvre (1972) em seus estudos. No que concerne ao modo de produção capitalista, esse espaço é adicionado de valor a partir do trabalho e de suas apropriações. Ao abordar a produção do espaço nordestino, atenta-se para a relação direta com o desenvolvimento econômico e seus desdobramentos nas relações sociais e nas formas de ocupação e ordenamento do espaço. Alencar (2015, p. 10) aponta que

Concomitante à formação da força de trabalho da cana de açúcar, ocorre também às intervenções políticas que mediarão a permanência do sistema de dominação dos donos de engenhos. Uma dessas intervenções foi causada pela necessidade de modernização da produção açucareira. Esta modernização teve caráter técnico (introdução de novas técnicas e maquinários na produção do açúcar) e gerencial (nova forma de organizar os engenhos com o intuito de não perder a competitividade no mercado internacional).

Ao adentrar brevemente nesse debate, compreende-se como a organização fundiária no Nordeste - produto de sua colonização e exploração - ainda é fortemente encontrada na região e possui forte influência na produção do espaço atualmente. A nível nacional, também não é diferente. Araújo (2018) explica que no Brasil a estrutura fundiária se configura desde o século XVI com a predominância de latifúndios, conservando esta estrutura até os dias atuais.

Martins (2008) aborda que o latifúndio brasileiro é produto da questão agrária que se institucionaliza na segunda metade do século XIX, com a criação da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Como já explicado anteriormente, a Lei de Terras de 1850 definiu que a única forma de acesso à terra pública seria através da compra e venda. Nesse cenário,

modificou-se as condições de acesso à terra, transformando-a, de fato, em mercadoria. Ainda na análise de Martins (2008), essa perspectiva de acesso fez com que a terra se tornasse uma propriedade privada, dotada de proprietário e restrita para aqueles que poderiam comprá-la. Alencar (2015, p. 03) explica que

Nesse cenário, a propriedade da terra mantém-se no quadro da propriedade privada em geral mesmo no estágio avançado de desenvolvimento capitalista onde a técnica, as informações, o dinheiro e o capital se impõem. Assim, proprietários e burguesia, quando não personificados na mesma figura, enriquecem comprando e vendendo terra, reconstituindo sobre a base de um monopólio a propriedade e a extração da renda da terra.

Não diferente do que acontece na Zona da Mata no que concerne o acesso à terra, o Sertão nordestino é dotado da mesma essência: latifúndio, estrutura de classe e domínio de poder. Abordado de forma breve no início deste tópico, o coronelismo é o retrato dessa sub-região. Com forte influência política, esse termo reflete uma prática comum nesse espaço: a concentração do poder econômico e local por meio da violência e trocas de favores. Lima (2001, p. 03) aponta que

Na medida em que a força dos coronéis nordestinos vai decrescendo, as populações acabam por escapar, de certa forma, do seu controle. Isso se deve à dinâmica da economia que diminui seu caráter patrimonialista e passa a ser administrada por uma lógica de mercado. Ocorre o processo de industrialização que se intensifica, atingindo os pequenos municípios do interior. Os meios de comunicação massivos permitem o acesso de variadas informações e novos referenciais, enfim, uma outra perspectiva. No entanto, os coronéis ainda estão presentes.

A decadência do açúcar e a pecuária em prioridade, apresenta com mais clareza o coronelismo e os problemas da região: seca, miséria e o estigma de “região problema”. É diante deste contexto de uma estrutura fundiária concentrada que se estabelece uma nova lógica nas relações socioespaciais. No século XIX ganha força o discurso da pobreza, com foco na escassez de chuvas. Esse caráter determinista, associando as causas das mazelas regionais ao clima semiárido, transforma-se em discurso para a elite regional que usufrui da imagem da seca como elemento para a obtenção de auxílios do governo federal (ARAÚJO, 2018).

O imaginário da pobreza e do subdesenvolvimento é utilizado para angariar fundos do governo federal. Segundo Dantas (2006 *apud* ARAÚJO, 2018, p. 59), foram pautados, no início, com o reforço da estrutura fundiária e manutenção da lógica agroexportadora: a) inicialmente a cana-de-açúcar, na zona da mata, e, posteriormente, o algodão no sertão, nos meados do século XIX aos anos 1950 do século XX; b) a implementação de política de industrialização direcionada pela SUDENE, dos anos 1960 aos anos 1980.

Romanelli e Abiko (2011, p. 05) explicam que a transformação de país agrário e rural para país urbano e industrial trouxe mudanças no cenário político, econômico e social. Fazendeiros e grandes comerciantes exportadores perderam sua influência sobre o governo em

favor das indústrias, banqueiros e diretores de grandes estatais. A cidade passa a ter predomínio sobre o campo, sendo que os principais interesses econômicos e a maior força de trabalho do país estão localizados no meio urbano.

O ciclo do algodão foi de suma importância para a criação de vetores de expansão no Ceará, principalmente no que concerne ao crescimento e importância da cidade de Fortaleza nesse cenário. Na Zona da Mata, a cana teve suma importância na criação de uma infraestrutura adequada. No Sertão, esse processo ocorreu em virtude da pecuária e do algodão. Araújo (2013) explica que, para a exportação desses produtos e para a própria integração regional, era fundamental a construção de estradas que permitissem assim o escoamento dessas mercadorias.

É nesse contexto que Fortaleza ganha notoriedade. O crescimento econômico algodoeiro no século XIX fez com que Fortaleza passasse a comandar os fluxos do estado, antes pertencentes a cidade de Aracati. Esse processo foi de suma importância para o estabelecimento de Fortaleza em uma cadeia econômica e, conseqüentemente, na produção espacial e social da cidade. Assim, algumas cidades ganham destaque no que seria a rede econômica do Nordeste, como Recife e Salvador de forma pioneira e, posteriormente, Fortaleza.

A primeira metade do século XX é marcada por comissões e estratégias para análise do problema da seca na região. O estigma da pobreza é tão forte que atraiu a atenção do poder público e algumas instituições são pensadas para sanar esse problema, como a Inspeção de Obras Contra as Secas - IOCS, sendo transformada, futuramente, no Departamento Nacional de Obras Contra as Secas - DNOCS.

Já na segunda metade do século XX, em parte baseado no discurso determinista e em parte no declínio econômico da região, planos de desenvolvimento são pensados para o Nordeste, explorando para além da Zona da Mata, o Sertão nordestino e, com mais ênfase, as belezas naturais litorâneas. A região vinha passando por transformações com os ciclos econômicos da cana, do algodão e da pecuária, criando novas infraestruturas e abrangendo espaços antes não valorizados em virtude do monopólio canavieiro.

Para Paupitz (2010) a situação fundiária, no entanto, também se modifica ao longo do país. O fenômeno da concentração acontece em razão das novas dinâmicas econômicas e sociais impostas pela capitalização e tecnificação crescente de amplos segmentos da produção agrária nacional, especialmente acentuada a partir da década de 1970 (PAUPITZ, 2010, p. 52).

Esse cenário também é percebido no Nordeste. As intensas transformações vivenciadas nas últimas décadas é um reflexo da mudança de “região problema” para dinamizada e em ascensão econômica. Araújo (2018) indica os “vários nordestes”, que mesmo iniciando-se como uma “Região Problema”, dando destaque ao discurso de miséria e pobreza que ocasionou a

construção do imaginário político regional, transforma-se em uma região propícia ao desenvolvimento de atividades econômicas voltadas principalmente ao turismo e à agricultura irrigada.

A fragmentação do espaço nordestino pode ser compreendida como consequência de um processo de urbanização findado nos ciclos econômicos, assim como a construção de sua infraestrutura e em tentativas de desenvolvimento pautadas na lógica da industrialização e no combate à seca. Araújo (2018, p. 52) reforça que

Essas modificações da organização espacial da região foram inicialmente influenciadas pelas diferentes propostas de combater o fenômeno das secas, dentre elas a construção de estradas - ferrovias e rodovias – que ligaram o sertão às capitais e ao litoral. Na atualidade, algumas dessas estradas, que foram construídas ainda no período Colonial, tornaram-se essenciais para a integração regional do Nordeste. Constatou-se que essa integração, ou a falta dela, foi influenciada por fatores econômicos, históricos e também naturais, que a partir da construção de ferrovias, inicialmente, e seguida pela construção de rodovias, posteriormente, passaram a concentrar-se na zona costeira localizada na Zona da Mata.

É importante ressaltar que as políticas de desenvolvimento pensadas para o Nordeste tinham, além de um caráter econômico, forte apelo político. Esse cenário é reafirmado pelos projetos pensados e pela estrutura histórica predominante na região. Os projetos visavam atender, inicialmente, ao vetor de expansão industrial. Os governos locais, seduzidos pelo paradigma da industrialização, colocam em segundo plano ou negligenciam as potencialidades turísticas do Nordeste (DANTAS, 2002).

Após a criação da Superintendência do Desenvolvimento no Nordeste em 1959 e as sucessivas tentativas sem êxito de implementar uma política industrial, grupos políticos locais se articularam na tentativa de proposição de projetos.

A articulação desses grupos reafirmam o poder político de famílias tradicionais e do sistema de latifúndios, herança do período colonial. Diante disso, os projetos pensados para a região perpassam a lógica de valorização de alguns espaços em detrimento de outros. Essa lógica vincula-se ao debate sobre a propriedade da terra, em que pequenos grupos utilizam-se do seu vínculo político e do uso da máquina do Estado em benefício de alguns setores. Ora, se os neo-coronéis interferem e intercedem nas mudanças, significam que por traz do novo contexto, ainda permanece um velho conceito: oligárquico (LIMA, 2001).

Nesse contexto, a valorização do espaço nordestino, particularmente dos espaços costeiros, ganha forte apelo com algumas políticas, sendo a principal delas o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste - PRODETUR e suas etapas. Destacam-se nesse processo os estados de Pernambuco, Bahia, Rio Grande do Norte e Ceará, reafirmando a

importância da estrutura e organização existentes na Zona da Mata e no Sertão através dos ciclos econômicos.

No final dos anos 1980, a atividade turística recebe especial atenção nas políticas de desenvolvimento adotadas pelos estados nordestinos, destoando do quadro de ordenamento do espaço preexistente (DANTAS, 2019). Os investimentos provenientes do PRODETUR foram fundamentais para a implantação e a posterior consolidação da atividade turística na região. Paralelamente ao crescimento dessa atividade, demais políticas públicas, como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), também foram de suma importância para uma outra atividade importante no Nordeste: a dinamização agrícola e sua produção.

O que podemos observar nesses dois vetores de desenvolvimento aqui analisados são: a predominância de investimentos em duas sub-regiões do Nordeste e a valoração de alguns espaços por atividades específicas e de forte rentabilidade. A primeira delas associa-se a tecnificação do campo e a produção agrícola nos perímetros irrigados, contrastando com a imagem da seca e da miséria; a segunda vincula-se ao lazer litorâneo e aponta para práticas do turismo e vilegiatura marítima, com grande especulação imobiliária e reafirmando a propriedade da terra como variável de suma importância na produção contemporânea do espaço, como veremos no tópico seguinte.

## **2.2 O lazer no Nordeste brasileiro e suas dinâmicas.**

Com quase 3.400 km de linha de costa, em que a complexa relação entre as forças atuantes promove ampla diversidade de ambientes litorâneos, como praias, dunas, arribas (falésias), estuários, deltas, restingas, ilhas, barreiras de corais dentre outros (CORIOLANO, 2008), o Nordeste brasileiro figura-se como um dos destinos turísticos mais procurados, não só em escala nacional.

Apesar de todos os estados da região ser costeiros, podemos dizer que a relação de lazer entre a sociedade e o mar no Nordeste brasileiro ocorre de forma tardia se comparada a outros países e também ao sudeste do Brasil. Assim, o crescimento da região se molda com uma formação que não valorizava os espaços litorâneos para além das atividades tradicionais. As faixas de praia tornaram-se lugar de moradia e sobrevivência das comunidades e de sertanejos que deixaram o interior por conta da seca e dos problemas climáticos.

Apenas com a mudança de mentalidade da sociedade, resultado da importação e vivência com os hábitos europeus pelas elites, ocorre transformações de ordem cultural que, a longo prazo, modificam o interesse das classes abastadas pelas zonas de praia. A partir da segunda metade do século XX há uma intensificação no uso desses espaços e sua valorização para moradia e lazer.

O discurso fundador da imagem positiva do Nordeste semiárido vincula-se às transformações ocorridas na segunda metade dos anos 1980. Em função da falência do Estado moderno no Brasil, selado pela reforma constitucional de 1989, o modelo ditatorial e centralizador de governo é substituído por modelo “democrático” e promovedor de uma política de descentralização do poder. (DANTAS, 2002, p. 55).

Como produto da urbanização litorânea das cidades nordestinas temos 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). Isso não se limita aos limites fronteiriços, mas sim à sociedade e a produção do espaço, do lazer e do urbano. Pereira (2014, p. 65) explica que

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.

Nesse contexto, o intenso processo de metropolização litorânea e o desenvolvimento das metrópoles acabam por irradiar as principais dinâmicas para os municípios mais próximos, situação que ocorre em Fortaleza, 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.”

Atualmente não há como falar em urbanização dos espaços litorâneos sem associá-lo ao mercado imobiliário (seja pelas edificações de alto padrão à beira-mar ou pelos empreendimentos de lazer no litoral metropolitano). O crescimento da atividade turística, rede de infraestrutura e serviços e as transformações sociais e culturais são algumas variáveis que corroboram para a consolidação desse setor nas zonas de praia.

Historicamente, 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). Firkowski (2012, p. 36) 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.

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 de 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.”

Ao abordar a temática do planejamento, 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 possui três fases: I, II e Nacional) e o papel do Estado do Ceará como agente inovador para a instalação da atividade turística na região.

A elaboração do PRODETUR tem uma relação com o processo de metropolização litorânea. Citamos anteriormente que esse fenômeno vai além dos marcos institucionais e ao abordar a sua relação com o desenvolvimento turístico é possível compreender isto.

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 particularidades<sup>10</sup>.

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. Atualmente é importante abordar esse processo de turistificação no litoral norte metropolitano, com ênfase nos municípios de Praia do Forte, Camaçari, Mata de São João e Sauípe.

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).

---

<sup>10</sup> SILVA, M. N. F. **O Imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro**: o turismo residencial e a macro urbanização turística a partir da 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.

Já em Pernambuco, a dinamização da zona costeira 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 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 (banhos de mar, turismo e hotelaria) e da moradia.

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 às 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 que

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).

A expansão da mancha urbana litorânea explicita como o processo de metropolização 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.

O mundo está conectado: vivemos na era da tecnologia e da informação e não há como falarmos de produção do espaço sem nos remetermos à escala global. Com a mundialização do espaço, da urbanização e da metropolização, o mundo, parece, está em toda parte (LEOPOLDO, 2013).

O processo de metropolização do espaço transcende os limites territoriais impostos, isto é, engloba dinâmicas e processos cuja atuação e influência se estendem para além da metrópole, produzindo estilos de vida metropolitanos (MELO FILHO, 2018).

A metropolização do espaço contribui para profundas transformações das formas, estrutura e dinâmicas urbanas (FERREIRA, 2014). Esse fenômeno, diretamente associado à globalização, tem desdobramentos diretos na produção do espaço e nas suas formas de consumo.

Diante desse contexto, a produção do espaço metropolitano não ocorre de forma isolada, mas diretamente associada à reestruturação produtiva e o crescimento do capital financeiro, sendo dinamizada em escala global. Assim, o processo de produção tem sua materialidade na metrópole, que é o lugar da integração e articulação mais ampla dos processos (CARLOS, 2013).

Para entendermos o processo de metropolização litorânea é preciso fazer um resgate acerca dos desdobramentos desse fenômeno. Não se pode falar de metropolização sem falar da urbanização brasileira. Mas, afinal, podemos indicar limites para cada um?

Para os autores da nossa base teórica sobre metropolização (LENCIONI, 2017; MOURA, 2012, 2013; FIRKOWSK, 2012; LEOPOLDO, 2013), as principais características do avanço no estágio de urbanização para metropolização vinculam-se à dinamização do espaço e aos arranjos espaciais, posto que são considerados as novas formas e os novos conteúdos da cidade e da aglomeração, nos processos de reconfiguração territorial (MOURA, 2013).

A urbanização brasileira é recente e só se acelerou na segunda metade do século passado. Foi somente na década de sessenta que a população urbana superou a rural. (BRITO, 2007). Apesar desse dado, ele não é suficiente para conseguirmos dimensionar o processo de transição entre os fenômenos. Entende-se que a urbanização não corresponde apenas à transição do rural para o urbano, mas de um núcleo urbano consolidado, pautado na centralização industrial e na tecnificação rural.

Na perspectiva da metropolização, acrescenta-se a extrapolação dos limites físicos e territoriais, forte fragmentação e segregação social, grande rede de fluxos, conurbação e a consolidação de um mercado de serviços e de intensa circulação e acumulação do capital, sendo as faixas litorâneas metropolitanas espaços de grande potencialidade para a reprodução do imobiliário (Figura 1).

Figura 01: Panorama de relações entre a urbanização e a metropolização litorânea.

	<b>URBANIZAÇÃO LITORÂNEA</b>	<b>METROPOLIZAÇÃO LITORÂNEA</b>
<b>RELAÇÕES ECONÔMICAS</b>	SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E TURISMO DE VERANEIO	IMOBILIÁRIO ARTICULADO AO TURISMO E AO FINANCEIRO
<b>PRÁTICAS E SOCIABILIDADE</b>	BANHOS DE MAR E VERANEIO	TURISMO LITORÂNEO COM DIFERENTES SERVIÇOS
<b>PÚBLICO CONSUMIDOR</b>	DEMANDA LOCAL E REGIONAL	FLUXOS NACIONAIS E INTERNACIONAIS
<b>PRODUTORES DO ESPAÇO</b>	ESTADO + INICIATIVA PRIVADA (PEQUENAS CONSTRUTORAS)	ESTADO + INICIATIVA PRIVADA (GRANDES EMPRESAS E GRUPOS ECONÔMICOS)
<b>INVESTIDORES</b>	EMPRESAS NACIONAIS E LOCAIS	GRANDES GRUPOS E FUNDOS INVESTIDORES

Elaboração: CUNHA (2021).

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 territorial. Diante disso, a metropolização do espaço apresenta-se como um processo decisivo na orientação e na base do capitalismo global (LEOPOLDO, 2013). Nesse contexto, o espaço é negociado, vendido e consumido, como nunca antes.

A produção do espaço urbano perpassa um conjunto de agentes e interesses. As transformações socioespaciais são uma representação do desencadeamento em conjunto dos fatores e vetores de mudança social aliados às condições de espaço (PRADO, 2016). Ao longo dos séculos, aquilo que conhecemos como núcleo urbano passou por intensas transformações sociais e estruturais. Não há como falar em metrópole e urbanização sem remeter ao processo histórico vivenciado por esses espaços. Diante disso, entendemos que o espaço é história e, nesta perspectiva, a cidade de hoje é o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações. (SPOSITO, 2014, p. 11).

Entende-se que a estrutura urbana contemporânea é dotada de grande carga histórica e indissociável das práticas econômicas e sociais. O avanço do sistema capitalista de produção caminha paralelo ao de urbanização. Hoje não há como falar em urbanização sem remeter aos avanços científicos e tecnológicos. Como consequência desse processo, temos o estágio mais profundo da urbanização: a metropolização do espaço.

Carlos (2013, p. 35) explicita um movimento importante que “é a realização tendencial do espaço como mundial e da sociedade como urbana (invadindo e redefinindo a vida urbana no que toca, por exemplo, à urbanidade: valores da sociedade/modo de vida, sociabilidade etc.)”. Historicamente, nos países ocidentais, houve uma urbanização secular de suas principais cidades, o que proporcionou, ainda no segundo quartel do século passado, a emergência das primeiras metrópoles capitalistas, sustentada pela expansão metropolitana, com algumas de suas características contemporâneas mais marcantes (LEOPOLDO, 2013).

Para ANTROP (2004) a urbanização é uma das características fundamentais da civilização europeia. Ela se espalhou gradualmente do sudeste da Europa por volta de 700 a.C. através de todo o continente. As cidades e as redes urbanas formadas sempre foram um fator importante no desenvolvimento e modelagem de suas regiões vizinhas<sup>11</sup>. Assim, a cidade nunca fora um espaço tão importante e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo (SPOSITO, 2014, p. 30).

---

<sup>11</sup> “Urbanization is one of the fundamental characteristics of the European civilization. It gradually spread from Southeast Europe around 700 b.c., across the whole continent. Cities and the urban networks they formed were always an important factor in the development and shaping of their surrounding regions.” (ANTROP, 2004, p. 09).

Não há como falar em metropolização sem remeter ao processo de urbanização mundial. Esse fenômeno se intensifica na Europa, Japão e na América do Norte (Estados Unidos) no período pós-guerra, nas décadas de 1960 e 1970, com a criação de modelos de produção econômica desenvolvimentista, notadamente em virtude da decadência do fordismo e keynesianismo. Dessa forma, sobre o processo de metropolização, Leopoldo (2013, p. 89) acredita que

Foi na década de 1970 que o processo de metropolização ganhou novas proporções mundiais e se manifestou na urbanização de modo mais predominante e enigmático, com a metropolização avançada das metrópoles americanas, o fim da reconstrução das cidades arrasadas pela Segunda Guerra Mundial (e suas expansões metropolitanas) e a metropolização intensa e desigual de países periféricos, como Brasil, Coreia do Sul e México.

Nesse cenário, as zonas de praia ganham destaque no seu processo de valoração. Na Europa, podemos atentar para alguns destinos inseridos na lógica da urbanização turística, tendo grande destaque o Mediterrâneo (Malta, Córsega, Barcelona, Sardenha, Mykonos). A incorporação desses espaços através do lazer marítimo foi de suma importância para a expansão da mancha urbana e transformação da paisagem.

Ciuraneta e Guimera (2018) explicam que para entender o processo de urbanização desses espaços é preciso entender as transformações estruturais vividas na escala global. “As forças motrizes da transformação urbana na região norte da Costa Brava, na Catalunha, Espanha, são analisadas em relação às mudanças socioeconômicas gerais ocorridas na virada do século, à financeirização da economia, ao crescimento do investimento imobiliário, expansão urbana e aumentos nos diferentes tipos de fluxos de mobilidade”<sup>12</sup> (CIURANETA e GUIMERA, 2018, p. 91).

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 moda<sup>13</sup>. Ciuraneta e Guimera (2018, p. 101) explicam que

---

<sup>12</sup> “The driving forces of urban transformation in the northern Costa Brava region of Catalonia, Spain, are analysed in relation to the overall socio-economic changes occurring at the turn of the century, the financialization of the economy, the growth in real estate investment, the urban sprawl, and increases in different types of mobility flow” (CIURANETA e GUIMERA, 2018, p. 91).

<sup>13</sup> DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos: Por uma Geografia do Litoral**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

Os mercados imobiliários tornaram-se mais dinâmicos na Espanha nos anos 90, em um momento de recuperação econômica, e terminaram em um grande *boom* imobiliário que se estendeu até a primeira década do século atual. Naquela época, uma série de fatores contribuíram: taxas de juros mais baixas, retornos mais baixos no mercado de ações, implementação da moeda europeia etc. Todos esses elementos ajudaram a tornar o setor imobiliário um investimento muito rentável, o que aumentou a demanda. O aumento dos valores imobiliários incentivou o uso da habitação como uma conta de poupança ou investimento, e isso lançou o mercado imobiliário em uma enorme espiral ascendente, aumentando ainda mais os custos da habitação<sup>14</sup>.

Sabemos que o produto turístico não é um elemento isolado de atração, ele é a soma das características geográficas, históricas, culturais, equipamentos e serviços (PRADO, 2016). Diante disso, o continente europeu carrega forte caráter turístico em virtude de sua formação histórica e de seus elementos naturais.

Como já citado neste trabalho, estamos inseridos em uma dinâmica de produção do espaço global, mas sobressaindo as especificidades de cada lugar. Diferentemente do cenário europeu, a América do Sul apresenta um processo de metropolização que, apesar da fluidez do espaço e da sua dinamicidade, aprofunda as desigualdades.

Se na Europa os espaços litorâneos foram incorporados ainda nos séculos XVI e XVII, mesmo que por uma minoria aristocrática, através do discurso romântico e do ócio. Na América do Sul a incorporação desses espaços apresenta-se, além do lazer dos cidadãos, como uma importante variável econômica. Para além dos números que expressam a avaliação econômica dos resultados da atividade, a expressividade do fenômeno turístico está na amplitude de atividades e setores que movimenta (RODRIGUES, 2015, p. 82).

Novamente a atividade econômica figura como forte indutor de transformações no espaço. Na década de 1970, com as políticas de investimento dos Bancos Mundial e Interamericano de Desenvolvimento, países do terceiro mundo encontraram na atividade turística um vetor de desenvolvimento. Rodrigues (2018, p. 83) explica que

Na América Latina, os países da região da América Central e Caribe foram os primeiros a acatar essas orientações. O México tornou-se o caso paradigmático no estudo do turismo em países em desenvolvimento, uma vez que, na década de 1970, elaborou uma política nacional de turismo intensiva, que o tornou, no presente, sua terceira maior fonte de divisas.

---

<sup>14</sup> “Real estate markets became more dynamic in Spain in the mic-90s, at a time of economic recovery, and ended in a large real estate boom that extended well into the first decade of the present century. At that time, a series of factors coincided: lower interest rates, lower stock market returns, implementation of the European currency, etc. All of these elements helped to make real estate a very profitable investment, which increased demand. Increasing property values encouraged the use of housing as a savings or investment account, and this launched the housing market into an enormous upward spiral, further increasing housing costs” (CIURANETA e GUIMERA, 2018, p. 101).

O desenvolvimento do turismo como atividade econômica no Brasil só foi consolidado no final da década de 1990 e início dos anos 2000. Assim, o processo de urbanização litorânea se deu com especificidades entre as regiões e com disparidades em seus usos e funções.

Atualmente a valorização das zonas de praia, principalmente no Nordeste do país, indica a predominância de um mercado imobiliário de alto padrão, criando novas formas urbanas e voltado para atender demandas cada vez mais específicas. Nesse sentido, o solo urbano e a sua reprodução ganham conotações cada vez mais segregadoras e mercadológicas.

O turismo depende fundamentalmente de espaços turísticos, que são notadamente de duas dimensões: espaços-natureza e espaços-patrimônio. Os espaços-natureza, tanto praias, como montanhas e parques naturais, são áreas predominantemente ocupadas por populações de pescadores artesanais, no caso das áreas litorâneas, e por agricultores e coletores que praticam uma agricultura de subsistência, no caso das áreas naturais e montanhas. Em ambas as situações, o comum é que os grandes investidores, quando não o próprio Estado, promovam o deslocamento forçado das populações que residem nessas áreas turísticas. No caso do México, toda a área de costa da Riviera Maya, antes ocupada por pescadores, é hoje local de grandes resorts e parques temáticos, tendo ocorrido o deslocamento de povoados inteiros de origem maia para áreas mais interioranas (RODRIGUES, 2018, p. 84).

A valoração da zona costeira nordestina e a indução da sua produção do espaço urbano em virtude do lazer são discutidas por alguns autores como similar ao processo ocorrido no México. Em virtude disso, a “venda” do Nordeste como o “Caribe Brasileiro” apresenta-se intrinsecamente associada às estratégias dos produtores imobiliários no consumo do espaço litorâneo.

Nesse sentido, a reprodução do capital sinaliza um movimento real e concreto, que transforma os conteúdos da urbanização, em que a metrópole aparece como o lugar da realização de uma nova fase da acumulação do capital que se revela na mudança do sentido do espaço: a produção do urbano como negócio (CARLOS, 2013, p. 37).

Atentamos que a valorização das zonas de praia, na Europa, no Caribe e no Nordeste brasileiro, tem suas dinâmicas consolidadas e/ou ampliadas através da incorporação desses espaços pelo capital (notadamente o imobiliário) e pelo lazer (as relações de sociabilidade e consumo dessas zonas fomenta o mercado e a expansão da malha urbana).

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, p. 79) acrescenta que

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.

Assim, os impactos das práticas do turismo e vilegiatura marítima são refletidos no espaço em várias formas, sendo a mais representativa delas as novas formas imobiliárias e a mancha urbana litorânea, constituindo arranjos urbano-regionais. Nesse contexto, 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 do turismo e do lazer.

Hoje a paisagem da zona costeira indica a forte influência da urbanização e da metropolização, mas nem sempre foi assim. Em Fortaleza, no final do século XIX e início do século XX, as práticas marítimas aqui desenvolvidas ainda eram consideradas tradicionais. Caminhadas à beira mar, tratamento terapêutico, serenatas (uma prática peculiar da cidade), banhos de mar, atividades portuárias e a pesca retratavam o uso desse espaço.

Já o estado de Pernambuco destaca-se desde o período colonial com a monocultura da cana de açúcar. As cidades de Recife e Olinda têm seu crescimento fundado na atividade comercial e no escoamento portuário da produção açucareira. Arelado ao crescimento econômico e político, cresceram substancialmente, também, o número de habitantes que ligava-se direta ou indiretamente ao produto cultivado. Consequentemente multiplicaram-se os problemas decorrentes da expansão do espaço urbano, desde os que se relacionavam à falta de infraestrutura e saneamento até a ausência de moradias para a população carente que habitava a cidade (SILVA, 2016, p. 60).

O Estado tem ação direta sobre os vetores de crescimento das cidades de Fortaleza, Recife e Salvador. Na década de 1970, através da SUDENE, ocorre o planejamento e o desenvolvimento regional pautado na industrialização. Algumas cidades aparecem como lócus desta intervenção, através de planos estruturadores ou de ações de industrialização.

A partir das décadas de 1980 e 1990 com o fenômeno da globalização, os espaços urbanos deveriam se adequar à competitividade internacional, a racionalidade produtiva, o espírito empreendedor e a ligação com a economia global (COMPANS, 2005). A articulação regional se intensifica e há a implantação de uma política desenvolvimentista pautada na atividade turística e na valoração das zonas de praia. 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, p. 147) 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.

No caso de Recife, Silva (2016, p. 63) explica que

Criou-se um discurso gerencial, na busca de eficácia e na atratividade turística: era preciso estabelecer planos de ampliação de aeroporto e rodovias, reordenamento comercial e urbano das praias, ampliação hoteleira, plano de revitalização do Recife Antigo e capacitação dos profissionais do turismo.

A ação do poder público torna-se fundamental para o processo de urbanização litorânea, principalmente ao inserir a atividade turística na cadeia econômica da região e captar recursos para a realização de obras. Ganha destaque programas como o PRODETURIS (Programa de Desenvolvimento do Turismo no litoral do Ceará), pioneiro na região Nordeste, o PRODETUR<sup>15</sup> (Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste), compreendendo as etapas I, II e Nacional e o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento).

---

<sup>15</sup> 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.

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.

Sabemos que a ação estatal foi de suma importância para a inserção da atividade turística no Nordeste. Os vetores de crescimento propostos pelos planos de desenvolvimento dinamizaram a teia econômica da região e desencadearam desdobramentos na expansão da mancha urbana e na produção do espaço.

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, 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.

Somente nas décadas de 1970 e 1980 que a urbanização da faixa de praia das metrópoles nordestinas se intensifica (e não em sua totalidade), com a construção de grandes edifícios, instalação de barracas de praia e a formação da rede hoteleira, concentrando-se nas Praias do Meireles e Iracema (Fortaleza), Boa Viagem e Pina (Recife) e Orla Atlântica (Salvador). Essa modificação de uso e valor desses espaços associa-se ao efeito de morar na praia – que ganha força com as elites – e com a criação de infraestrutura básica para valorização fundiária.

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, p. 39) 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 alibi.

Assim, com a construção de avenidas à beira-mar, criação de linhas de ônibus e vias de acesso, as primeiras atividades de lazer na orla são desenvolvidas na região. A paisagem se modifica através das relações sociais e da construção dos primeiros equipamentos voltados para

essa demanda. Esse processo se deu em virtude, principalmente, do planejamento e orientação do crescimento das cidades para zonas com maior valor fundiário. O apogeu do Sistema Financeiro de Habitação, na década de 1970, fomenta essa dinâmica e consolida as áreas à beira-mar como espaço de moradia da elite. Dentro desse contexto, se tem a formação das primeiras paisagens litorâneas do Nordeste associada à valorização desses espaços.

A demanda pelo lazer e a valorização do solo litorâneo induz ao crescimento das faixas de praia de outros municípios. Com o fenômeno da urbanização litorânea na década de 1970, a vilegiatura se expande para o espaço no entorno da cidade, desenvolvendo-se nos municípios de Caucaia e Aquiraz (na região metropolitana de Fortaleza). As principais localidades procuradas nesse período eram as praias de Iparana, Pacheco e Icaraiá no município de Caucaia e o Porto das Dunas, Iguape e Presídio no município de Aquiraz. Já na Região Metropolitana de Recife há um crescimento intenso na década de 1970 para o litoral norte, com ênfase nas localidades de Ilha de Itamaracá e Ponta de Pedras, no município de Goiana e, posteriormente, para o litoral sul, com destaque para os municípios de Cabo de Santo Agostinho (Gaibu) e Ipojuca (Porto de Galinhas). No caso de Salvador, há uma intensa concentração na Praia do Forte e sua expansão para o litoral norte, nos municípios Camaçari e Mata de São João (Figuras 02 e 03).

Figura 02: Uso da praia em função do lazer na Avenida Beira Mar - Fortaleza, em 1970.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

Figura 03: Uso da praia em função do lazer na Praia de Boa Viagem - Recife, em 1970.



Fonte: Acervo Blog do Antônio.

Nas figuras acima já é possível visualizar algumas edificações à beira-mar e um grande fluxo de pessoas praticando atividades tradicionais, como os banhos de mar. O gosto pelo litoral fomenta novos investimentos e dinâmicas no espaço litorâneo das cidades, mas isso não ocorre de forma uniforme e linear.

A alta valoração da zona costeira da cidade e a demanda por espaços de lazer acabam induzindo a aquisição de uma segunda residência. Assim, a vilegiatura vinculada ao status de morar nas zonas de praia – mesmo que de formas diferenciadas (uso ocasional), fomenta transformações no espaço urbano da metrópole e a expansão da malha urbana.

Nesse sentido, não há como entender a produção do espaço metropolitano litorâneo sem ressaltar os agentes responsáveis por esse processo. Prado (2016, p. 25) explica que na produção do espaço turístico, as ações coordenadas dos agentes privados e públicos são fundamentais na dinâmica do mesmo, sejam elas de valorização ou desvalorização, construção ou refuncionalização, pois são eles que vão dar ao espaço e às estruturas os processos e movimentos das transformações socioespaciais.

Esse processo envolve diversos agentes e coloca a metrópole como receptor de todo o fluxo turístico e sua demanda. Compreende-se que vilegiaturistas, Estado, promotores imobiliários, proprietários fundiários, a iniciativa privada e a sociedade são diretamente responsáveis pelo fenômeno da urbanização litorânea e a sua expansão no tecido metropolitano.

O mapa 01 explicita a divisão do litoral cearense pelo viés do lazer. É possível compreender o destaque de duas localidades: Jericoacoara (litoral oeste) e Canoa Quebrada

(litoral leste) no turismo de grande porte. Essa variável se caracteriza pela consolidação do destino turístico no cenário global. Acrescenta-se a rede de serviços existente nesses espaços e a exploração das belezas naturais como atrativo turístico.

Ao analisarmos a categoria “ascensão do turismo de charme”, onde estão enquadrados os municípios de Amontada (com destaque para a Praia de Icaraizinho), Trairi (com ênfase na Praia de Flecheiras) e Fortim (destacando-se o Pontal de Maceió), podemos caracterizar como a instalação de empreendimentos voltados a uma experiência mais exclusiva, com poucas instalações no seu entorno. São equipamentos de hospedagem do tipo pousada, mas que detêm uma estrutura bem mais sofisticada: alguns com piscina no quarto, hidromassagem, vista para o mar, poucas acomodações e o custo da diária mais elevado que as pousadas tradicionais.

Mapa 01: Categorização do litoral cearense por tipo de lazer.



Elaboração: Autor (2020).

Na categoria do turismo de caráter tradicional, nas segundas residências do tipo casas, podemos destacar os municípios de Itapipoca (com a Praia da Baleia), Cascavel (Praias da Caponga e Águas Belas), São Gonçalo do Amarante (Pecém e Taíba) e Paracuru. Essas

localidades possuem uma dinâmica de lazer intensa, mas não apresentam relação de crescimento do imobiliário-turístico<sup>16</sup>.

Na última categoria, turismo dos complexos, como já citamos anteriormente, os municípios de Caucaia e Aquiraz aparecem de forma predominante nesse perfil e intensificam as relações de lazer em virtude do imobiliário-turístico de alto padrão. No entorno da metrópole comprova-se a concentração dos complexos turístico-imobiliários e seus desdobramentos na malha urbana.

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. Os impactos dessas práticas são refletidos no espaço em várias formas, sendo a mais representativa delas as novas formas imobiliárias e a morfologia urbana litorânea.

Com o processo de metropolização, mudanças econômicas, tecnológicas e culturais foram fundamentais para a valorização das zonas de praia e sua transformação em mercadoria. Para além dos grandes edifícios de luxo e hotéis na orla das cidades, aquece um mercado imobiliário regido pela junção do lazer, descanso e do morar na praia. 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. Para Silva Junior (2013, p. 85) 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.

Nesse contexto as capitais litorâneas, mais especificamente as do Nordeste, aos poucos foram incorporando algumas das práticas marítimas modernas que já convergiam para a expansão de seu tecido urbano, incorporadas às outras atividades econômicas peculiares de cada estado, alavancando-se uma nova forma de produzir espaço urbano no litoral (PRADO, 2016).

Atualmente, o Nordeste do Brasil está integrado nas grandes rotas mundiais do turismo, tendo vindo a serem efetuados grandes investimentos infraestruturais (CORIOLANO, 2008). Diante disso, o processo de metropolização litorânea da região está intrinsecamente ligado às

---

<sup>16</sup> Válido ressaltar que não apresentam de forma significativa, mas que não estão excluídas, em sua totalidade, desse processo em uma perspectiva futura.

práticas marítimas e a produção imobiliária, tendo como produtos atuais as novas formas imobiliárias: os complexos imobiliário-turísticos.

A vertente de análise sobre os complexos imobiliário-turísticos aqui abordada perpassa o sentido de empreendimentos que unem propostas distintas com o mesmo objetivo. Assim, são equipamentos com caráter turístico, mas agregado de componentes imobiliários (incorporação, venda, captação de recursos). Como produto dessa junção, temos novas formas dotadas de rentabilidade e forte poder de produção do espaço, como veremos no tópico a seguir.

### **2.3 As novas formas urbanas no litoral e seus desdobramentos.**

Debatemos anteriormente que a expansão das relações de lazer na metrópole acaba por irradiar seus desdobramentos nas praias de seu entorno. Essa dinâmica se repete nas principais metrópoles do Nordeste brasileiro. Iremos apontar alguns desdobramentos desse processo ao longo desse texto, iniciando por Fortaleza.

No caso cearense, algumas localidades ganham destaque no afloramento desse processo, como a Praia do Icaraí, litoral de Caucaia, que nas décadas de 1980 e 1990 concentravam uma intensa dinâmica através de condomínios de uso ocasional do tipo tradicionais<sup>17</sup> e inúmeras barracas de praia em sua orla.

As primeiras ocupações eram casas do tipo mansão e sítios (nas praias de Iparana, Pacheco, Iguape e Presídio), condomínios tradicionais a partir de loteamento (o caso da Praia do Icaraí) 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 refletiam essa prática: o clube aquático Icaraí Clube e a Barraca de Praia Kabana, ambos extintos (Figura 04). Já na Praia do Porto das Dunas, um dos grandes indutores foi a construção do empreendimento Beach Park (figura 05).

A ocupação desses espaços, a demanda por lazer e o consumo fomentaram a construção de equipamentos urbanos, de empreendimentos e atraíram investimentos em infraestrutura. É válido ressaltar que ao longo do tempo as formas de uso e os usuários se modificam. Até a

---

<sup>17</sup> Utiliza-se o termo tradicional para explicar tipologia de condomínio de até quatro pavimentos, dotado de piscina e deck como infraestrutura de área comum.

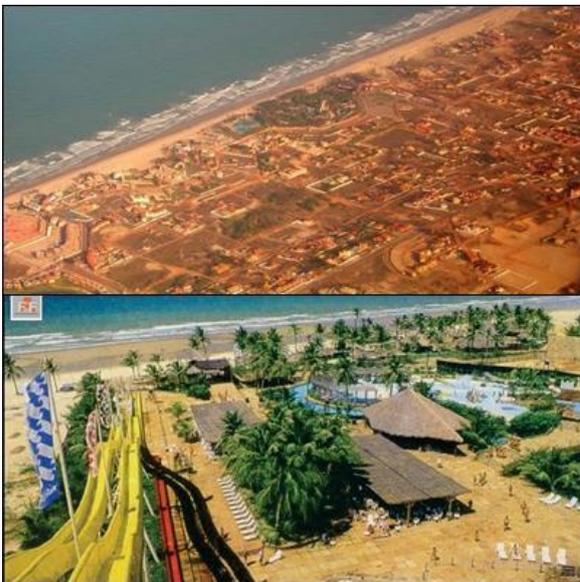
década de 1990, há uma predominância de usuários autóctones, ou seja, de público local (metropolitanos cearenses). A partir de 1990 crescem os fluxos turísticos de outros estados e em menor escala de outros países.

Figura 04: Icaraí Clube e Barraca de Praia Kabana, respectivamente, na Praia do Icaraí, na década de 1990.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

Figura 05: Imagem aérea da localidade do Porto das Dunas, na década de 1990 e do Complexo Beach Park em sua concepção, em 1992, respectivamente.



Fonte: Acervo Fortaleza em Fotos.

Nessa perspectiva, algumas localidades cresceram em detrimento de outras, como a Praia de Cumbuco, em detrimento da Praia do Icaraí, e a Praia do Porto das Dunas, em detrimento da Praia do Iguape. Esse processo, além de induzir a construção de equipamentos

de grande infraestrutura, transformou tipologias anteriormente utilizadas para o lazer em primeiras residências. O gráfico a seguir apresenta os números dessa mudança.

Quadro 03: Número de domicílios vagos, de uso ocasional e ocupados nas praias dos municípios de Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Aquiraz e Cascavel, 2010.



Fonte: Censo IBGE (2010); Elaborado pelo Autor; (2019).

Podemos visualizar que as localidades da Taíba, Pecém, Cumbuco, Iparana e Icaraí tiveram um predomínio na modalidade de domicílios ocupados. Essa variação pode ser um produto da instalação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém - CIPP, localizado no município de São Gonçalo do Amarante e da dinâmica gerada por ele (demanda de mão de obra e geração de emprego). Outra vertente de análise é a prioridade da atividade econômica dessas localidades: antes o turismo apresentava-se como fonte inicial e passou a contracenar com os setores portuário e industrial.

No litoral leste, na localidade do Porto das Dunas, predomina a concentração dos domicílios de uso ocasional, reforçando o papel da segunda residência. A localidade concentra o maior número de empreendimentos do perfil imobiliário-turístico do estado, tendo como pioneiro e indutor dessas transformações o Beach Park.

Apesar da localidade do Cumbuco não apresentar predominância nos domicílios de uso ocasional, esse espaço vem ganhando destaque nos últimos vinte anos com a implantação de novos investimentos no setor turístico: Hotel Vila Galé, VG Sun Condomínio Club, *Summerville* Residence, *Wai Wai* Eco Residence Club, Carmel Hotel, Café De La Musique, dentre outros. Além disso, outra variável que merece destaque e é incorporado à imagem local é a prática do *Kite Surf*.

Essas variáveis intensificam a prática da vilegiatura e do turismo e geram espacialidades 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”.

Nos dados da Região Metropolitana de Recife - RMR, temos destaque para os municípios de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca; na Região Metropolitana de Salvador - RMS, temos os municípios de Mata de São João e Camaçari. Em seus trabalhos, Pereira (2012) aponta um crescimento de domicílios de uso ocasional - DUO's nos municípios de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, estendendo-se para Tamandaré, enquanto a capital Recife, permanece com o maior número. Já no caso de Salvador, a capital apresenta-se com a maior concentração de DUO's e o município de Camaçari coloca-se em crescente, ultrapassando, inclusive, outros municípios, como Vera Cruz.

Os dados apresentados acima indicam o movimento crescente de domicílios de usos ocasional nos municípios limítrofes às metrópoles e onde, nas últimas décadas, tem atraído a instalação de empreendimentos turístico-imobiliários e intensa dinâmica voltada para a metropolização litorânea.

A metropolização litorânea implica na expansão dos conteúdos metropolitanos pelas praias adjacentes à metrópole, da associação estreita entre esta e os municípios metropolitanos costeiros (LEOPOLDO, 2013, p. 21). Assim, essas localidades apresentam-se como espaços dotados de infraestrutura (vias de acesso, transporte direto, serviço de abastecimento de energia, zonas comerciais) e com grandes empreendimentos, se tornando uma extensão do litoral e das práticas de lazer da metrópole.

Como produto da metropolização litorânea, algumas formas contemporâneas de uso dos domicílios ocasionais são encontradas nas localidades litorâneas no entorno da metrópole (tabela 01). São modelos de *resorts*, *condoresorts* e complexos imobiliário-turísticos. 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 (*timeshare*<sup>18</sup>), dos atrativos internos e das localidades. Assim, para a análise dos empreendimentos levantados na pesquisa buscamos compreender as tipologias imobiliárias debatidas no cenário turístico recente, enfatizando os novos padrões imobiliários a partir dos anos 2000.

Tabela 01: Empreendimentos analisados no espaço litorâneo no entorno das metrópoles de Fortaleza, Recife e Salvador, respectivamente.

Empreendimento	Tipo	Localidade - Município
Vila Galé	<i>Resort All Inclusive</i>	Cumbuco - Caucaia
VG Sun	<i>Condoresorts</i>	Cumbuco - Caucaia
Wai Wai Cumbuco Eco Residence	<i>Condoresorts</i>	Cumbuco – Caucaia – CE
Carmel Cumbuco	<i>Resort All Inclusive</i>	Cumbuco – Caucaia – CE
Golf Ville Resort e Residence	<i>Condoresorts</i>	Porto das Dunas – Aquiraz – CE
Mandara (Lanai e Kauai)	<i>Condoresorts</i>	Porto das Dunas – Aquiraz - CE
Wellness Beach Park	<i>Resort All Inclusive</i>	Porto das Dunas – Aquiraz - CE
Aquaville Resort	<i>Condoresorts</i>	Porto das Dunas – Aquiraz - CE
Aquiraz Riviera	Complexo imobiliário-turístico	Tapera – Aquiraz - CE
Carmel Taíba	<i>Resort All Inclusive</i>	Taíba – São Gonçalo do Amarante - CE
The Coral Resort	<i>Condoresorts</i>	Guajiru – Trairi - CE
Hard Rock Hotel	<i>Condoresorts</i>	Lagoinha – Paraipaba - CE
CIRS Reserva do Paiva	Complexo imobiliário-turístico	Paiva – Cabo de Santo Agostinho – PE
Vila Galé Eco Resort do Cabo	<i>Resort All Inclusive</i>	Suaípe - Cabo de Santo Agostinho – PE
NANNAI Resort e SPA	<i>Resort All Inclusive</i>	Muro Alto - Ipojuca – PE
Complexo Costa do Sauípe	Complexo imobiliário-turístico	Sauípe - Mata de São João – BA
IberoStar	<i>Resort All Inclusive</i>	Praia do Forte - Mata de São João – BA
IberoStar Praia do Forte	Complexo imobiliário-turístico	Praia do Forte - Mata de São João – BA
Grand Palladium Resort e SPA	<i>Resort All Inclusive</i>	Imbassaí - Mata de São João – BA

Elaboração: CUNHA (2023).

O número de empreendimentos apresentados no quadro acima explicitam a intensidade da metropolização litorânea nas localidades citadas e como eles corroboram para a expansão da malha urbana. É possível compreender que esses espaços possuem forte vínculo com a metrópole e a reprodução de suas dinâmicas.

<sup>18</sup> Modelo de venda em que o comprador tem direito a um período de férias todos os anos, sem ter de acarretar os riscos financeiros que advêm da compra e manutenção de um imóvel.

Sabemos que há muitos debates sobre a categorização dos empreendimentos turísticos e suas denominações. Em virtude das diferentes possibilidades de abordagens, decidimos utilizar em nosso trabalho algumas denominações. Os *condoresorts* são tratados aqui como empreendimentos que detêm todas as características de um *resort*, 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 ofertadas por esses equipamentos, englobando cada vez mais novos serviços. Acrescenta-se a essa caracterização a possibilidade de compra, ou seja, não permite apenas a hospedagem, como hotelaria convencional, mas a aquisição total ou em modelo *timeshare*. Com a organização legislativa e jurídica, esse tipo de aquisição tem crescido nos últimos anos, não somente no que concerne às zonas de praia. Com o fortalecimento das intercambiadoras e da rede de colaboração entre os *players imobiliários*<sup>19</sup>, a multipropriedade é hoje uma dinâmica difundida em outros empreendimentos, tendo como destaque o *Hard Rock Hotel* e o *The Coral Resort*, ambos na Região Metropolitana de Fortaleza - RMF.

Na tipologia aqui tratada como complexos imobiliário-turísticos podemos caracterizá-los como a junção de todas as modalidades (*resorts, timeshare, vilegiatura marítima*) dentro de um único empreendimento. De acordo com Rosa e Tavares (2002, p. 103), associar os resorts a empreendimentos imobiliários, em geral direcionados às residências secundárias, é uma maneira de minimizar os riscos financeiros associados ao longo prazo de maturação e à sensibilidade às flutuações da conjuntura econômica que estes empreendimentos apresentam.

Isso ocorre porque são grandes lotes divididos em empreendimentos menores, como é o caso do Complexo Aquiraz Riviera, na localidade da Tapera, litoral leste de Fortaleza e do CIRS Reserva do Paiva, no município de Cabo de Santo Agostinho – litoral sul de Recife. No primeiro, são oito grandes lotes divididos em *resorts, condoresorts, condomínios horizontais* e condomínio de bangalôs. Já no Paiva, são 526 hectares divididos em condomínios verticais, horizontais, alameda de serviços, centro de convenções, escola, entre outros.

Diante da expansão desses empreendimentos no litoral metropolitano podemos afirmar que não há como entender o processo de metropolização e suas formas espaciais sem perpassar a questão fundiária e suas especificidades. Apesar de na metrópole os espaços estarem mais

---

<sup>19</sup> Adota-se nesse trabalho como *players imobiliários* os grandes *players* de mercado, ou *players* institucionais, que são empresas financeiras e agentes que negociam um alto volume de capital na Bolsa de Valores.

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.

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. A construção dos grandes empreendimentos indica o movimento presente no processo de produção e de valorização socioespacial (BARBOSA, 2014, p. 62).

Compreende-se que ao longo das décadas os espaços litorâneos se configuram como reserva de valor que foi sendo integrada às zonas urbanas metropolitanas através da valorização das práticas marítimas modernas. O produto dessa valorização está diretamente ligado com a ação dos promotores imobiliários e do mercado financeiro, como explica Ferreira e Silva (2006, p. 04).

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 imobiliário-turístico ganha força na região e se expande com a instalação de novos empreendimentos. No início dos anos 2000, a “reinvenção” do Nordeste e a sua propaganda como o “Novo Caribe”<sup>20</sup> atrai investimentos focados em captar fluxos de turistas estrangeiros. Muitos projetos foram pensados para os estados de Pernambuco, Bahia, Ceará e Rio Grande do Norte, mas apenas alguns se concretizaram. De acordo com PEREIRA *et al* (2021, p. 02)

Na divisão regional das atividades, o Nordeste é a região que concentra os principais destinos balneários. Pela atratividade de suas paisagens litorâneas ainda preservadas, seu atraso econômico estrutural e pelos planos de desenvolvimento turístico executados pelo governo federal e pelos estados federativos, a região do Nordeste é a mais permeável a grandes projetos turísticos<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> “Dans la division régionale des activités, le Nordeste est la région qui abrite les grandes destinations de plage. Du fait de l’attrait de ses paysages littoraux encore préservés, de son retard économique structurel et des plans de développement du tourisme portés par l’État fédéral et par les États fédérés, la région Nordeste est la plus perméable aux grands projets touristiques” (PEREIRA *et al*, 2021, p. 02).

A instalação desses empreendimentos engloba uma série de fatores (investimento, projeto arquitetônico, precificação, captação de público consumidor) e demanda certo tempo entre a sua implantação e sua efetivação com êxito. Diante disso, com a crise econômica de 2008, muitos projetos não saíram do campo imaginário e aqueles que já estavam em andamento tiveram que se remodelar frente ao novo cenário.

Novamente o mercado imobiliário ganha destaque ao apresentar estratégias para o seu crescimento e dá continuidade aos projetos em andamento. Enquanto o cenário mundial, notadamente no continente Europeu, encontrava-se em forte recessão, o imobiliário desenvolveu estratégias junto ao poder público para captação de público consumidor. Através dessa perspectiva os empreendimentos tiveram forte adesão no mercado nacional e, principalmente, local, que pode ser comprovada ao analisar a quantidade de empreendimentos inaugurados no ano de 2010 nas localidades em destaque.

Em trabalhos de campo realizados durante a pesquisa de mestrado na RMF, alguns dados foram obtidos. Diante disso, foi possível realizar coleta de informações sobre valores e indicar alguns apontamentos sobre isso. O empreendimento VG *Sun* (localizado na Praia do Cumbuco) vincula-se ao Hotel Vila Galé, 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 visita guiada ao empreendimento, obteve-se que seu público consumidor concentra-se em Fortaleza, São Paulo e Brasília.

Além disso, o grupo visa o crescimento de dois setores nos municípios de Caucaia e São Gonçalo do Amarante: a expansão do Complexo Industrial e Portuário do Pecém - CIPP e da atividade turística pautada nos esportes marítimos (*kitesurf* e *Windsurf*, com diversas competições na localidade do Cumbuco). Essas duas variáveis indicam o fortalecimento do público nacional, tendo em vista a concentração de trabalhadores de outras regiões em cargos de grande representação no CIPP e a captação do turista estrangeiro, pois as práticas marítimas aqui citadas são fortemente difundidas ao redor do mundo.

Variável de importante análise no processo de instalação desses empreendimentos é a cooperação entre as empresas e a terceirização. Essa dinâmica é característica marcante do mercado imobiliário e que está se expandindo no ramo turístico. Lencioni (2017) explicita essa articulação como estratégia fundamental na reprodução do capital.

Assim, já como um desdobramento, desde a implantação desses empreendimentos até o ano de 2019, observa-se grande valorização imobiliária e precificação das unidades. É uma tendência do mercado e apresentamos aqui dados da localidade tanto do Cumbuco quanto do Porto das Dunas (Tabela 02). Nesse movimento, a renda da terra urbana ganha nova dimensão, o preço de monopólio da propriedade privada circunscrita nos espaços de lazeres metropolitanos passa a ser a principal ferramenta de especulação imobiliária (LEOPOLDO, 2013, p. 20).

Tabela 02: Média de preço dos empreendimentos do tipo *Condoresorts* nas localidades do Cumbuco e Porto das Dunas, na RMF.

Empreendimento	Localização	Média de Preço <sup>22</sup> (R\$)
VG Sun	Cumbuco – Caucaia	450.000,00 a 700.000,00
Wai Wai Eco <i>Residence Club</i>	Cumbuco – Caucaia	500.000,00 a 850.000,00
Golf Ville Resort e Residence	Porto das Dunas – Aquiraz	580.000,00 a 890.000,00
Mandara (Lanai e Kauai)	Porto das Dunas – Aquiraz	450.000,00 a 830.000,00
Aquaville Resort	Porto das Dunas – Aquiraz	480.000,00 a 670.000,00

Fonte: Trabalhos de Campo; Zap Imóveis; Elaboração: Autor (2020).

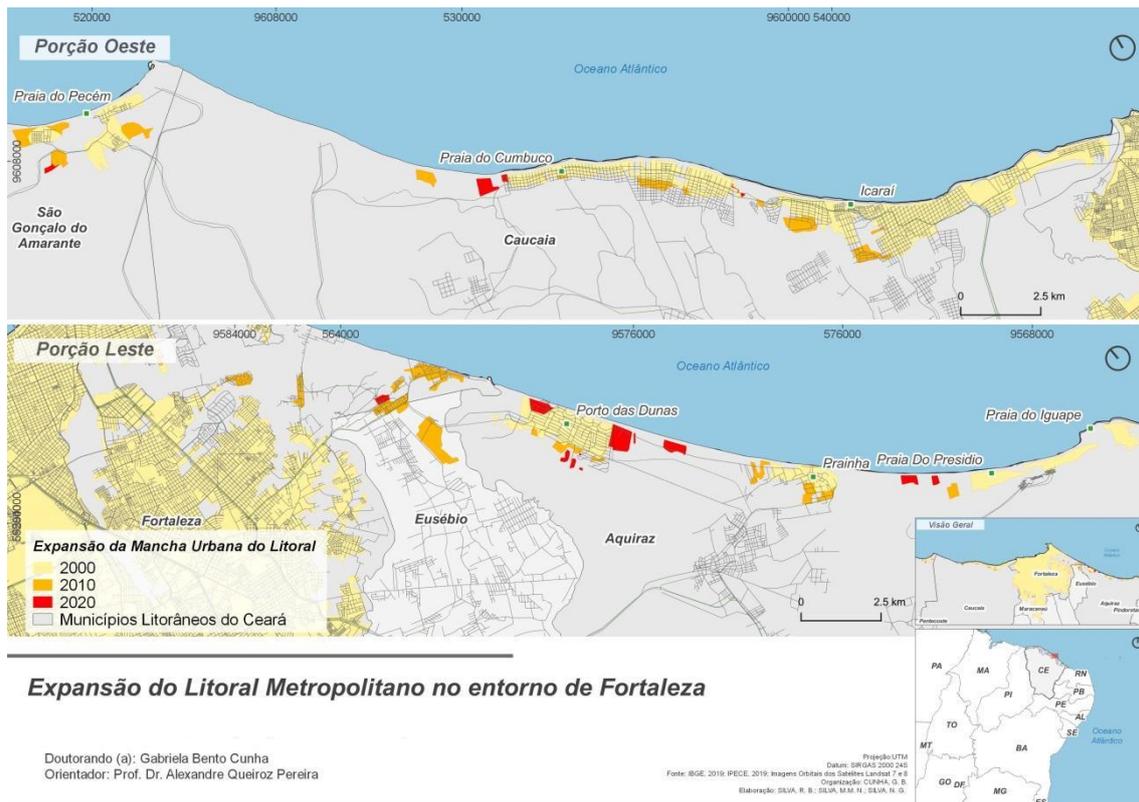
Observa-se que a alta precificação dos empreendimentos indica a segmentação do público consumidor e a rentabilidade do mercado imobiliário. A tabela acima, com dados coletados ainda na dissertação do mestrado, é utilizada apenas para indicar um panorama de crescente do setor. Nesse cenário, compreende-se a estreita relação entre a ação da iniciativa privada e do poder público para a captação desses investimentos e a expansão urbana da metrópole. A ação do Estado como agente produtor do espaço se verifica na definição de marcos regulatórios, através da legislação específica do setor e das leis de uso e ocupação do solo e das áreas de preservação ambiental; na concatenação da atividade com a política e o desenvolvimento econômico dos estados; na cobrança de impostos fundiários e imobiliários (PAIVA, 2010, p. 05).

As novas tipologias imobiliárias são propostas para espaços com capacidade de reprodução e consumo. Talvez, nesse contexto, o espaço metropolitano seja considerado a melhor opção na região Nordeste, tendo em vista a rede de serviços, infraestrutura e conteúdos oferecidos pela metrópole. Para Ascher *apud* Sposito (1997, p. 43) “a existência das metrópoles, se junta ao fenômeno da metropolização que não se refere apenas ao crescimento e a multiplicação das grandes aglomerações, mas a concentração crescente em seu interior das populações, das atividades e das riquezas”.

<sup>22</sup> Valor aproximado de preço baseado nas pesquisas de campo e coleta de dados secundários, considerando desde o menor valor e metragem dos imóveis.

A comercialização das zonas de praia para a atividade turística no processo de metropolização da região Nordeste vem sendo incrementada nas últimas décadas através do mercado turístico e do mercado imobiliário. Esse processo confirma o papel da vilegiatura marítima como um vetor de expansão urbana e suas novas formas espaciais. O mapa 02 permite a visualização dessa expansão.

Mapa 02: Expansão do litoral metropolitano no entorno de Fortaleza.



Elaboração: Autor (2020).

Como podemos observar no mapa, a localidade do Icarai permanece com sua malha urbana quase que inalterada. Esse fato ocorre em decorrência de fatores naturais (processo de erosão marinha) e da transformação das residências secundárias em permanentes. Atenta-se o crescimento no sentido da localidade do Cumbuco pelo viés do lazer ao abordamos os equipamentos ali instalados a partir de 2010: Hotel Vila Galé, VG Sun Residence, *Wai Wai Eco Residence Club*, Carmel *Resort*, Café De La Musique e de pequenos equipamentos de serviços, como *kite lounges* e restaurantes.

Já no município de São Gonçalo do Amarante ocorre uma expansão urbana em virtude da zona portuária e a dinâmica industrial ali desenvolvida. É possível observar novos

equipamentos instalados nos anos de 2010 e 2020 e atenta-se que o município, ao longo da rodovia de acesso, apresenta inúmeros loteamentos em fases distintas.

No litoral leste a localidade do Porto das Dunas se destaca com sua malha urbana consolidada e intrinsecamente associada ao mar. Observa-se, em 2010, uma concentração no entorno do Complexo *Beach Park* e que se mantém com a instalação de novos equipamentos nos anos de 2016 e 2020. Variável interessante de análise é a formação inicial da malha urbana na localidade da Prainha, produto da existência de alguns condomínios tradicionais e da oferta de serviços através das barracas de praia, mas que está diretamente associada ao consumo do lazer no Porto das Dunas.

Porto das Dunas e Cumbuco aparecem como receptores de investimentos voltados a atender a dinâmica do lazer litorâneo, sejam através de empreendimentos imobiliário-turísticos ou na oferta de serviços (restaurantes, bares, casas de show). Esse contexto fortalece a relação com a metrópole no que concerne às formas e conteúdos da urbanização.

No caso pernambucano, de todo o seu litoral, 22,5% está inserido no Setor Metropolitano<sup>23</sup>. Até a década de 1970, identifica-se nesses espaços a prática do veraneio e do lazer tradicional (banhos de mar, *picnics*). A partir dos anos 1990, com os investimentos oriundos do PRODETUR e de outras políticas, observou-se nesses espaços a substituição gradual das casas por prédios residenciais, hotéis e empreendimentos imobiliário-turísticos (Figura 06).

A partir dessas ações, ocorre a solidificação das zonas litorâneas como espaços de valorização imobiliária e de grande interesse para as elites, proprietários fundiários e promotores imobiliários. Confirma-se a concentração da verticalização nas praias de Boa Viagem e Pina e a expansão urbana para o espaço metropolitano em função do lazer. Destacam-se, no litoral norte, os municípios de Goiana e Itamaracá; E no litoral sul os municípios de Jaboatão dos Guararapes (primeira residência), Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca.

Recife, assim como a maior parte das metrópoles brasileiras, cresceu através do processo de metropolização por inchação, ou seja, tem uma concentração de habitantes em nível elevado (GONÇALVES *et al*, 2013, p. 242). Caracteriza-se como uma cidade em crescimento

---

<sup>23</sup> ARAUJO, M. C. B; SOUZA, S. T; CHAGAS, A. C. O; BARBOSA, S. C. T; COSTA, M. F. **Análise da Ocupação Urbana das Praias de Pernambuco, Brasil**. Revista da Gestão Costeira Integrada, v. 7 (2). Págs. 97-104, 2007.

com outros núcleos urbanos a sua volta, no envolvimento do processo de metropolização, apresentado não apenas pela junção geográfica espacial de cidades, mas pela interação entre elas.

Figura 06: Praia de Boa Viagem nos anos 1970 e 2016, respectivamente.



Fonte: Acervo do Antônio; Prefeitura Municipal de Recife; Elaboração: CUNHA (2020).

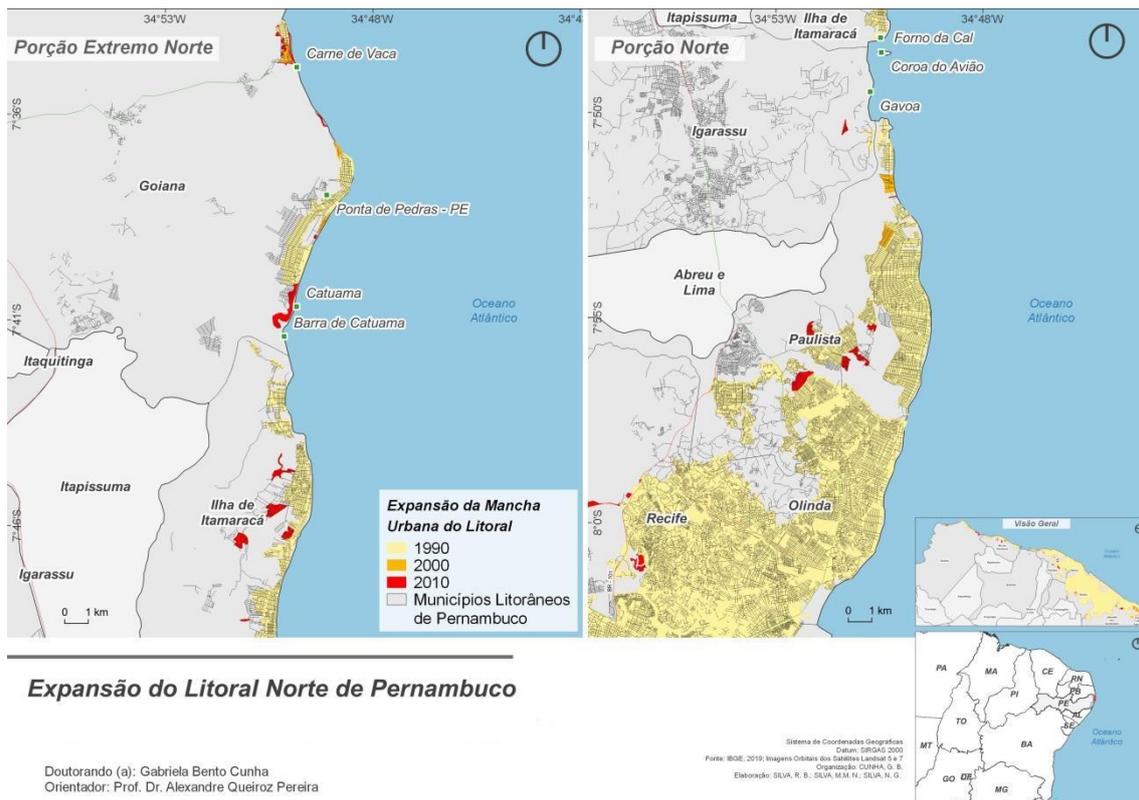
Processo similar ao das outras metrópoles nordestinas, o processo de urbanização litorânea de Recife se intensifica na década de 1970. Advento da criação de equipamentos de infraestrutura (vias de acesso, calçadão à Beira-Mar, aeroporto), da demanda por lazer e o status de morar na praia, a especulação imobiliária no bairro de Boa Viagem acelerou a verticalização e aumentou substancialmente o preço do solo na área. Segundo relatório do IPEA (2015, p. 09)

O processo de expansão da mancha urbana da RM do Recife foi conduzido por três grandes movimentos que se dão complementarmente: a expansão do núcleo central, a irradiação pelos eixos de ligação entre centro e periferia e a expansão dos núcleos secundários. O resultado registrado neste esquema revela uma grande área central quase integralmente conectada, fragmentando-se nas porções periféricas, à Ilha de Itamaracá e à extremidade sul da região, compreendendo parte do município do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. Atualmente, mesmo estas duas áreas estão com grande pressão de ocupação pelo dinamismo resultante da implantação do Complexo Portuário de Suape e a perspectiva de construção da Fiat e do Polo Farmacoquímico em Goiana.

Diante dessas variáveis e do crescimento da atividade turística no Nordeste, os espaços metropolitanos ganham destaque ao serem incorporados à dinâmica urbana. No caso pernambucano essa expansão ocorre em dois sentidos. O litoral norte metropolitano, com

destaque para Goiana e Ilha de Itamaracá, foi incorporado à dinâmica urbana a partir da popularização do veraneio, decorrente da criação de loteamentos nos municípios citados e da infraestrutura básica de difusão das práticas marítimas modernas (mapa 03). Atualmente esses municípios possuem como atividade econômica de destaque o setor industrial, tendo o crescimento da atividade turística e do imobiliário se expandido para o litoral sul do estado.

Mapa 03: Expansão da mancha urbana do litoral Norte de Pernambuco.



Elaboração: CUNHA (2020).

É possível analisar que a expansão da malha urbana litorânea norte se concentrou na década de 1990. Em Paulista ocorre intensa ligação com o crescimento de Olinda e infraestrutura metropolitana ali encontrada. Nos municípios de Ilha de Itamaracá e Goiana (com ênfase na localidade de Ponta de Pedras) seu crescimento em virtude do veraneio também ocorre na mesma década, sendo impulsionado pelo loteamento do solo e flexibilização das construções. Com o apogeu de Porto de Galinhas no cenário turístico, houve forte impulsão urbana para o litoral sul e o litoral norte acabou por captar atividades e investimentos de caráter industrial.

Nesse contexto, destacam-se no sul do estado os municípios de Jaboatão dos Guararapes, Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. Nos espaços litorâneos, o tecido urbano de

Jaboatão dos Guararapes é integrado à Boa Viagem, em Recife. A mancha urbana se estende e recobre a planície litorânea até o extremo sul, foz do Rio Jaboatão. Nos bairros Candeias e Piedade são perceptíveis dinâmicas urbanas características das metrópoles nordestinas: edifícios de alto padrão (do tipo torre) localizados à beira mar e também à avenida paralela.

Nota-se uma mistura nas ocupações: construções com características estruturais datadas das décadas de 1970 e 1980 (Figura 07) e os novos modelos, mais recentes, associados às décadas de 1990 e 2000. Outra variável associada aos espaços de Boa Viagem e Candeias é a conurbação, muito marcada pelos setores de serviços e transporte.

Figura 07: Construções à beira mar e via paralela nas localidades de Candeias e Piedade – Jaboatão dos Guararapes.



Fonte: CUNHA (2020).

Decorrente da saturação imobiliária e do alto preço do solo no bairro de Boa Viagem, o município de Jaboatão apresenta-se como extensão da verticalização do bairro. Ele tem sofrido impactos positivos com a valorização do solo (Figura 08), principalmente em Barra de Jangada, porém tem sofrido também alguns impactos negativos com o aumento do fluxo de tráfego de passageiros, motivado pela não conclusão das obras complementares da infraestrutura viária (IPEA, 2015, p. 38).

Nos municípios de Cabo de Santo Agostinho a dinâmica é movida pela variável da industrialização, com a implantação do Complexo Industrial e Portuário de Suape - CIPS. Os principais desdobramentos dessa variável são sentidos em Gaibu, no município do Cabo e na sede. Já em Ipojuca, ocorre na localidade de Nossa Senhora do Ó e também na sede do município. Já a variável turística tem forte presença nas localidades do Paiva e Gaibu (o

primeiro com o CIRS Reserva do Paiva e o último pauta-se pelo lazer tradicional), no município de Cabo; em Muro Alto (maior concentração de *resorts* e *condoresorts* de alto padrão do estado), Tamandaré, Cupe e Porto de Galinhas, em Ipojuca (Mapa 04).

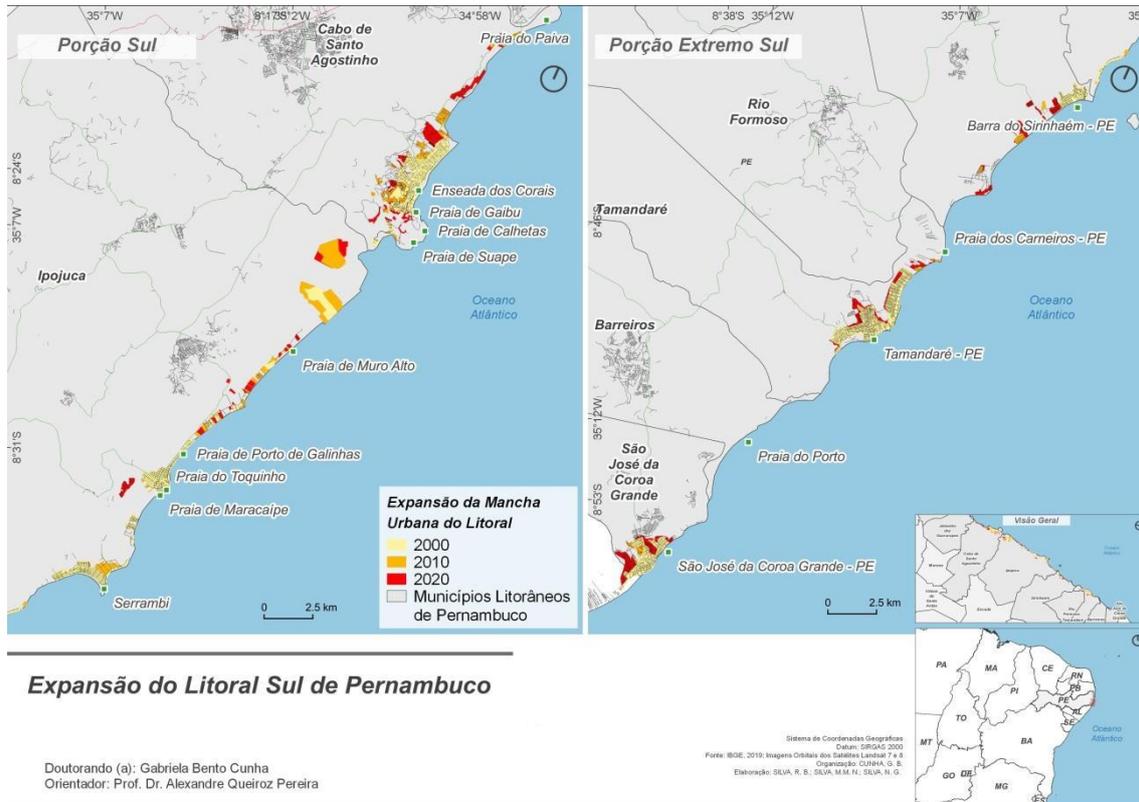
Figura 08: Processo de verticalização e valorização imobiliária na localidade de Candeias, em Jaboatão dos Guararapes.



Fonte: CUNHA (2020).

Territorialmente pequeno, mas com intensa dinamização econômica, o estado de Pernambuco figura como um dos mais importantes da região Nordeste. Observa-se, assim, que a metropolização litorânea não associa-se apenas a um fator, mas converge com o crescimento da atividade turística no estado, a promoção imobiliária e o desenvolvimento industrial de alguns setores.

Mapa 04: Expansão da mancha urbana do litoral Sul de Pernambuco.



Elaboração: CUNHA (2020).

O município de Ipojuca, internacionalmente conhecido pela praia de Porto de Galinhas, concentra a maior parte dos *resorts* do litoral do estado, considerando-se tanto os empreendimentos exclusivamente hoteleiros, quanto os investimentos incorporados ao componente imobiliário (PEREIRA e SILVA, 2014, p. 70).

O mapa acima apresenta a expansão da malha urbana no litoral Sul de Pernambuco. Podemos perceber aglomerados nas praias de Enseada dos Corais, Gaibu e Calhetas. A ocupação inicial se deu pelo veraneio, com o loteamento das praias e construção de condomínios do tipo tradicional, bem visível principalmente em Enseada dos Corais. Em Gaibu existia uma grande quantidade de casas e de pequenos condomínios, que acabaram virando pousadas para atender a demanda da construção do Porto de Suape. Nota-se predominância de construções no ano de 2000, década em que o aumento do contingente populacional em virtude das obras portuárias estava no ápice.

Outra localidade que se destaca nessa década é Porto de Galinhas. Observa-se que sua malha urbana concentra-se à beira-mar e é resultado da impulsão do turismo na localidade, através de políticas públicas e do *marketing* realizado por alguns famosos na época, como o

jornalista Luciano do Vale. Mesma dinâmica se repete em Maracaípe e Toquinho. Hoje Porto de Galinhas figura como um dos destinos mais procurados do Nordeste, com dinâmica de lazer intensa, proporcionando diversas experiências ao seu visitante. Apesar desse protagonismo, a localidade não apresenta investimentos do imobiliário-turístico, mesmo com novas construções nas décadas de 2010 e 2020, e concentra sua oferta de hospedagem em hotéis, pousadas tradicionais e pousadas de charme.

É válido aqui alguns apontamentos: mesmo fora da institucionalização metropolitana, podemos atentar para a expansão da mancha urbana nas localidades de Serrambi, Barra do Sirinhaém, Carneiros, Tamandaré e São João da Coroa Grande. Elas apresentam dinâmica de ocupação inicial similar à de Porto de Galinhas: através do veraneio e vila de pescadores, mas nesses espaços já é possível perceber expansão urbana nas décadas de 2010 e 2020, indicando ainda o poder da metrópole, através das redes de acesso e serviços e com presença do imobiliário-turístico, na tipologia *resort*.

Outra análise é o destaque da expansão da mancha urbana na última década na Praia de Muro Alto (Ipojuca). A concentração de empreendimentos confirma o forte papel do imobiliário-turístico na produção do espaço. Sua orla é toda composta por *resorts* e *condoresorts* de alto padrão (Figuras 09 e 10), possuindo acesso exclusivo à praia e oferta de serviços, como bares e restaurantes, no próprio empreendimento. Atenta-se, como é possível visualizar no mapa, para áreas próximas consideradas “vazios urbanos”, mas que se configuram como reserva de valor para a expansão desse setor.

Figura 09: Empreendimentos turístico-imobiliários na Praia de Muro Alto.



Fonte: CUNHA (2019).

Figura 10: Empreendimentos turístico-imobiliários na Praia de Muro Alto.



Fonte: CUNHA (2019).

Nas localidades próximas, sentido Praia de Porto de Galinhas, é possível perceber formas de usos mais tradicionais: casas de segunda residência, barracas de praia e comércio informal por toda faixa de praia (Figuras 11 e 12). Essa dinâmica é uma variável interessante para analisar a possível expansão desses espaços e sua incorporação pelo imobiliário. Além disso, essa oferta de serviços também é uma variável importante na tentativa de compreender as estratégias do mercado na captação de novos investimentos para as zonas costeiras.

Figura 11: Segundas residências do tipo tradicionais na Praia do Cupe.



Fonte: CUNHA (2019).

Figura 12: Dinâmica do lazer na Praia do Cupe.



Fonte: CUNHA (2019).

O mapa apresenta localidades que possuem processos de expansão urbana através de construções no ano de 2020, o que aponta forte dinamismo do lazer comparado ao litoral norte do estado. Diante disso, como consequências diretas da metropolização têm a expansão da malha urbana, o predomínio da metrópole na indução dos fluxos e a alteração do tecido urbano. Nas faixas de praia a materialização desse processo ocorre em função das tipologias imobiliárias, seus usos e funções ao longo do tempo.

Não diferente do que aconteceu em todo Nordeste, Salvador passou por um longo período de estagnação econômica e problemas sociais. As dificuldades naturalizadas da região: seca, miséria e precária infraestrutura foram responsáveis, por longo tempo, pelo discurso da região-problema.

O processo de metropolização litorânea de Salvador permeia o próprio processo de urbanização da cidade. De acordo com o IBGE, o litoral baiano possui aproximadamente 1.200 km de Costa Atlântica e os vetores de expansão urbana indicam três cenários diferenciados, partindo da ocupação do centro tradicional. Eles são explicados por Carvalho e Pereira (2014, p. 57):

A Orla Marítima norte, o “Miolo” e o Subúrbio Ferroviário, no litoral norte da Baía de Todos os Santos. O primeiro constitui a área “nobre” de Salvador, local privilegiado de moradia, serviços e lazer, onde se concentram a riqueza, os investimentos públicos, os equipamentos urbanos (...) os pontos de atração turística e os interesses do capital imobiliário. (...) O segundo, localizado no centro geográfico

do município, começou a ser ocupado com a implantação de conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação para a chamada “classe média baixa”. (...) Já o Subúrbio Ferroviário teve sua ocupação impulsionada, inicialmente, pela implantação da linha férrea, em 1860, constituindo, a partir da década de 1940, a localização de muitos loteamentos populares, que foram ampliados nas décadas seguintes sem o devido controle urbanístico, com suas áreas livres também invadidas.

Outros fatores que devem ser levantados nessa análise são: a descoberta e a exploração de petróleo (no início da década de 1950) e as políticas de industrialização oriundas do governo federal, que buscavam o desenvolvimento da região. Essa última variável foi determinante para a consolidação da indústria no estado com a construção do grande Polo Petroquímico em Camaçari, sendo porta de entrada para a inserção de outras empresas do setor.

Assim, há um forte impacto na relação de Salvador e os municípios vizinhos, estreitando as relações de fluxos e conformando a formação da Região Metropolitana de Salvador. O Estado apresenta-se como um agente fundamental, tanto na esfera do planejamento quanto na consolidação dos eixos de expansão da metrópole.

Implantada historicamente na orla da Baía de Todos os Santos e tendo crescido a partir do porto, a cidade começou a se estender para a Orla Atlântica, com a expansão do sistema viário (CARVALHO; PEREIRA, 2014). Compreende-se então que o processo de metropolização litorânea de Salvador não difere das demais metrópoles nordestinas. A expansão das relações econômicas e sociais da cidade acaba por produzir novos núcleos urbanos e dinâmicas no entorno da metrópole. O que podemos acrescentar no cenário baiano é a difusão de atividades industriais desde o século XX ao longo do seu litoral, com destaque para Ilhéus e Porto Seguro.

A ocupação da zona costeira, através da Orla Atlântica, teve sua expansão para o litoral norte induzida pelo Sistema Nacional Financeiro, na década de 1970. A cidade se espraiou para e se expandiu para o norte, com a implantação de loteamentos residenciais e condomínios horizontais e verticais para as camadas de mais alta renda (CARVALHO e PEREIRA, 2014).

A urbanização neste eixo Norte, provocada pelo rápido crescimento das atividades de turismo, recreação e lazer, incluindo a opção pela segunda residência, foi e é intensa (CARVALHO, SILVA e SILVA, 2008). Nesse contexto, o crescimento e a modernização de Salvador não diferem das características gerais do desenvolvimento da região Nordeste.

A dinamização de usos e funções ao longo do litoral norte e em outras zonas turísticas da Bahia são influenciadas pela valorização das zonas de praia, pela mudança de mentalidade,

mas também pelas políticas de cunho regional e local. Destaca-se a divisão, pelo governo estadual, de treze regiões turísticas (abrangendo além das zonas de praia), com descentralização do poder e autonomia para captação de investimentos. São elas: Baía de Todos-os-Santos; Costa do Descobrimento; Costa dos Coqueiros; Costa do Cacau; Chapada Diamantina; Costa do Dendê; Costa das Baleias; Caminhos do Oeste; Lagos do São Francisco; Vale do Jequiçá; Vale do São Francisco; Caminhos do Sertão; Caminhos do Sudoeste (PRADO, 2016).

O turismo é uma prática socioespacial com grande capacidade de promover transformações nas localidades onde ocorre. Novos objetos e ações se somam àqueles que já animavam, com precedência, a vida de relações nos lugares selecionados para acolher turistas (BRANDÃO, 2013, p. 121).

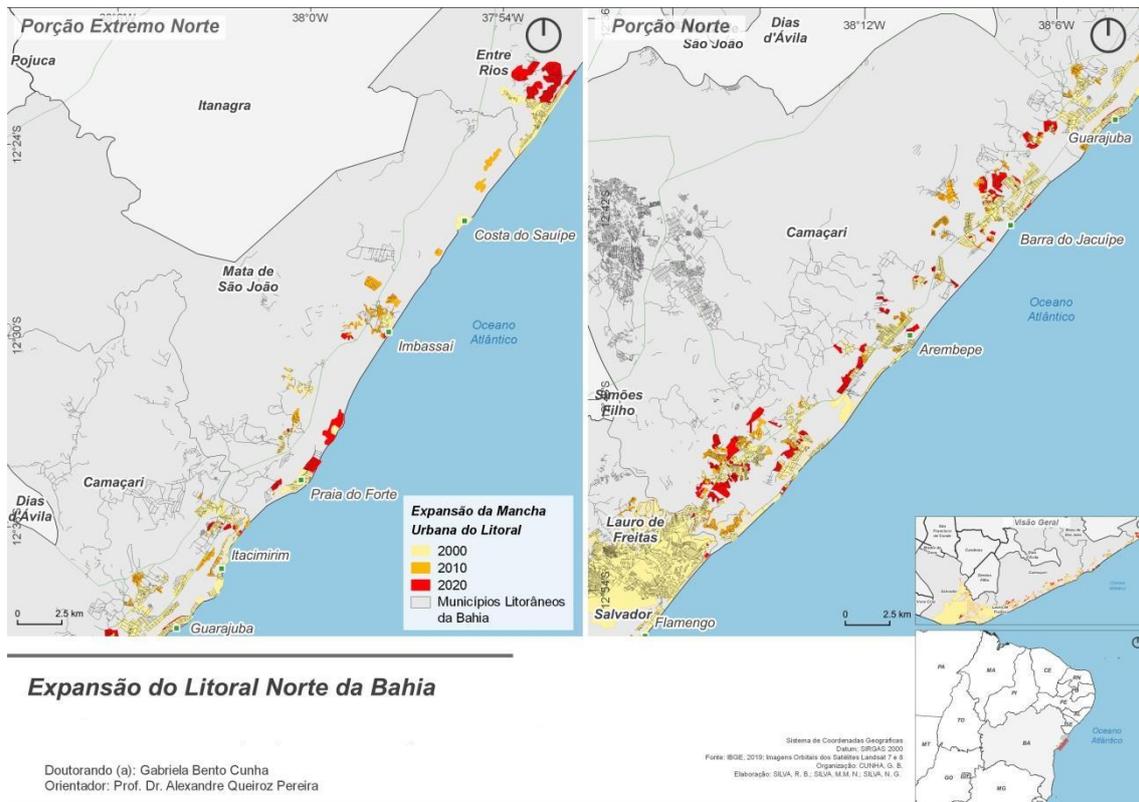
O PRODETUR-NE novamente ganha destaque como importante vetor de dinamização da atividade turística. No estado baiano ressalta-se a inclusão da Chapada Diamantina como receptora de recursos, sendo a única área não litorânea incluída nas zonas de investimento do programa.

Assim, a política estatal induz os vetores de turistificação e a iniciativa privada corrobora na criação de novas formas urbanas: rede hoteleira, *resorts*, edifícios de alto padrão e, conseqüentemente, na valorização do solo urbano e na expansão da mancha urbana.

Os três espaços turísticos sob dinâmica imobiliária na RMS são: a própria sede metropolitana, fortemente relacionada ao turismo cultural e de eventos; a ocupação tradicional das ilhas, principalmente Itaparica, voltada para o turismo de segunda residência e veraneio; e a porção litorânea norte, um espaço integrado e conquistado para o turismo no período do recorte temporal deste trabalho (PEREIRA, 2017, p. 387).

Nesse contexto, o litoral norte ganha destaque no cenário do imobiliário-turístico e suas dinâmicas. O crescimento da atividade turística, junto à estrutura de serviços (notadamente o sistema viário), induz a metropolização litorânea nos municípios de Camaçari e Mata de São João (mapa 05).

Mapa 05: Expansão da mancha urbana do litoral Norte de Salvador.



Elaboração: CUNHA (2020).

O mapa acima representa o crescimento da metropolização litorânea de Salvador sentido litoral norte. É possível observar a consolidação dessa mancha em 2000 – que se mantém crescente até o ano de 2006 (ápice dos investimentos estrangeiros no estado<sup>24</sup>) e estagna a partir de 2008, com a crise econômica mundial – afetando principalmente os países europeus (parte do público investidor e consumidor desses espaços). Nesse cenário, o consumo desses espaços passa a ser de uma demanda nacional e local, fomentando a prática da vilegiatura não só no estado, mas em todo o Nordeste. Ainda é necessário ressaltar as novas dinâmicas no ano de 2020, representadas pelas manchas vermelhas, e que indicam um crescimento urbano não só a beira-mar, mas sentido continente também.

A partir desse contexto, observa-se a produção do espaço através dos vieses do lazer e também da industrialização. O cenário da contemporaneidade é composto por uma “realidade que se mundializa submetida às determinações históricas do presente e capaz de ser desvendada

<sup>24</sup> Segundo dados de 2000 a 2008 do Banco Central do Brasil, que ainda serão lapidados e aprofundados no capítulo 04 deste trabalho.

a partir das transformações na/da metrópole em processo de expansão” (CARLOS, 2013, p. 35).

Assim:

Entende-se por metropolização turística o processo de expansão da região metropolitana preponderantemente centrada nas atividades de turismo, recreação e lazer, resultando em intensos mecanismos de interação entre a metrópole e a nova área. No caso de Salvador, a inserção desse eixo metropolitano turístico se dá complementando o importante processo de metropolização provocado pelo setor industrial. (CARVALHO; SILVA; SILVA, 2008, p. 197).

Diante disso:

A expansão metropolitana ao Norte de Salvador pode ser analisada no seu impacto sobre os fluxos entre a metrópole e o novo vetor de crescimento, (...) através da média de veículos que passam por dia no pedágio instalado no km 14 (o quilômetro zero fica na divisa entre Salvador e Lauro de Freitas) da rodovia BA-099/Estrada do Coco. Há uma variação entre os meses de férias (dezembro, janeiro e fevereiro), com destaque para janeiro, com relação aos outros meses (...). A média diária de veículos é sempre maior nos dias de sábado e domingo o que é um relevante indicador do papel metropolitano de Salvador através da segunda residência e do turismo em hotelaria nos fins de semana, estimulado, em vários períodos do ano, por tarifas reduzidas para baianos e sergipanos, inclusive para programas de uso diário (*day use*). Além deste aspecto, a metropolização turística ao Norte de Salvador é uma decorrência do papel do seu Aeroporto Internacional (o 5º do país em movimento de passageiros), dos serviços metropolitanos, particularmente relacionados com logística, dos recursos humanos e do próprio produto turístico da capital que é sempre integrado ao do novo eixo de expansão. Parte expressiva da força de trabalho empregada nos hotéis e resorts do litoral Norte reside em Salvador, particularmente a de mais alta qualificação profissional. A rápida expansão das segundas residências, construídas por moradores de Salvador nesse eixo insere-se neste processo (CARVALHO; SILVA; SILVA, 2008, p. 198).

Da imagem de região habitada por miseráveis converge-se à de uma região rica em oportunidades e a dispor de uma natureza excepcional, totalmente adaptada a uma demanda internacional de alimentos (grãos nobres e frutos tropicais) e de ambiências turísticas nas praias (DANTAS, 2019). Assim, o dinamismo atual do Nordeste perpassou diversas fases, desde a cultura do latifúndio e do coronelismo - retrato de um produto histórico da colonização - ao agronegócio. Com a importância dessas variáveis na compreensão e formação da região que conhecemos hoje, o capítulo a seguir busca fazer um breve panorama das transformações atuais na região, tendo como ênfase a produção do espaço através do imobiliário-turístico e suas representações no cenário contemporâneo.

### **3. A ERA DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS: FORMAS, ESTRATÉGIAS E PROCESSOS.**

Nesse capítulo, buscamos desenvolver uma análise entre a produção do espaço urbano e o imobiliário-turístico. Para isso, buscamos compreender o papel dos agentes envolvidos nesse processo: Estado, proprietários fundiários, promotores imobiliários, investidores e público consumidor. Dessa forma, conseguiremos entender também a relação entre grupos econômicos de outros setores e sua inserção no imobiliário-turístico através dos projetos aqui abordados. Esse processo possui grande relevância para analisar a produção do espaço litorâneo através dos complexos imobiliário-turísticos.

Como citado anteriormente, a produção do espaço urbano nordestino permeia uma série de variáveis em marcos temporais específicos. Se a (re) descoberta das zonas de praia e as práticas tradicionais inserem-se na lógica da urbanização e de um modelo de sociedade industrial, o Nordeste contemporâneo está intrinsecamente associado a novos fenômenos, como a metropolização do espaço, e aos processos do mundo moderno, como a globalização, a financeirização e a dinamização das relações culturais, econômicas e sociais.

O espaço não tem uma lógica própria, sua lógica é social, a da sociedade que o produz e de como é produzido (LENCIONI, 2017). Diante disso, entende-se que as modificações associam-se aos modos de se pensar e viver a cidade. Lencioni (2017, p. 29) explica que

As transformações são reconhecidamente tão profundas que expressam uma verdadeira metamorfose, pois o resultado é uma mudança completa na estrutura, forma e função da metrópole. Metamorfoseiam-se as relações sociais e o espaço, anunciando que estamos vivendo um período de transição, uma transformação qualitativa para algo diferente do que conhecemos.

Nesse contexto compreendemos que a partir do processo de massificação dos lazeres, no século XX, há uma sensível mudança na produção do espaço urbano. As ações públicas e privadas (interesse econômico de corporações) passaram a produzir formas e funções urbanas, lugares de lazer, integrados a roteiros de visitação para atender demandas locais, nacionais e internacionais (DANTAS *et al*, 2022, p. 180).

Assim, buscando entender o processo de produção do espaço nas duas últimas décadas, o tópico seguinte aponta algumas contribuições para desvendar as novas formas urbanas e seus desdobramentos.

### **3.1 Desvendando o processo: a metropolização litorânea e desdobramentos imobiliários no espaço urbano.**

A massificação do turismo a partir da década de 1960 consolidou os interesses pelas zonas de praia não somente pelo viés do lazer, mas também pelo morar na praia e todo o simbolismo cultural que essa prática carrega.

Com o crescimento da prática turística, os espaços litorâneos ganham outras conotações e a sociedade se insere na lógica de produção do espaço através de novas práticas e suas transformações ao longo dos anos. Enquanto a segunda metade do século XX foi marcada pela prática do veraneio e do turismo tradicional, o século XXI aponta novas variáveis importantes na compreensão da valorização das zonas de praia e das novas formas urbanas oriundas desse processo.

Fluxos migratórios, reorganização espacial, organização produtiva, reestruturação capitalista, crescimento do setor de serviços, conglomerados urbanos, redes de informação e acessibilidade, financeirização, todos esses processos indicam que a cidade está mudando. Rompem-se os limites fronteiriços, a diluição do espaço indica que não há como analisá-lo de forma superficial. O conceito de metropolização é aqui encarregado para definir a produção contemporânea do espaço.

A metropolização implica a conformação de um urbano que ultrapassa os limites da metrópole, constituindo espaços urbanos materialmente descontínuos, mas integrados por fluxos intensos de pessoas, mercadorias, capitais, informações e outros (LENCIONI, 2003). Diante disso, um dos principais indicadores para representar o atual processo em que vivemos é a reestruturação produtiva do capital. Esse processo se caracteriza por novas formas de produção e de organização do espaço associado à lógica do capital financeiro. A produção, aqui no sentido largo, reorganiza-se para superar o modelo fordista pela organização flexível (DOTA; FERREIRA, 2020). Aborda-se aqui não somente a produção pelo viés econômico, mas de uma sociedade contemporânea que se apropria e se molda a essa nova dinâmica.

Diante desse contexto, entende-se que os espaços à beira-mar são dotados de valor cultural, mas também econômico. Como já abordado no capítulo anterior, as transformações das zonas de praia foram intensas e continuam até hoje. Fomenta-se uma dinâmica além da prática turística: a imobiliária. Esse viés ganha ainda mais força quando abordamos a perspectiva litorânea metropolitana (espaços que estão na franja da metrópole, com infraestrutura e dotado de serviços).

O mercado imobiliário apresenta-se consolidado em quase toda a totalidade das metrópoles brasileiras. Quando associamos aos espaços costeiros, essa consolidação se apresenta ainda mais intensa através de empreendimentos de alto padrão, com uma grande valorização do metro quadrado e ofertas cada vez mais exclusivas.

Ainda na perspectiva da valorização das faixas de praia, para além do mercado de primeiras residências na metrópole, o início do século XXI apresenta-se como um marco na transformação de práticas marítimas no Nordeste brasileiro (destacando aqui a vilegiatura) e de novos investimentos. Assim, aparentemente, nos interstícios do turismo, a vilegiatura internacional, comum na Europa desde meados do século XX, fundamentada em novas bases tecnológicas (transporte aéreo), tornou-se mundial (SILVA; PEREIRA, 2014).

Em suma, a materialização do lazer no espaço urbano representa a chave interpretativa para compreendermos a sociedade urbana do início do século XXI, *vis-à-vis* demandas diversas e associadas a segmentos plurais, dos habitantes da cidade (abastados e menos abastados) e de outras paragens (brasileiros de outras regiões e estrangeiros a nos visitarem) (DANTAS *et al*, 2022, p. 184).

A atividade turística apresenta-se como variável de grande propulsão no âmbito econômico e também como forte produtora do espaço. Ela ganha corpo, principalmente, através da ação do poder público (planos de desenvolvimento) e da iniciativa privada (que visualizou nesses espaços possibilidade de mercantilização e rentabilidade).

A valorização imobiliária e a promoção do lugar, a partir da atividade turística, não se dão de forma contínua e homogênea nos espaços litorâneos, sendo limitadas a determinados recortes territoriais, especialmente em praias com potencialidades para viabilizar a reprodução do capital (PEREIRA, SILVA, 2021, p. 56).

A consolidação do turismo na segunda metade do século XX foi fundamental para que novas práticas fossem incorporadas. Na região Nordeste, com as políticas voltadas para a atividade, o retorno indicou novos panoramas a partir dos anos 2000, principalmente no que concerne a empreendimentos voltados para atender essa demanda.

Indiscutivelmente, o Nordeste brasileiro teve sua “vocaçãõ” turística planejada na última década do século XX. Depois de ações disjuntas promovidas por alguns estados, pensou-se o litoral como recorte espacial mais propício à inserção da região no elenco de espaços

elegidos pelos turistas internacionais como também pelos *tour operators* (SILVA; PEREIRA, 2014).

O aumento dos fluxos turísticos, a implantação de políticas públicas específicas (PRODETUR I e II) e a instalação de equipamentos (hotéis, rede de serviços) indicam resultados mais expressivos no começo dos anos 2000. O lazer marítimo ganha representatividade para o poder público e apresenta-se como cenário lucrativo para grupos privados, indicando o panorama de captação de investimentos e público consumidor.

Se nos anos 1990 os empreendimentos costeiros caracterizavam-se por casas de veraneio e condomínio do tipo padrão (imóveis de até quatro pavimentos e como atrativo de lazer a sua localização e/ou a piscina), a partir dos anos 2000 novos modelos são pensados para a região. A perspectiva de um “Novo Caribe” movimentou a iniciativa privada e o poder público, atraindo empreendimentos com novas tipologias: *resorts, flats*, hotéis.

É importante compreender essa evolução na produção do espaço voltada para o consumo turístico, pois trazem à tona transformações socioespaciais intensas, também influenciado pelos mais recentes Complexos Turísticos Residenciais, que consistem em empreendimentos de maior porte, com diversidades de uso em hospedagens, serviços, lazeres e segundas residências. (SILVA, 2016).

O *boom* imobiliário no Nordeste ocorre entre os anos de 2000 e 2005. A região apresenta-se como forte captadora de investimentos em virtude de alguns fatores: o clima (turismo de sol e mar), a localização, os incentivos públicos (políticas específicas para a atividade) e também parcerias de empresas em diferentes escalas.

Apesar do grande número de projetos pensados para a região, apenas alguns se consolidaram. Isso ocorreu tanto por embates mercadológicos quanto por problemas financeiros, principalmente em virtude da crise econômica mundial de 2008. Como a maior parte dos investidores eram estrangeiros, muitos projetos foram abortados antes mesmo de saírem do papel ou tiveram continuidade com o capital nacional (através do fortalecimento de empresas nacionais e regionais).

Nesse cenário alguns investidores destacam-se como pioneiros nos novos arranjos: Vila Galé, Enotel, *SolMeliá*, IberoStar e Pestana. Aqui já é possível visualizar um cenário: investidores, em sua maioria, eram espanhóis e portugueses, indicando o polo europeu não só como berço das atividades turísticas, mas também em sua dinamização.

O panorama dos anos 2000 representava o destaque de quatro estados: Bahia e Pernambuco, inicialmente, e Ceará e Rio Grande do Norte já figurando diante dos novos processos. A Bahia apresenta-se como pioneira: além de toda a bagagem histórica, a diversificação e extensão de seu litoral – e sua proximidade geográfica com o Sudeste do país, o estado tem forte poder atrativo de investidores.

Os primeiros desdobramentos dessas novas formas de produção do espaço são visualizadas em Porto Seguro e em Itacaré (ambos na Bahia) e, mesmo não estando na franja metropolitana em análise, são interessantes para confirmar o pioneirismo do estado como indutor.

No cenário pernambucano apresenta-se o município de Ipojuca, ganhando destaque a localidade Porto de Galinhas e, posteriormente, Muro Alto. Acrescenta-se a essa dinâmica o município de Cabo de Santo Agostinho, com a Praia do Paiva e a instalação futura do CIRS Reserva do Paiva.

Na perspectiva cearense o destaque é para o município de Aquiraz e a localidade de Porto das Dunas, tendo como principal indutor de transformações o Parque Aquático Beach Park, hoje também figurando na dinâmica do imobiliário-turístico.

Apontamos de forma muito breve as localidades de destaque e iremos apresentar como o processo de metropolização litorânea é de suma importância para os desdobramentos espaciais e a construção de novas formas urbanas. De certa maneira, podemos afirmar que cada metrópole se coloca como um aglomerado que integra as escalas regional, nacional e internacional (LENCIONI, 2017).

Já citamos anteriormente que o *boom* dessa prática ocorreu entre os anos de 2000 e 2005, período em que também vivenciamos a virada do século e transformações de ordem econômica, social e cultural. A reestruturação produtiva apresenta-se como força motriz na economia: o mercado de serviços, as novas facetas do capitalismo (bolsa de valores, financeirização, mercado de capitais, fundos investidores) e o crescimento das metrópoles suscitam processos de grandes desdobramentos.

Nesse cenário, os espaços costeiros – já dotados de grande valoração – são ainda mais cobiçados pelo mercado. Se os espaços à beira-mar dos grandes centros urbanos exprimem uma dinâmica intensa de primeiras residências, os espaços litorâneos metropolitanos apresentam-se como o novo panorama para os lazeres. São localidades próximas à metrópole, mas que

possuem dinâmicas mais pacatas e, ao mesmo tempo, dispõem dos serviços urbanos e de uma fácil rede de acesso.

As regiões metropolitanas, principalmente os municípios localizados no espaço periurbano, desde a última década, vêm passando por transformações em sua paisagem e apresentam-se como forte captador de investimentos do mercado imobiliário, com mais intensidade no imobiliário-turístico e seus grandes projetos. Lencioni (2017, p. 87) aponta que

A metamorfose do processo urbano diz respeito ao processo de metropolização do espaço, que está intimamente relacionado à reestruturação produtiva que faz da metrópole um instrumento primaz da reprodução do capital, devido à nova relação que se desenvolve entre o capital imobiliário e o financeiro. Por isso, afirmamos: a metrópole contemporânea expressa a sobrevida do capitalismo.

Moura (2013) aborda a relação entre a metropolização e o imobiliário.

Longe de apenas reforçar aglomerações singulares, a metropolização passa a engendrar novas morfologias urbanas, muito mais articuladas e densas, ao mesmo tempo descontínuas, dispersas, sem limites precisos. Sustenta a ampliação geográfica do processo de acumulação, que fez com que a dispersão pelas empresas de seus processos produtivos, filiais e fornecedores tornasse as aglomerações metropolitanas as localizações mais capazes de oferecer as condições requeridas à valorização do capital (MOURA, 2013, p. 30).

A partir dessa perspectiva, o imobiliário-turístico ganha força no Nordeste brasileiro. O destaque para as regiões metropolitanas de Salvador, Recife e Fortaleza perpassam algumas variáveis: a representatividade dessas metrópoles em escala regional e nacional, os investimentos voltados para a atividade turística, a rede de agentes nas esferas público e privada e a dinamização do espaço buscando atender a demanda do mercado.

Na Região Metropolitana de Salvador destacamos o litoral norte, notadamente os municípios de Mata de São João e Camaçari. Apresentam vetores de produção do espaço nos polos de turismo e também industrial, principalmente no setor portuário. Assim, esses espaços confirmam a sua pluralidade através do dinamismo metropolitano.

Enquanto a urbanização transformou espaços através de práticas marítimas como o veraneio e o turismo tradicional, a metropolização acentua esse processo. O crescimento de algumas localidades em detrimento de outras é um processo comum dentro desse fenômeno. Espaços litorâneos preservam suas práticas tradicionais à medida que áreas vizinhas desenvolvem novas dinâmicas.

A concentração dos assentamentos de segunda residência nas áreas litorâneas atesta a intensidade desse fenômeno que reúne duas características básicas: concentração de renda nas

metrópoles (potenciais centros emissores) e oferta imobiliária e fundiária nos municípios periféricos (ARRAIS, 2014, p. 58).

Na zona turística denominada “Costa dos Coqueiros” o que citamos anteriormente é visível através do desenvolvimento do imobiliário-turístico. Nota-se que essa dinâmica de ocupação resulta da oferta fundiária e da presença de meios de mobilidade (ARRAIS, 2014). Ele ocorre de forma intensa e confirma a relação local-global entre investidores e público consumidor. Empreendimentos de grandes grupos estrangeiros demonstram o poder indutor da metropolização do lazer e como esse processo está em amplo desenvolvimento, enquanto outras localidades não se inserem nessa lógica (Figura 13).

Esse processo de desenvolvimento dos empreendimentos acompanha uma lógica de mercado que busca valorizar o entorno (principalmente os terrenos mais próximos). Essa estratégia tem o objetivo de captar investimentos futuros para agregar valor aos empreendimentos já existentes enquanto cria novos lançamentos.

Na imagem abaixo podemos observar as praias dos municípios de Mata de São João e Camaçari. No que concerne ao primeiro, a Praia do Forte apresenta-se como o primeiro grande trunfo do imobiliário-turístico, sendo uma localidade com empreendimentos de alto padrão e com forte impacto em seu entorno – ênfase aqui para a presença do grupo IberoStar. No caso de Imbassaí, apesar da existência do *resort* Grand Palladium *Resort & Spa* (de origem espanhola), prevalecem as práticas de veraneio e segundas residências tradicionais. Já na Praia de Sauipe, a dinâmica imobiliária reaparece novamente com o Complexo Costa do Sauipe, empreendimento de grande porte de capital nacional e com forte influência na captação de fluxos.

Figura 13: Dinâmicas existentes nos principais destinos da “Costa dos Coqueiros”.

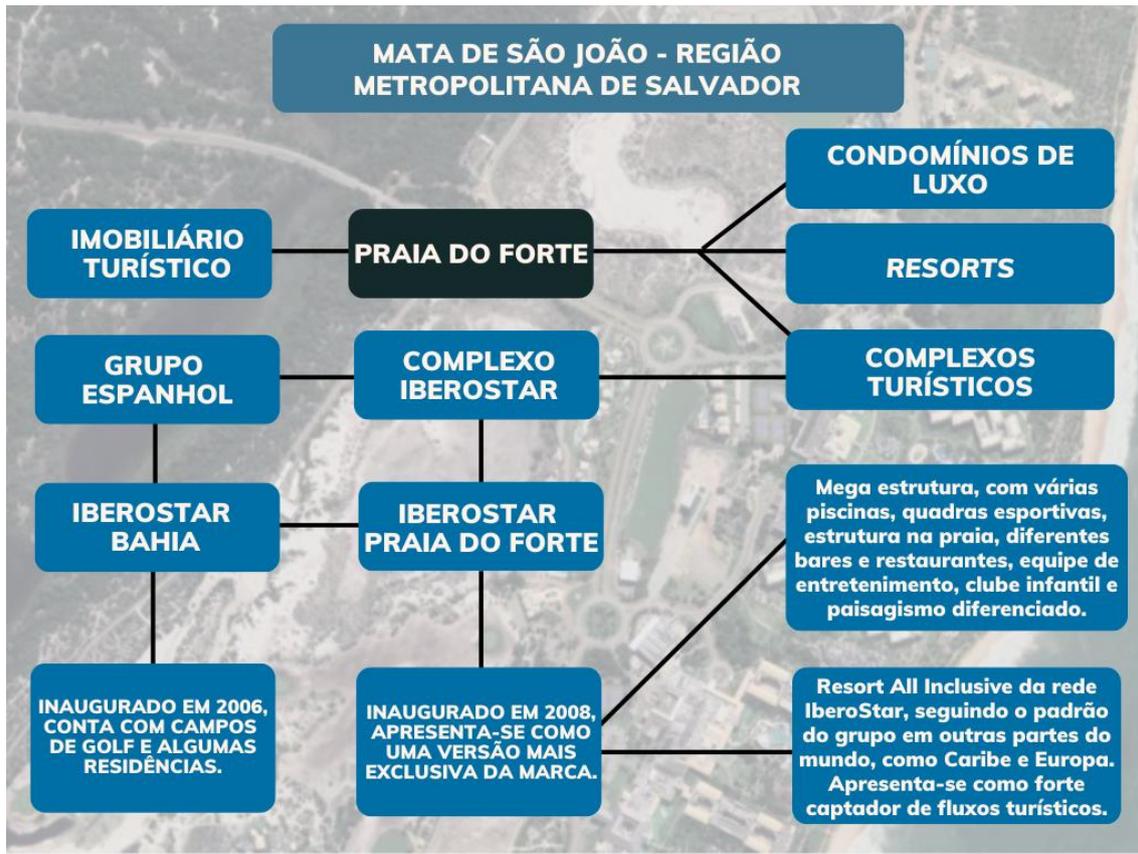


Elaboração: AUTOR (2022).

Como já indicamos, diante das novas formas urbanas encontradas no litoral nordestino, destacamos – na Praia do Forte – a presença do grupo IberoStar através de dois grandes empreendimentos (Figura 14).

É possível encontrar nessa localidade diversas tipologias de empreendimentos imobiliário-turísticos: condomínios de luxo (inclusive de casas à beira-mar), *resorts* e complexos. Os empreendimentos IberoStar ganham representatividade não só pelo público que atende, mas pelas proporções espaciais que ocupa e chama a atenção por sua ousadia e grandiosidade, com mais de 2.000 ha de área, com um investimento total de U\$ 450 milhões (SILVA; PEREIRA, 2014).

Figura 14: Presença do imobiliário-turístico em Mata de São João – RMS.



Elaboração: AUTOR (2022).

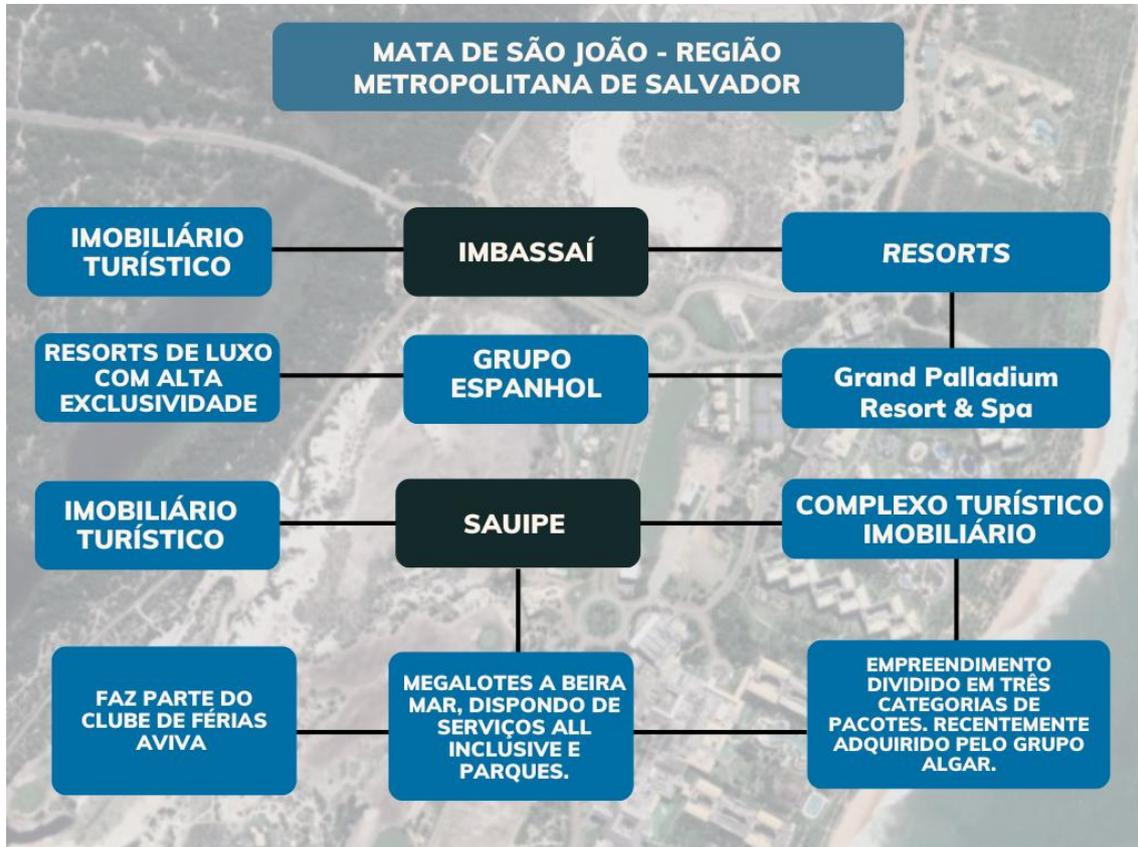
Já na localidade de Imbassaí também é possível perceber a ação do mercado através do *Grand Palladium Resort & Spa* de grupo espanhol (através do empresário Abel Matutes Juan) e que tem como uma das principais características empreendimentos exclusivos de luxo. Novamente atenta-se para a rede de agentes que corroboram com esse processo, sendo grupos com articulação em vários lugares do mundo (aqui indica-se a presença nas Ilhas Baleares, Canárias e Caribe). Além disso, há parceria nos países: Espanha, Itália, República Dominicana, México, Jamaica e Brasil.

Apesar da presença do imobiliário-turístico na localidade, Imbassaí ainda tem forte predominância de práticas tradicionais, como o veraneio, segundas residências e o turismo através de pequenas pousadas. Esse dinamismo também ocorre em outros espaços e, por isso, inserimos a localidade na categoria de práticas de veraneio.

Na figura 15 é possível visualizar um pouco das dinâmicas existentes nas localidades de Imbassaí e de Sauipe. Nesta última, a principal representação do imobiliário-turístico é o *Complexo Costa do Sauipe* (figura 16), tanto pela sua ocupação territorial quanto pelo seu processo de construção e incorporação. Esse empreendimento aborda algumas variáveis

interessantes para compreender como o mercado atua diante de embargos e problemas financeiros (que serão aprofundados no tópico seguinte).

Figura 15: Presença do imobiliário-turístico em Mata de São João – RMS.



Elaboração: AUTOR (2022).

PEREIRA *et al* (2021, p. 482) explicita que

Imóveis à beira-mar, casas e apartamentos na praia (segundas residências), hotéis, pousadas e fluxos turísticos estão há décadas associados às paisagens litorâneas do Nordeste brasileiro. A quantidade de pesquisas e a diversidade de abordagens demonstram conhecimento sobre essas formas, agentes e processos. Na última década, foram colocadas em prática experiências internacionais de planejamento e construção de espaços privados capazes de articular produtos turísticos e imobiliários; da residência ao entretenimento em determinadas épocas, dos residentes aos turistas, da primeira e segunda residência ao luxuoso hotel/resort<sup>25</sup>.

<sup>25</sup> “Los inmuebles junto al mar, casas y departamentos en la playa (segundas residencias), hoteles, posadas y flujos de turistas, durante décadas se han asociado con los paisajes costeros del noreste brasileño. La cantidad de investigaciones y la diversidad de enfoques demuestran el conocimiento sobre estas formas, agentes y procesos. En la última década, se han puesto en práctica experiencias internacionales de planificación y construcción de espacios privados capaces de articular productos turísticos e inmobiliarios; desde la residencia hasta la diversión en determinadas temporadas, desde los residentes hasta los turistas, desde la primera y la segunda residencia hasta el lujoso hotel/resort” (PEREIRA *et al*, 2021, p. 482).

Figura 16: Imagens do empreendimento Costa do Sauipe – RMS.



Fonte: Costa do Sauipe; Elaboração: AUTOR (2023).

Nas imagens acima é possível observar a estrutura do complexo e toda a ambiência estabelecida para sua promoção. Assim como veremos nas imagens de outros empreendimentos, há uma lógica existente: são espaços a beira mar, dotados de serviços (autossuficientes), tendo o contato com a natureza e com aquilo que seria o imaginário local (vilas, restaurantes temáticos, lojas de *souvenirs*). É a venda da experiência, exclusividade, uma das principais estratégias desse mercado.

Atenta-se que os empreendimentos apresentados acima não expressam a totalidade da dinâmica do imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro, mas apontam para variáveis de análise que são interessantes na tentativa de compreender esse processo e como ele vem se desenvolvendo ao longo dos anos. Desde a década de 2000 que a região Nordeste passa por intensas transformações que não se resumem apenas as formas urbanas, mas as articulações que são geradas a partir delas. Compreende-se que no *Real State* (imobiliário) há uma rede de agentes que se movimentam para a expansão do capital. Ganha notoriedade nos últimos anos a Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil - ADIT e como ela se articula na captação de recursos, investimentos e ações efetivas para o setor.

A criação da ADIT, em 2006, indica o marco temporal que apresenta-se como um divisor no que concerne aos estudos da área. Isso ocorre porque, com a crise econômica em 2008, o mercado imobiliário é aquecido pela demanda nacional e pela articulação de empresas regionais. Em quase todos os estados nordestinos é possível analisar a teia de relações que são criadas desde a concepção à implantação de um empreendimento imobiliário-turístico.

Essa variável é de suma importância pois reafirma o poder que o mercado possui de se remodelar diante de embates econômicos e cria estratégias para a circulação do capital e sua reprodução. Apontamos alguns produtos nas metrópoles de Salvador, Recife e Fortaleza e, posteriormente, as relações que estão sendo desenvolvidas nos últimos anos para compreendermos a nova forma de acumulação capitalista.

Na Bahia, o destaque são os municípios de Mata de São João e Camaçari e a relação com investimentos de grupos português e espanhol. Além disso, é válido abordar o papel industrial e petroquímico de Camaçari, apontando para uma compreensão também do desenvolvimento dos espaços litorâneos não somente pela metropolização litorânea, mas por outros vieses. Ainda nessa lógica, se faz necessária uma abordagem sobre as empresas dominantes e como se relacionam com outros segmentos, indicando um vetor de debate interessante e que aprofundaremos no próximo tópico desse trabalho.

Já em Pernambuco, os municípios que se destacam são Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. Seguindo a lógica da metropolização e seus arranjos espaciais, esses espaços possuem intensa relação em serviços e infraestrutura com a metrópole. As dinâmicas do lazer são representadas abaixo:

Figura 17: Dinâmicas existentes nos principais destinos do litoral Sul de Pernambuco.



Elaboração: AUTOR (2022).

Cabo de Santo Agostinho, que faz fronteira com o município de Jaboatão dos Guararapes e continua o processo de incorporação imobiliária da Praia de Boa Viagem, aparece como análise interessante por dois vieses: Praia do Paiva (com a instalação do CIRS Reserva do Paiva – figuras 18 e 19) e Suape (com a dinamização da atividade portuária e turística).

Figura 18: Imagens do CIRS Reserva do Paiva e sua dinâmica de planejamento urbano.



Fonte: Reserva do Paiva. Elaboração: AUTOR (2022).

Figura 19: Imagens de propaganda e notícias do CIRS Reserva do Paiva.



Reserva do Paiva, a Barra da Tijuca pernambucana, agora é local de primeira moradia

Por Patricia Raposo Em NEGÓCIOS Postado 19 de dezembro de 2021



**Projetos inspiradores mostram novas tendências de arquitetura na Reserva do Paiva**

Publicado em: 27/02/2023 16:52 | Atualizado em: 28/02/2023 08:47



Elaboração: AUTOR (2022).

Assim como abordamos no Complexo Costa do Sauipe, é possível perceber a intrínseca relação da venda com o viver na natureza. As imagens do CIRS Reserva do Paiva induzem para o crescimento imobiliário de alto padrão que tem seu ápice na Praia de Boa Viagem e extrapola os limites municipais, destacando-se o município de Cabo de Santo Agostinho e suas contradições.

No município é possível compreender as transformações das práticas marítimas ao abordarmos as localidades ali existentes. Enquanto a Praia do Paiva apresenta a faceta mais moderna do imobiliário-turístico, a localidade vizinha, Gaibu (além de Enseadas dos Corais e Calhetas) apresenta casas de veraneio e práticas tradicionais, com comunidades pesqueiras e pequenos comércios. Com a construção do Porto de Suape esses espaços foram transformados para atender a demanda de moradia para trabalhadores e, com a finalização da obra, muitos empreendimentos perderam sua função e alguns estão abandonados.

Figura 20: Presença do Imobiliário-turístico em Cabo de Santo Agostinho – RMR.



Elaboração: AUTOR (2022).

Em Suape é válido abordar a instalação do Vila Galé Eco Resort do Cabo. Foi inaugurado na década de 1990 como *Blue Tree Park*, sendo considerado o primeiro grande *resort* de Pernambuco. Antes de pertencer a rede portuguesa, o empreendimento ainda mudou

de bandeira duas vezes. Seguindo a linha da marca, o resort é *All inclusive*, contando com piscina, espaço *kids*, academia e *SPA*.

Em Cabo de Santo Agostinho corroboram como novas formas de produção do espaço através do imobiliário-turístico os dois empreendimentos citados. Apesar de indicarem dinâmicas próprias da lógica imobiliária (assim como no Complexo Costa do Sauípe), também apontam para as particularidades encontradas nas diferentes tipologias desse processo.

Em Ipojuca há uma diversidade de práticas em virtude da localidade de Porto de Galinhas, destino turístico já consolidado nas escalas nacional e internacional. Diante disso, as práticas tradicionais se concentram na Praia do Cupe, com a presença de segundas residências tradicionais e já apresentadas no segundo capítulo desse trabalho. Já em Muro Alto, a paisagem está em intensa transformação em virtude do crescimento da atividade turística, o que confirma a presença de muitos resorts em ambas as praias. O imobiliário-turístico destaca-se na quantidade de empreendimentos de alto padrão e que abrangem agentes locais, nacionais e internacionais em suas articulações (Figura 21).

Figura 21: Presença do Imobiliário-turístico em Ipojuca – RMR.



Elaboração: AUTOR (2022).

A dinâmica cearense segue a mesma lógica na franja metropolitana, concentrando seus empreendimentos em Caucaia e Aquiraz e, aos poucos, instalando-se em municípios mais distantes da metrópole, mas com estreita relação de serviços e infraestrutura. Na imagem abaixo é possível observar as localidades que ganham destaque nos novos processos de produção do espaço urbano.

Como aprofundado no capítulo 02, as novas formas urbanas se concentram nas localidades de Cumbuco (litoral oeste), Porto das Dunas e Prainha (ambas no litoral leste). Enquanto a Praia do Icará apresenta-se com condomínios tradicionais e alto índice de transição de segundas residências para primeira, Cumbuco predomina com forte captação de investimentos nacionais e internacionais: presença do Grupo Vila Galé, Carmel e Summerville.

Figura 22: Dinâmicas existentes nos principais destinos do litoral metropolitano de Fortaleza.



Elaboração: AUTOR (2022).

No litoral leste, Porto das Dunas ainda figura como grande concentrador de investimentos, principalmente em virtude do Grupo Beach Park e seus recentes investimentos no setor de segundas residências e resort. Acrescenta-se a essa localidade também a presença de condomínios de luxo para vilegiatura, mas também para primeira residência, com a existência do primeiro Alphaville do estado. A localidade da Prainha vem ganhando destaque

em virtude dos novos empreendimentos: Golf Ville e Mandara já existentes e os recentes lançamentos para a área: *Mandara by Yoo* e *BS Ville*. Já no distrito da Tapera encontra-se o maior empreendimento do tipo imobiliário-turístico do estado: o Aquiraz Riviera. O Complexo é composto por mega lotes à beira-mar e projetos residenciais e turísticos de alto padrão (figuras 23 e 24), além da presença do hotel internacional Dom Pedro Laguna e dos campos de golfe (também pioneiros no estado).

Figura 23: Imagens do Complexo Aquiraz Riviera e suas dinâmicas.



Fonte: Aquiraz Riviera. Elaboração: AUTOR (2023).

Figura 24: Notícias internacionais do Hotel Dom Pedro Laguna e parcerias firmadas.



The screenshot shows a news article with a red header containing the title "Grupos Dom Pedro e WAM Hotéis celebram parceria no Brasil" and a breadcrumb trail: "Matérias > Implantação > Grupos Dom Pedro e WAM Hotéis celebram parceria no Brasil". Below the header is a landscape image of a beach. The main headline reads "Dom Pedro Laguna ganha prêmio de Melhor Hotel de Golf do Brasil 2022". The author is identified as Rafael Torres, dated 08/12/2022 - 16:15. Social media sharing icons for Twitter, Facebook, Google+, and LinkedIn are visible. A sub-headline in a blue box says "HOTÉIS" followed by "Dom Pedro Laguna figura pela oitava vez consecutiva no World Travel Awards". The article is attributed to "De VoeneWS" and dated "Postado em 9 de setembro de 2022".

Elaboração: AUTOR (2023).

Novamente atentamos para o padrão desses empreendimentos: espaços a beira-mar, arquiteturas diferenciadas, parcerias em várias escalas, projetos cada vez mais inovadores. Não podemos dizer que são estratégias que se repetem, mas sim como o mercado do imobiliário-turístico tem se articulado nas últimas décadas e suas tendências.

É desse contexto que partimos que, além das novas formas urbanas, os desdobramentos da metropolização litorânea também apontam para o estreitamento ainda maior do imobiliário-turístico e a reprodução do espaço, atraindo cada vez mais agentes e fomentando novas lógicas na produção capitalista. Lencioni (2017) indica que o aspecto mais significativo das transformações metropolitanas diz respeito às profundas alterações imobiliárias.

Partindo dessa lógica, entendemos que a instalação dos novos empreendimentos só são possíveis a partir do fenômeno da metropolização e das intensas transformações oriundas desse processo. Acrescenta-se a esse cenário a importância do setor imobiliário na indução de mudanças urbanas através de diversas vertentes, sendo a principal delas o mercado de terras.

Diante desse contexto alguns questionamentos são levantados: quem são os agentes que fazem parte dessa nova lógica de produção? Como eles se organizam nesse processo? Como

associam-se no mercado imobiliário? Esses questionamentos e suas reflexões serão debatidos no tópico abaixo.

### **3.2 O imobiliário-turístico e a valorização do mercado: grupos econômicos em cena.**

Após duas décadas de análises, o Nordeste brasileiro tornou-se uma região composta por fragmentos de modernidade, sendo os investimentos nas atividades de lazer e turismo litorâneo significativos na composição desta situação (SILVA; PEREIRA, 2014).

A terra apresenta-se como mercadoria. Analisando os espaços costeiros, observa-se como os espaços à beira-mar possuem grande valor de uso e troca. São áreas de grande exploração imobiliária e que buscam atender às diversas demandas do mercado. No Nordeste é possível analisar a transformação da paisagem litorânea nas últimas décadas e comparar o crescente aumento no preço de imóveis nessas localidades. Confirma-se a perspectiva de Lefebvre ao abordar a terra como mercadoria e sua alta rentabilidade. Alencar (2015, p. 03) afirma que

Considera-se que o espaço possui valor de uso e de troca. O valor de uso correspondente à sua utilidade de mercadoria, com suas propriedades físicas, resultante da adição de trabalho e da necessidade primária daquele que consome. O valor de troca é resultante da relação quantitativa da mercadoria e das necessidades criadas para seu consumo.

Como já abordamos anteriormente, a estrutura espacial nordestina é um produto do processo de colonização europeia e dos ciclos econômicos desenvolvidos na região. Embutida nesse processo, a organização fundiária também se perpetua até hoje, sendo difundida através de alguns vieses e com algumas transformações. Villaça & Albuquerque (1998) explicam que o próprio coronel fomenta o início da mudança, quando intercede ou manipula para que o município sob a sua atenção receba sinais de TV, ganhe uma concessão de rádio, construa hospitais e contrate médicos e enfermeiros de fora, tenha suas estradas de acesso principais asfaltadas facilitando o trânsito para o intercâmbio de populações. Sejam resquícios dos senhores de engenho na Zona da Mata ou dos coronéis no Sertão, a terra apresenta-se como ponto chave para analisar as dinâmicas de ocupação e os novos projetos pensados para a zona litorânea da região na contemporaneidade.

No modelo capitalista que vivemos esse debate ganha ainda mais força e novas formas de análise. No que se refere à relação entre o valor da terra e o espaço, considera-se este como condição da existência da vida e da produção econômica. Portanto, da reprodução do capital.

Assim, no modo de produção capitalista ocorre uma valorização do espaço, que se torna objeto, veículo e produto do capital, possuindo valor intrínseco (ALENCAR, 2015, p. 04).

Entendemos que o modo de produção atual é passível de transformar tudo em mercadoria e, conseqüentemente, em comercialização. Quando abordamos a perspectiva da terra como produto e mercadoria precisamos atentar para as novas formas originárias dessa dinâmica e quais os agentes que fazem parte desse processo. Diante disso, podemos compreender a produção do espaço litorâneo nordestino hoje e como os novos projetos são pensados para a região.

Indicamos no tópico anterior a presença do imobiliário-turístico em alguns municípios metropolitanos da região. Ao abordarmos os principais equipamentos vinculados a essa prática, atentamos para alguns pontos de análise: quem são os responsáveis por esses investimentos? Como eles se associam no espaço-tempo?

É possível analisar alguns pontos nesse cenário. Os empreendimentos imobiliário-turísticos perpassam algumas características, sendo que em sua maioria estão à beira-mar, ocupando grandes glebas, com projetos arquitetônicos de alto padrão e ofertando serviços para um público cada vez mais seletivo.

Diante dessa perspectiva e durante o levantamento bibliográfico indicamos alguns apontamentos: a implantação desses empreendimentos perpassam novas estratégias (junção de empresas, parcerias com proprietários fundiários, associações com grupos estrangeiros, dentre outros).

Por meio da expansão dos negócios, da ampliação do mercado, da intensificação da produção, da ampliação do número de equipamentos e de trabalhadores, dentre outras estratégias, as empresas se tornam cada vez maiores, concentrando capitais. Esse processo leva a uma maior acumulação de capitais; baseia-se, portanto, na acumulação (LENCIONI, 2017, p. 114).

Nos exemplos citados anteriormente, além dos grupos internacionais – como o IberoStar, Vila Gale, Grand Palladium e Enotel – é possível observar a predominância de grupos nacionais e também de suas parcerias em diferentes escalas. É possível pensar esse processo em muitos empreendimentos e em diferentes localidades: Reserva do Paiva e Nannai (ambos na RMR), Costa do Sauipe (RMS), Aquiraz Riviera e Beach Park *Wellness* (ambos na RMF).

Esse cenário reafirma a relação entre o imobiliário-turístico e a reprodução do espaço metropolitano. Assim, abordamos algumas considerações sobre o imobiliário-turístico sendo 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 (SILVA; FERREIRA, 2007).

Partindo desse contexto, ao analisarmos os complexos imobiliário-turísticos no Nordeste, indicamos alguns apontamentos: a) a propriedade da terra pertencente à grande grupo econômico local; b) a realização de projetos envolvendo a participação de empresas locais; c) a captação de fundos de investimentos independentes; d) grupos proprietários de terras atuam em outros setores econômicos.

Convém chamar atenção para o fato de que no *imobiliário (Real State)* a associação de empresas é muito comum, em especial para a realização de um ou vários empreendimentos específicos. Muitas empresas se associam para a realização de um ou vários empreendimentos imobiliários estabelecendo uma sociedade exclusiva (LENCIONI, 2017, p. 121).

Tanto nas grandes capitais quanto nas cidades do interior do Nordeste, o capital se acomoda e de certa forma se articula com o latifúndio, com bancos, com as indústrias (LIMA, 2001).

Diante desses pressupostos é possível analisar a presença de alguns grupos econômicos nesse processo e como se relacionam de forma direta na reprodução do capital, são eles: M. Dias Branco, Brennand, Algar e Odebrecht. Apontamos esses quatro nomes para tentar compreender o imobiliário-turístico na reprodução do espaço e sua força como fonte de rentabilidade no cenário contemporâneo.

Ao abordarmos os objetos de estudo: Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços – CIRS Reserva do Paiva e o Complexo Turístico Aquiraz Riviera, ambos na franja metropolitana de Recife e Fortaleza, respectivamente, podemos explicar alguns apontamentos. Os empreendimentos localizam-se em espaços de intensa valorização turística e imobiliária: são extensos lotes à beira-mar, com grande proximidade territorial com a metrópole e seus serviços e dotados de infraestrutura de acesso. São megaprojetos pensados a longo prazo e que, além de dinamizar a produção do espaço, são empreendimentos de alto padrão, para um público seletivo e que indicam a alta rentabilidade das zonas costeiras.

Esses complexos estão inseridos em terras de dois grandes grupos econômicos consolidados nas esferas regional e nacional, são eles: Grupo Cornélio Brennand (CIRS Reserva do Paiva) e Grupo M. Dias Branco (Complexo Turístico Aquiraz Riviera). Esses grupos possuem forte influência em seus estados, não somente no viés econômico, mas também político.

A primeira característica comum a todos os grupos em análise é que estão predominantemente associados a outros setores da economia. Muitos deles estão inseridos em mais de uma cadeia produtiva, o que indica também a força e a rede de atuação de cada um deles. O mapa 06 apresenta a área de atuação de cada um e sua especialização no território brasileiro.

Mapa 06: Grupos econômicos em análise e sua atuação no território brasileiro.



Elaboração: AUTOR (2020).

Analisando o mapa é possível compreender que os campos de atuação dos grupos são diversificados. Já nas primeiras tentativas de compreensão é possível pensar uma rede de colaboração e atuação entre eles, tendo em vista que um mesmo grupo pode estabelecer relações entre os demais – como a Odebrecht com o Grupo Brennand e com o Grupo Algar e também cadeias independentes.

Outro fator importante é a inserção desses grupos em atividades do imobiliário-turístico em algumas localidades em que já estão instalados com outras práticas econômicas, como o Grupo M. Dias Branco em Camaçari – no setor petroquímico e, posteriormente, com o setor alimentício. Nessa lógica também insere-se o Brennand, iniciando com atividades no ramo de vidraçaria e inserindo-se em outros setores nos anos seguintes.

Ainda que sejam consolidados em outros setores econômicos, como no ramo alimentício (M Dias Branco) e de cerâmica (Brennand), esses grupos se articulam entre várias esferas, criando uma rede de agentes e processos diretamente ligados à produção do espaço.

O grupo M. Dias Branco é um grupo cearense com quase setenta anos de existência. Começou sua história no setor alimentício e, ao longo das duas últimas décadas, tem passado por processos de expansão em diversas áreas. Presente em todo território nacional e também em alguns países, a expansão do grupo perpassou a compra de novas empresas, investimentos nos setores petroquímicos e a inserção no mercado imobiliário. Na figura 25 apresentamos as duas principais relações imobiliárias do grupo.

Figura 25: Grupo M. Dias Branco e suas associações no mercado imobiliário.



Elaboração: AUTOR (2022).

As duas principais associações do grupo M. Dias Branco no mercado imobiliário abrangem dois vetores: imobiliário de alto padrão para primeiras residências e o imobiliário-turístico. No primeiro vetor já podemos analisar um panorama da estrutura do mercado e suas articulações. A Cidade Alpha é um projeto inovador no município do Eusébio (na Região Metropolitana de Fortaleza) e com intensa especulação imobiliária de condomínios horizontais de alto padrão. A propriedade da terra do empreendimento é do grupo e, como estratégia de mercado, associa-se a uma das maiores grifes do ramo no país: a Alphaville Urbanismo.

No que concerne ao segundo vetor, do imobiliário-turístico, alguns pontos se assemelham ao primeiro. A propriedade da terra também pertence ao grupo: são grandes glebas à beira-mar, no município de Aquiraz – também na RMF. Para o desenvolvimento do projeto inovador – o primeiro desse porte no estado – foi criado o Consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Investimentos Turísticos S.A. Composto pela Dias Branco Administração e Participações Ltda. E também pelo Grupo Português Aquiraz Holding Ltda. Na composição do grupo português é possível perceber associações que ocorrem em empreendimentos no Algarve, em Portugal, indicando que esse processo é reproduzido em outras partes do mundo.

A criação do consórcio viabilizou a primeira parte do projeto: além dos trâmites jurídicos e legais, a instalação do Hotel Dom Pedro Laguna, os campos de golfe e a infraestrutura interna. A segunda parte do projeto indica outro ponto de análise, as associações do mercado e o capital local. Para a construção de empreendimentos dentro do complexo, parcerias com incorporadoras foram firmadas: Manhattan, Mota Machado e Normatel Incorporações.

Desde o início do ano 2000, o mercado imobiliário e a indústria da construção civil passaram, concretamente, para um novo patamar de atividades e valores, marcado pela relação “íntima” entre o capital incorporador tradicional e o capital advindo das atividades turísticas (SILVA; FERREIRA, 2007). Essa dinâmica confirma o poder que o mercado tem em se articular tanto na captação de recursos quanto em sua reprodução (através dos empreendimentos). É uma prática da reestruturação que se repete em muitos projetos não só no Nordeste, mas no mundo.

A rede de agentes existente na implantação do Complexo Turístico Aquiraz Riviera representa a valorização do mercado turístico e demonstra como os produtores do espaço se apresentam nos arranjos contemporâneos.

Corrêa (2012) aponta a produção do espaço através dos: i) proprietários dos meios de produção; ii) os proprietários fundiários; iii) os promotores imobiliários; iv) o Estado e; v) os grupos sociais excluídos. Hoje entendemos esses produtores através de novos arranjos e formas de circulação: as redes como produtos sociais e produtoras do espaço.

Lencioni (2017) explica que as redes são mediações, mas também momentos da produção, produtoras de um novo espaço. No que concerne à reestruturação do espaço, essas redes estão em crescente e cada vez mais complexas, pois buscam atender as estratégias e as necessidades exigidas pela reprodução do capital.

Assim, no imobiliário-turístico as redes estão cada vez mais densas e compostas de muitas relações. Apresentamos anteriormente, de forma breve, a rede inicial de concepção do Complexo Aquiraz Riviera sabendo que, por trás da síntese, há uma cadeia de atores inseridos nesse processo (consultorias, empreiteiras, arquitetos, corretores) para viabilizar não somente a materialização do processo, mas a sua reprodução dentro do mercado.

Aledo (2007, p. 7) aponta que o processo turístico residencial conta de quatro operações:

1) compra de terra 2) sua transformação em solo urbano 3) construção de imóveis e urbanização do espaço 4) venda dos imóveis. Como já denunciaram há mais de vinte anos alguns sociólogos como Mario Gaviria, Eduard Mira e Manuel Libras sobre a Costa Blanca - e já se pode aplicar a muitas outras “Costas” – tem se confundido turismo com construção. (...) Por esta perspectiva, entendemos o turismo residencial como o setor que se dedica à compra de solo, à produção de imóveis, serviços e infraestrutura anexa e à venda das mesmas. O uso destas residências pode ser para finais de semana, períodos de férias ou como residências semipermanentes ou permanentes.

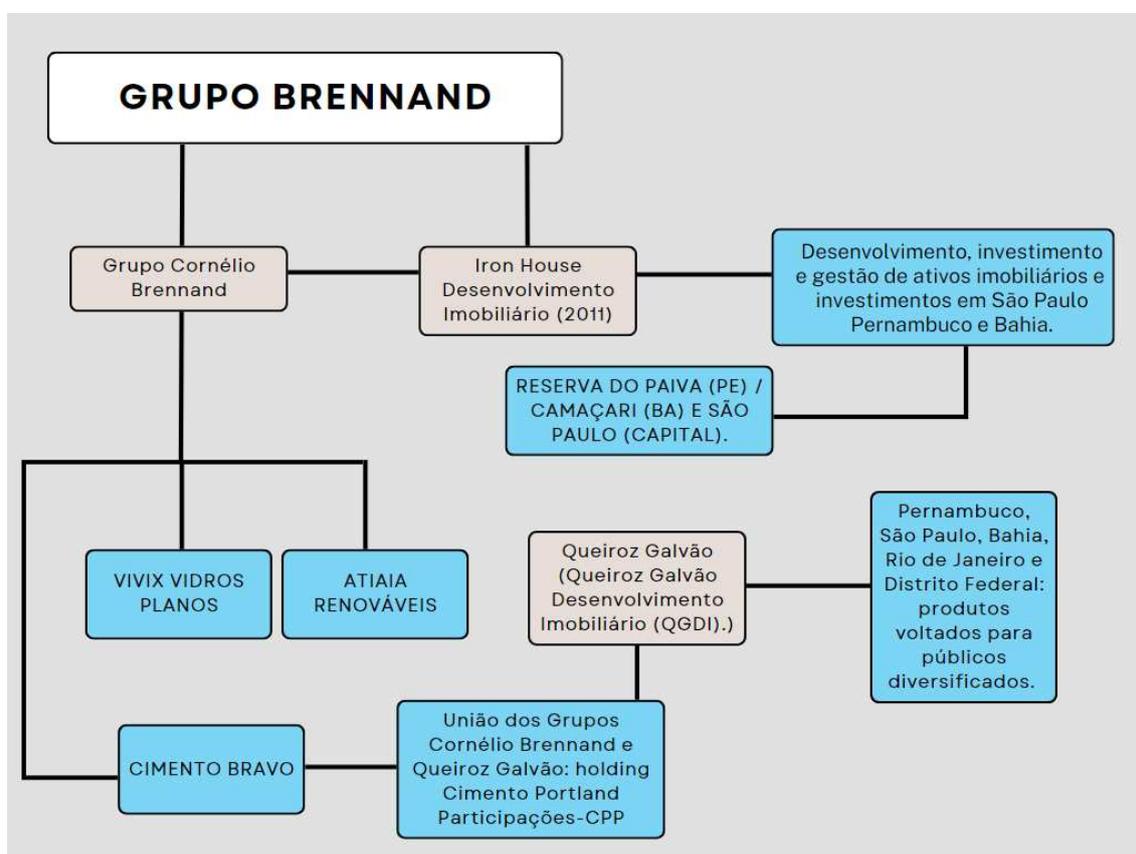
Assim, devido aos fortes investimentos que requer esse tipo de projeto, a estrutura empresarial do setor está se transformando. Seguindo na perspectiva das estratégias imobiliárias e dos grupos econômicos, outro empreendimento também se insere nessa lógica: o Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva. Localizado no município de Cabo de Santo Agostinho (na RMR) e fazendo fronteira com o município de Jaboatão dos Guararapes, esse empreendimento é pioneiro no Nordeste nessa tipologia.

Com 526 hectares de área total e sendo concebido como um bairro planejado na Região Metropolitana de Recife, o empreendimento possui localização estratégica e tem forte poder atrativo, sendo desenvolvido pela Odebrecht Realizações Imobiliárias, o grupo Cornélio Brennand e o grupo Ricardo Brennand.

Similar ao processo do Aquiraz Riviera, no Ceará, a propriedade da terra pertence ao grupo local que também atua em outros setores econômicos. A parceria com a Odebrecht Realizações Imobiliárias indica a busca por articulação com empresas já inseridas na lógica imobiliária.

O desenvolvimento do CIRS Reserva do Paiva envolveu os grupos Cornélio Brennand e Ricardo Brennand, mas nos últimos anos o Grupo Cornélio Brennand tem se dedicado de forma mais intensa ao mercado imobiliário, ampliando sua área de atuação para além de Pernambuco e fazendo novas associações no mercado (figura 26).

Figura 26: Grupo Brennand e suas associações no mercado imobiliário.



Elaboração: AUTOR (2022).

A atuação do grupo Cornélio Brennand teve início com o setor de vidraçaria, expandindo-se para o de energias, imobiliário e cimento. O crescimento do grupo no setor imobiliário criou uma nova empresa: *Iron House* Desenvolvimento Imobiliário, fundada em 2011 e com atuações no Nordeste (Camaçari e Cabo de Santo Agostinho) e em São Paulo (capital).

A *Iron House* Desenvolvimento Imobiliário retrata um pouco a nova lógica de investimentos imobiliários desses grupos que estão investindo, principalmente, em gestão de ativos imobiliários. Outra associação interessante para analisarmos, apesar de ser no setor de cimento, é com o grupo Queiroz Galvão, que tem forte participação na construção civil e no mercado imobiliário. Embora a união dos grupos não estejam diretamente associados ao mercado imobiliário, indicam a lógica de rede de interesses e necessidades do capital.

Recentemente uma nova parceria diretamente associada ao CIRS Reserva do Paiva foi estabelecida, trata-se da Rio Ave, construtora referência em edifícios residenciais e empresariais de alto padrão em Recife e sua Região Metropolitana. A parceria resulta no lançamento do empreendimento *Essenza* Paiva, dentro do complexo, com um projeto inovador de apartamentos a beira-mar e diferenciais exclusivos. Algumas inovações do projeto são: 34 opções de plantas, projeto arquitetônico de alto padrão, dois apartamentos por andar, espaço zen e de yoga, piscina aquecida, imóveis direcionado para público de alto poder aquisitivo.

Kondo e Laterza (2008, p. 58) apontam sobre a instalação desses empreendimentos:

Se, por um lado, a venda dos imóveis é a principal forma de captação de recursos para a construção do componente hoteleiro (já que estes podem ser vendidos ainda na planta), por outro, a localização destes imóveis, dentro do complexo agrega valor aos mesmos uma vez que terão disponíveis uma variada infraestrutura de lazer, administração profissional, serviços e segurança, além de estar associado a uma marca hoteleira de imagem relacionada a produtos de alto padrão ou luxo, o que acrescenta status ao comprador.

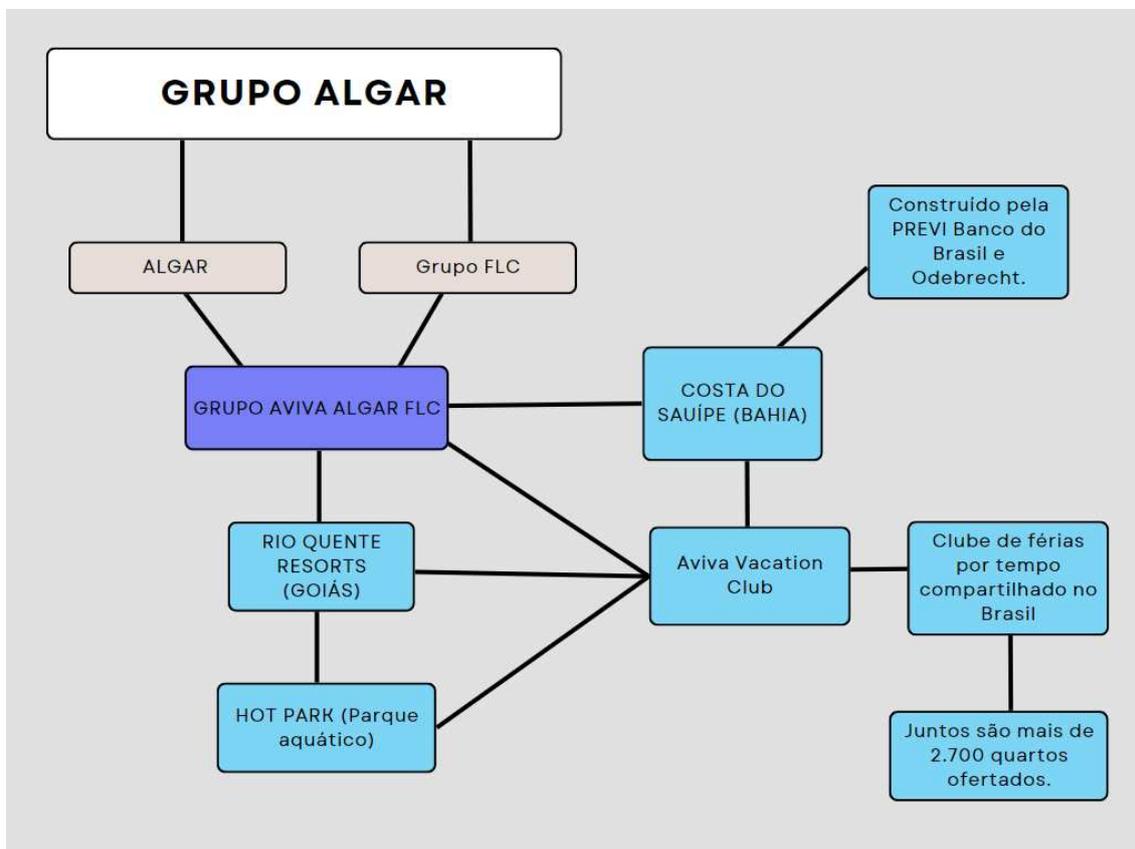
Esse processo de se reinventar para se inserir na cadeia produtiva é um produto da regulação do mercado e um exemplo interessante para compreendermos é o do Complexo Turístico Costa do Sauipe, na Região Metropolitana de Salvador. O empreendimento foi concebido pela Odebrecht Realizações Imobiliária e o Fundo de Previdência Privada do Banco do Brasil - PREVI, figurando como o primeiro desse perfil no Nordeste brasileiro.

Com elevado custo de manutenção e buscando valorização no mercado, o Complexo Turístico Costa do Sauipe foi vendido para o grupo Algar Telecomunicações. É importante ressaltar a compra do empreendimento por um grupo econômico também de outro setor, mas com participação em equipamentos turísticos em outra região do país.

A Algar é detentora do grupo Rio Quente, conjunto de resorts e parques no coração do Cerrado brasileiro. Com a compra do Complexo Costa do Sauipe, o grupo insere-se na cadeia

turística do Nordeste e busca se consolidar com o turismo de *resort* e de exclusividade. Para isso, novas associações também foram criadas (Figura 27).

Figura 27: Grupo Algar e suas associações no mercado imobiliário.



Elaboração: AUTOR (2022).

A associação entre Algar e o grupo FLC originou o grupo Aviva Algar FLC, responsável por gerir todos os empreendimentos turísticos e também buscar estratégias para captar novos fluxos. Diante disso, a empresa criou o Aviva Vacation Club, uma espécie de clube de férias por fidelização, permitindo que você usufrua de todos os empreendimentos que fazem parte da rede por preços mais acessíveis.

Assim, por meio da seletividade espacial, os investidores consideraram o contexto metropolitano, ou seja, a disponibilidade de infraestrutura de transporte. Em segundo lugar, avaliaram parcerias com proprietários de terras, que permitiram a reserva de grandes lotes de terra em áreas de expansão urbana, próximas às áreas urbanas consolidadas (PEREIRA *et al*, 2021, p. 487)<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> “Primero, mediante selectividad espacial, los inversores consideraron el contexto metropolitano, es decir, la disponibilidad de infraestructura de transporte. En segundo lugar, evaluaron las asociaciones con los propietarios

A inserção dos grupos econômicos no imobiliário-turístico indica alguns desdobramentos que precisam ser debatidos: a rentabilidade dos negócios, tendo em vista o alto valor dos investimentos; a circulação de capital através dos ativos imobiliários e dos fundos de investimento e a patrimonialização, a reprodução do capital através da materialização dos empreendimentos. Rosa e Tavares (2002, p. 101) indicam que

A maior parte dos resorts foi financiada por uma estrutura de capital adequadamente construída entre um ou mais dos seguintes instrumentos: capital próprio, empréstimos de longo prazo, fundo imobiliário, condomínio de investimento. Uma forma muito utilizada de compensar o retorno lento do capital é associar o resort a empreendimentos imobiliários, em geral direcionados a residências secundárias. Assim, a valorização imobiliária, acentuada pela possibilidade de acesso aos serviços proporcionado pelo resort, compensa financeiramente eventuais problemas com o risco e o retorno dos hotéis propriamente ditos.

O desdobramento mais intenso que podemos observar na implantação dos complexos imobiliário-turísticos é a quantidade de agentes que estão associados nesses projetos: conglomerados de empresas já consolidadas, fundos de investimentos nacionais e internacionais, criação de intercambiadoras e novas formas de consumo do espaço litorâneo metropolitano. Essa rede imaterial de produtores será aprofundada no capítulo seguinte.

---

de tierras, lo que permitió reservar grandes terrenos en áreas de expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas” (PEREIRA *et al*, 2021, p. 487).

#### **4. O CENÁRIO DO IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO: NOVAS PERSPECTIVAS E POSSIBILIDADES.**

O presente capítulo busca compreender as novas perspectivas do imobiliário-turístico no Nordeste do Brasil, mas também suas articulações em escalas nacional e global. É preciso analisar as possibilidades que esse mercado vem apresentando nos últimos anos e como seus desdobramentos atuam na reprodução do capital, além dos impactos econômicos e os novos arranjos espaciais oriundos desse processo.

Nos capítulos anteriores apontamos a urbanização do Nordeste brasileiro e as práticas oriundas desse processo, bem como o fenômeno da metropolização e o cenário contemporâneo da reestruturação capitalista. O imobiliário-turístico se apresenta como forte indutor de transformações da mancha urbana, mas também como grande articulador de agentes e seus serviços. Abordaremos no tópico abaixo um pouco desse cenário.

##### **4.1 O panorama contemporâneo: desdobramentos na atualidade e seus agentes.**

Há alguns anos, o cenário econômico internacional tem colocado o setor imobiliário como um dos mais atrativos ao capital financeiro (SILVA; FERREIRA, 2007). Como vimos no tópico anterior, essa atratividade pode ser um dos fatores para a dinamização dos grupos econômicos e sua inserção na cadeia turística.

O turismo surge no Nordeste brasileiro como uma alternativa econômica frente a sua “potencialidade” neste setor, sobretudo o turismo de “sol e praia”. O Estado, em face do seu papel de atuar na criação e efetivação de políticas públicas, promove as condições necessárias para a atração de investimentos, tornando-se o principal agente na produção do espaço e agindo diretamente no delineamento dos lugares turísticos. (ARAÚJO, 2018, p. 76).

Essa articulação apresenta um fator importante na política desenvolvimentista do Nordeste: o poder de articulação local e seus impactos nos setores político, econômico e social da região. Nesse cenário ganha destaque o êxito (em sua maioria) do planejamento e a dinamização produtiva em escala nacional, sendo um importante fator para o fortalecimento de empresas locais e sendo a base da organização econômica que temos hoje.

Com o governo militar, algumas empreiteiras desenvolveram amplamente as suas organizações e, ao contrário do que aconteceu com o final do regime, elas saíram ainda mais fortalecidas em virtude do aparelhamento estatal. Assim, enquanto na década de 1980 a política de cortes de verbas e financiamentos afetou boa parte das empresas nacionais, para essas

empreiteiras representou uma redução do endividamento, dos serviços das dívidas e aumento da lucratividade e diversificação (ROCHA, 2013).

O processo de privatização no país desencadeou alguns desdobramentos no setor:

O negócio da década, a compra de estatais e exploração de serviços públicos, permitiu que as empreiteiras passassem a atuar em áreas como a concessão de rodovias, com a exploração de pedágios; fornecimento de água e atuação em saneamento; concessão de serviços de telecomunicações e telefonia; administração de aterros sanitários e exploração de serviços públicos urbanos diversos. Essas novas áreas de atuação envolveram principalmente as maiores empresas do setor, dentre as que se mantiveram fortes ao fim da ditadura, o que inclui os grupos Odebrecht, Andrade Gutierrez, Camargo Corrêa, Queiroz Galvão, Carioca Engenharia, CR Almeida, OAS, Serveng-Civilsan, dentre outras (CAMPOS, 2015, p. 132).

As políticas públicas implantadas no período potencializaram um novo ciclo de expansão destas empresas, que se alçaram a um nível maior, não mais de complexos econômicos nacionais ou de empreiteiras de nível internacional, mas ao de "conglomerados de projeção mundial" (CAMPOS *apud* WEHBA, 2019, p. 02). O processo de privatização aparece como vetor decisivo na transformação desses conglomerados em grandes grupos econômicos brasileiros e com supremacia em alguns setores da economia.

Durante os governos de Fernando Henrique Cardoso (1995-2002) a política econômica do Estado brasileiro foi executada com aspectos que permitiram a valorização do capital financeiro com rapidez e altas taxas de lucro (BUGIATO, 2014, p. 89). Embora o grande capital financeiro nacional e internacional tenha chegado a hegemonia, esse processo não conseguiu seu ápice sem objeções.

O forte incômodo causado em grupos empresariais nacionais se deu em virtude da abertura comercial e da alta taxa de juros. Nesse cenário a pressão política acabou por fortalecer a candidatura e eleição de Luiz Inácio Lula da Silva, iniciando uma nova perspectiva de crescimento e pautada no fortalecimento de grupos nacionais. Foi o governo Lula que promoveu a ascensão política no interior do bloco no poder da grande burguesia interna brasileira (BUGIATO, 2014, p. 89).

O governo Lula foi marcado por mudanças na política econômica e que beneficiaram as grandes empresas de capital predominantemente nacional e que iniciaram ou intensificaram seu processo de internacionalização no século XXI. Alguns pontos que não foram colocados em prática durante o governo de Fernando Henrique Cardoso ganharam destaque no governo de Lula, como o intenso investimento do Estado em infraestrutura, incentivos fiscais, programas de aumento de renda e salário mínimo, a política de apoio às grandes empresas nacionais e a

elevação do orçamento do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sendo o último um dos principais vetores de reprodução do capital, surgindo aqui a “Política dos Campeões Nacionais”.

O BNDES é, juntamente com a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, um dos três bancos públicos do governo federal brasileiro. Diferentemente, contudo, dos outros dois, o BNDES tem caráter de Instituição Financeira de Desenvolvimento - IFD. Por esta característica, desde a sua criação, em 1952, tem sido um dos instrumentos mais importantes para atingir os objetivos do governo no que respeita ao crescimento econômico e ao fomento dos setores produtivos do país (BACHILLER, 2016, p. 07)

A política desenvolvimentista do governo Lula teve fortes impactos no cenário empresarial brasileiro: tanto no setor industrial quanto no setor de serviços. O crescimento da atividade turística no Nordeste, que teve seu início com o PRODETUR, fomentou a capacitação de milhares de trabalhadores para o setor, captação de investimentos estrangeiros tanto para o financiamento como para a incorporação, além do estabelecimento de uma rede de agentes que estão diretamente ligados à metropolização litorânea.

Com essas características, as linhas destinadas aos governos estaduais tornaram-se um forte instrumento de estímulo à melhoria dos programas governamentais e, em grande parte, trouxe como resultado uma visão integrada aos investimentos e às ações priorizadas pelos gestores estaduais (GUIMARÃES *et al.* 2014, p. 54).

É nesta condição que essas empresas chegam - transformadas desde grandes grupos da construção civil em holdings internacionais atuantes em diversos setores da economia - ao século XXI, quando um novo ciclo de expansão econômica se inicia a partir de meados dos anos 2000 (WEHBA, 2019, p. 03). Destacamos aqui a Odebrecht, tanto por sua intrínseca relação com o Estado quanto por sua ação no Nordeste brasileiro (construção do Complexo Imobiliário-Turístico Costa do Sauipe na Bahia, pioneiro na categorização de complexos imobiliário-turísticos e produto de incorporação imobiliária específica, como sua parceria com o Grupo Brennand, no CIRS Reserva do Paiva em Pernambuco).

Os estados de Pernambuco, Bahia, Ceará e Rio Grande do Norte viram sua paisagem costeira ser modificada pela metropolização litorânea, instalação de hotéis, restaurantes, infraestrutura, principalmente aeroviária, e a criação de um mercado cada vez mais rentável, seletivo e dinâmico: a vilegiatura marítima.

A vilegiatura marítima apresenta-se, nas últimas décadas, como forte indutor de transformações do espaço urbano. Esse fenômeno está associado a diversos fatores, como a valorização das zonas de praia, metropolização litorânea, *status quo* da elite e o desejo pelo mar como espaço de lazer e estilo de vida. Paralelamente, tentamos compreender o processo por outra esfera: a da terra como mercadoria, seu processo de financeirização e as estratégias para tal.

É na relação dialética entre o valor de uso e o valor de troca que ocorre um dos processos de produção do espaço. Isso porque o espaço considerado como mercadoria precisa deter condições específicas quanto à produção, à apropriação e ao consumo (ALENCAR, 2015, p. 04).

Diante desse cenário, o litoral nordestino apresenta-se como um espaço dotado de valor de uso e troca. Os empreendimentos apresentados no segundo capítulo deste escrito apontam para a variedade de tipologias que podem ser encontradas e as suas transformações ao longo dos anos.

As modificações encontradas na zona costeira não se limitam às características físicas. Um dos principais fatores de análise desses espaços são as estratégias de incorporação. Se antes os empreendimentos à beira-mar restringiam-se a pequenos condomínios tradicionais, de no máximo quatro pavimentos e construídos em sua maioria por pequenos empreiteiros, hoje associam-se a modelos de mega lotes, com diversas opções de projetos e com uma rede de agentes formadas por: proprietários de terra, promotores imobiliários, incorporadoras, escritórios de arquitetura e marketing.

A dinâmica da produção do espaço urbano litorâneo ocorre no contexto da sociedade capitalista. O imaginário social de aproveitamento das áreas litorâneas influencia a produção do espaço urbano nesses ambientes; a imagem do “lugar paradisíaco” fica renegada às pressões dos agentes produtores do espaço urbano. Dessa forma, os espaços de praia vão se transformando em espaços urbanos consolidados. (HONÓRIO e ROCHA, 2021, p. 02).

A região Nordeste está inserida em uma cadeia produtiva global. Os empreendimentos instalados em seu litoral apresentam um modelo de produção e fragmentação, valorizando algumas áreas em detrimento de outras. Nessa lógica, os proprietários fundiários utilizam a terra como reserva de valor e, quando se articulam com os promotores imobiliários, a transformam em mercadoria e posteriormente em patrimonialização.

As terras onde se localizam o CIRS Reserva do Paiva e o Aquiraz Riviera pertencem a grupos econômicos consolidados em diversos ramos e que, nos últimos vinte anos, passaram a

se inserir na cadeia do imobiliário-turístico. Esse movimento indica um processo que corrobora com a hipótese de que os espaços litorâneos, através da metropolização litorânea e sua financeirização estão sendo cada vez mais rentáveis e consolidados na cadeia econômica global.

Na compreensão da cadeia global do turismo alguns agentes ganham destaque: grupos empresariais, grupos econômicos locais, incorporadoras locais e fundos de investimentos nacionais. A relação entre agentes apresenta-se de forma cada vez mais consolidada e com respaldo diante do mercado.

No tópico a seguir abordaremos como o imobiliário-turístico não apresenta seus desdobramentos apenas nas formas urbanas, mas na cadeia econômica e na produção do espaço através de diversas vertentes, o que consolida ainda mais o setor e o confirma como vetor de desenvolvimento econômico, político e social em diversas escalas.

#### **4.2 As novas articulações e o papel da ADIT: Associação para o Desenvolvimento do Imobiliário e do Turismo do Nordeste (ADIT) e sua rede de ação.**

Apresentamos que os complexos imobiliário-turísticos presentes no Nordeste brasileiro são produtos de associações entre proprietários fundiários, incorporadores, investidores e demais agentes articuladores. Silva e Ferreira (2011, p. 07) indicam que

A saturação do mercado espanhol e português (com altos preços por m<sup>2</sup>) e a diversificação dos turistas europeus (aposentados e jovens), somados a valorização do Euro, foram alguns dos fatores que estimularam lançamentos imobiliário-turísticos nas feiras e convenções europeias entre 2003 e 2007, oferecendo resorts (modelo *timeshare*), condomínios fechados, flats e Condohoteis. O Nordeste apontava como um novo destino às segundas residências, pelo baixo preço das terras e praias semiocupadas.

Diante disso, no panorama atual, além dos agentes produtores do espaço, novas formas de consumo também se apresentam. O cenário global busca inserir os destinos em cadeias diferenciadas e, para isso, também utiliza novas formas de venda e atratividade.

A vilegiatura marítima desponta como uma possibilidade aos usuários e investidores. Tal situação não é surpreendente, na medida em que processos semelhantes ocorreram ou vêm ocorrendo nos litorais de vários países ditos centrais e, também, naqueles denominados emergentes (SILVA; PEREIRA, 2014).

As diferenças primordiais entre o imobiliário-turístico e o turismo (em sentido estrito) estão no novo relacionamento entre o proprietário privado do bem imobiliário e sua forma de circulação (física, por meios de transporte, e de capital, por meio das agências) dentro da cadeia

de negócios turísticos; o que há de comum é a mercantilização da paisagem, o meio ambiente como ativo financeiro e o consumo do espaço urbano de forma sazonal. (SILVA; FERREIRA, 2007, p. 120).

Nesse contexto, as articulações existentes no mercado do imobiliário-turístico indicam estratégias de venda (compra fracionada de unidades) e de consumo (dinamização dos empreendimentos ao redor do mundo com programas de fidelidade). Citamos o exemplo da Aviva Vacation Club como programa de fidelização da Aviva e nos complexos Rio Quente e Costa do Sauipe.

Em uma rede mais abrangente, apresentam-se as intercambiadoras de férias que são empresas especializadas em gerenciar a troca nas estadias. A grosso modo, é um sistema que permite que proprietários cadastrados intercambiem tempo na sua localidade de origem por uma estadia em uma outra propriedade afiliada. Além dos proprietários, empreendimentos também se afiliam para compor uma rede que beneficia os promotores imobiliários e o público consumidor.

Algumas das vantagens que esse modelo oferta é o investimento de compra inferior, tendo em vista que corresponde a uma fração de tempo no imóvel, redução de custos de manutenção, rentabilidade ao locar o seu período de estadia e a possibilidade de conhecer novos destinos através da rede credenciada.

Atualmente duas grandes empresas atuam no cenário mundial: a Vacation Club RCI (*Resort Condominiums International*) e a *Interval International*. Juntas detêm quase todo o *marketshare* do serviço de trocas de semanas entre proprietários de férias.

No caso das incorporadoras citadas acima, para ser um sócio dos programas de intercâmbio é preciso dispor de um período de utilização ou ser proprietário de um empreendimento afiliado à elas.

Observa-se, portanto, o surgimento de um novo padrão de desenvolvimento da atividade turística, desta feita não mais por intermédio do turismo tradicional e residencial isoladamente, mas agora a partir da união destes dois modelos de turismo. Esse novo modelo, representado pelos CTIs, eleva consideravelmente a possibilidade do retorno financeiro dos investidores (SELVA *et al*, 2016, p. 178).

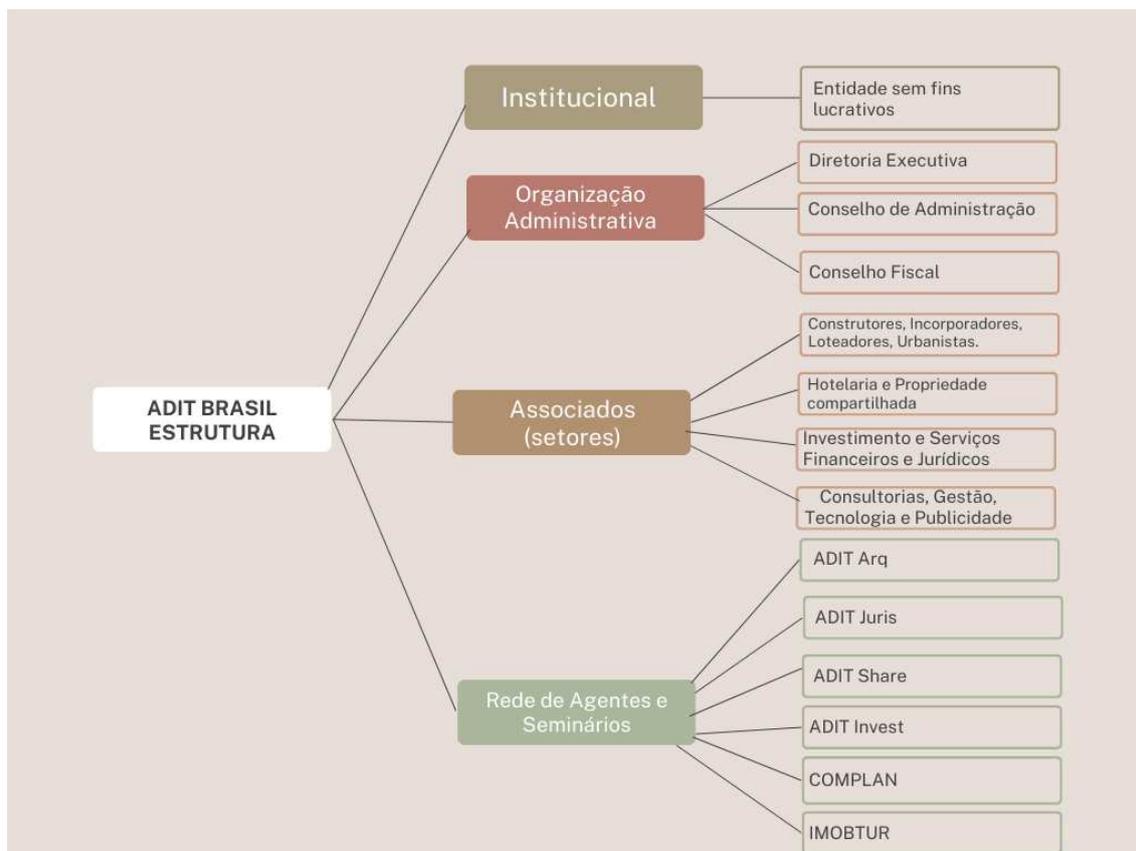
Segundo Silva e Gomes (2012) na década de 1990/2000 outras redes hoteleiras internacionais se implantaram no país marcada pela entrada de novos agentes no setor, como fundos de investimentos institucionais com destaque para os fundos de pensão, construtoras e incorporadores imobiliários que passaram a financiar novos projetos. Partindo dessa perspectiva e visando o forte poder da atividade turística novas articulações foram pensadas, como a criação da Associação para o Desenvolvimento do Imobiliário e do Turismo no Nordeste - ADIT.

A partir do segundo semestre de 2004, empresários e administradores públicos nordestinos uniram-se e lideraram um conjunto de ações para a atração de investidores estrangeiros, através de exposição do potencial do nordeste brasileiro como destino promissor e de bom retorno para investimentos imobiliários. Focaram inicialmente no mercado de segunda residência ou turismo residencial, uma vertente que se mostrou promissora na Europa, notadamente na costa espanhola e portuguesa. Estas ações referem-se a participações em feiras internacionais imobiliárias em Lisboa, Madrid, Barcelona e Paris. Em pouco mais de dois anos o retorno das ações realizadas se mostrava extremamente produtivo, fazendo com que tais organizações fundassem uma Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e do Turismo no Nordeste. Hoje, o Nordeste brasileiro tornou-se um dos lugares com maior fluxo de investimentos estrangeiros no setor imobiliário e de turismo na América do Sul, abrigando o maior evento do gênero no país o Nordeste Invest. (ADIT, 2010).

A ADIT foi fundada em 2006 a partir da ação conjunta de empresários e agentes do setor turístico no Nordeste. Sua rede de ação teve forte impacto positivo para o cenário imobiliário, transformando-a, anos depois em uma associação sem fins lucrativos, com mais de trezentos associados e uma referência em *network* do setor.

Com dezesseis anos de atuação, a associação é responsável por reunir grandes agentes (arquitetos, urbanistas, advogados, promotores imobiliários, empresários) e ampla divulgação de estudos, análises e produção de conteúdo para a promoção do imobiliário-turístico não só em escala regional, mas no país. Organiza-se da seguinte forma (Figura 28):

Figura 28: Estrutura organizacional da ADIT.



Elaboração: AUTOR (2022).

A consolidação da rede de agentes da ADIT é produto de várias ações, incluindo a realização de seis seminários anuais sobre as diversas vertentes do imobiliário e do turismo, sendo eles:

- ADIT ARQ (Seminário sobre Arquitetura, Projetos e Design para os Setores Imobiliário e Turístico);
- ADIT INVEST (seminário sobre Investimentos Imobiliários);
- ADIT JURIS (Seminário sobre Soluções Jurídicas para o Mercado Imobiliário e Turístico);
- ADIT SHARE (Seminário sobre *Timeshare* e Multipropriedade);
- COMPLAN (Seminário sobre Comunidades Planejadas, Loteamentos e Desenvolvimento Urbano).
- IMOBTUR (Seminário sobre Meios de hospedagem, aluguel por temporada e empreendimentos imobiliário-turísticos).

Ao atentarmos para sua organização, percebe-se uma divisão dos setores de atuação: construtores, incorporadores e loteadores; hotelaria e propriedade compartilhada; consultoria,

gestão e publicidade; e serviços jurídicos, financeiros e investimentos. De acordo com Caio Calfat, presidente do conselho da ADIT, cerca de 4% dos associados estão no setor financeiro.

A importância da rede de articulação é comprovada através de entrevistas realizadas no Complexo Aquiraz Riviera. Ao questionarmos sobre possíveis alterações no projeto inicial do empreendimento, respondeu-se que *“não há intenção. Toda a faixa hoteleira ainda está em transição. Mas nós temos um longo prazo pela frente. Se não tivesse sido a crise, tudo isso já estaria implementado. Mas, a meu ver, eu creio que as coisas a partir de 2020 vão mudar.”*

As redes de articulação são desdobramentos inegáveis e produtos diretos do imobiliário-turístico. Podemos encontrá-las através das pesquisas de campo e das entrevistas. Quando citamos acima mudanças a partir de 2020 no Complexo Aquiraz Riviera apontamos o lançamento recente do empreendimento *Beach Way* Riviera, das construtoras locais PLACIC e TECH CONSTRUTORA. Acrescenta-se também novos lançamentos no Porto das Dunas, reafirmando o papel indutor da localidade.

A partir de 2020 eu espero que o Aquiraz possa estar em uma mesma dinâmica do Porto das Dunas. Sabe qual a diferença da gente pro Porto das Dunas? É que isso é uma mini cidade pensada, com drenagem, com energia, com toda a infraestrutura. O Porto das Dunas é um espaço sem nada disso, sem vias pavimentadas, sem esgoto, água só 50%. Como é possível que nossa área turística seja assim? Eu espero que daqui dez anos o Aquiraz Riviera seja um Porto das Dunas com uma nova perspectiva, planejado e todo dentro das questões ambientais. Então daqui a dez anos ele estará 100% e será a felicidade pra quem estar aqui. Quem tem sua unidade no Aquiraz Riviera, que consiga manter porque daqui a dez anos será recompensado.

Essa variável é forte indicador do crescimento imobiliário no país e da captação de recursos voltados para o setor (seja turístico ou residencial). O crescimento dos fundos investidores e a abertura de capitais favoreceu o mercado em se articular e viabilizar muitos projetos. A Figura 29 apresenta um esboço do sistema de financiamento e seus agentes.

Figura 29: Esboço do sistema de financiamento e perspectiva de seus agentes.



Elaboração: AUTOR (2022).

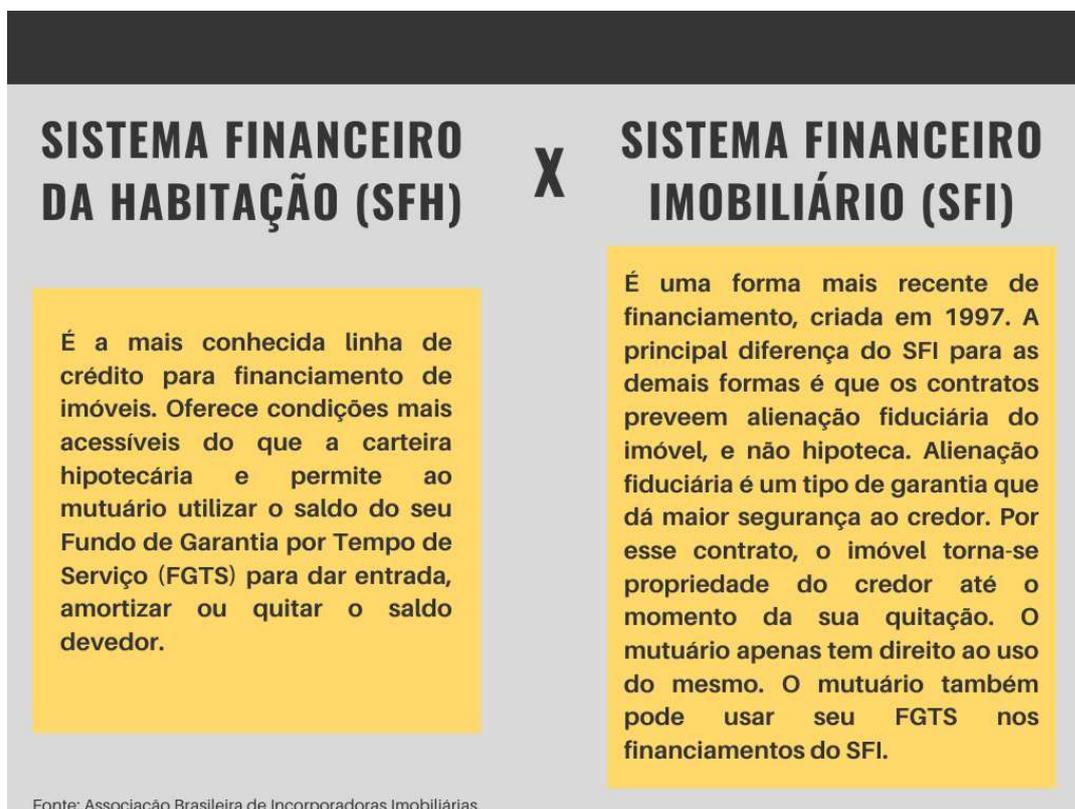
O mapa estratégico acima tenta entender as perspectivas dos agentes que fazem parte da concepção de um projeto imobiliário-turístico. No cenário contemporâneo, as articulações ocorrem em diversas esferas e cada empreendimento possui acordos e condições específicas. Diferente do que ocorre com o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pensado principalmente para primeiras residências, onde não há uma flexibilização (imagens abaixo).

Figura 30: Breve esboço sobre o Sistema Financeiro de Habitação.



Elaboração: AUTOR (2022).

Figura 31: Diferenças entre o SFH e o SFI.



Elaboração: AUTOR (2022).

Essas articulações reafirmam a parceria entre os fluxos de capital (nacional e estrangeiro), seja na associação entre os proprietários fundiários e as marcas, através do sistema de franquia e/ou contrato de gestão ou através da administração outorgada pela rede internacional a uma empresa brasileira (como ocorre em Suape, na RMR).

Lencioni (2017) afirma um importante desdobramento do imobiliário e que podemos indicar sua expansão para o imobiliário-turístico:

Aqui reside um dos segredos da produção do espaço urbano na contemporaneidade. Embora a parte visível nessa produção seja os imóveis, o que fica obscurecido é o endividamento, que, de fato, é o principal. É o principal porque o endividamento imobiliário é que se torna o propulsor, o motivador da continuidade da produção imobiliária. O que é necessário é produzir a dívida e os juros compostos do dinheiro investido. O que é necessário é vender, aumentando o valor representado pela massa de dinheiro em circulação. Dessa forma entrelaça-se, pelo lado do consumo, o comprador final do imóvel ao setor imobiliário e ao setor financeiro. Nas duas pontas, na produção e no consumo, o imobiliário e o financeiro se mesclam. (Lencioni, 2017, p. 130).

Diante disso, a ADIT aparece como grande articuladora entre produtos e produtores imobiliários no cenário nacional. Sua organização permite atender diversos segmentos e criar uma rede de agentes dinamizada e em constante mudança, assim como a reprodução do capital. Um exemplo disso são os novos cenários debatidos pela associação e que indicam diferentes facetas de um mesmo processo: *os resorts, timeshare* e a multipropriedade.

#### **4.3 Resorts, timeshare, multipropriedade: o futuro do imobiliário-turístico no Brasil?**

É inegável o papel da ADIT como agente intermediário na produção do imobiliário no país. Entendemos que a metropolização do espaço produz arranjos espaciais específicos, sendo o imobiliário um dos principais e com grandes desdobramentos. Silva e Ferreira (2007, p. 118) indicam que

Um conjunto de elementos econômicos pode explicar o atual aumento dos investimentos no parque “imobiliário turístico”; primeiramente, relaciona-se com maior capacidade das empresas em variar o mix de produtos, permitindo compor tipos de empreendimentos – imóveis tradicionais, flats, hotéis, comércio e serviços avançados, etc. não necessariamente concorrentes, mas sim complementares. Um segundo elemento é a localização geográfica, no sentido de que, embora a gleba necessite estar em proximidade com a praia, não necessariamente todos os imóveis devam estar voltados ao mar – isso potencializa a oportunidade de lançamentos para além da linha de praia e permite ampliar a oferta; como a unidade residencial é individualizada, a infraestrutura de apoio (em termos comparativos) é mais simples e exige menos regulações legais do que a hotelaria tradicional. Isso é um fator que diminui os custos de manutenção, inclusive com pessoal. Por fim, as unidades residenciais podem servir como fonte de renda permanente, a partir de administradoras de imóveis que sublocam a residência em períodos variados, o que faz com que a sazonalidade do setor turístico não seja um problema tão grave.

Se antes existia um engendramento das tipologias imobiliárias, hoje esse cenário representa um caminho completamente diferente. Além da diversificação de agentes e de estratégias específicas para cada lançamento, os novos empreendimentos turístico-imobiliários caracterizam-se pela flexibilização de suas formas e consumos.

Uma prática que tem crescido no Brasil e que a ADIT já debate há alguns anos é a multipropriedade. Caracteriza-se pela compra coletiva de um imóvel por diversas pessoas em que cada uma delas será proprietária e terá direito de uso por uma fração de tempo e geralmente proporcional ao valor de seu aporte financeiro.

Similar a essa prática ocorre o *timeshare* (também conhecido como tempo compartilhado) em uma propriedade de férias, geralmente um *resort*, que é dividido e compartilhado em tempo de uso. Esse tempo de uso, por sua vez, se dá geralmente em semanas, mas em alguns casos pode ser dividido em meses.

A principal diferença entre essas duas formas de consumo é que enquanto em uma multipropriedade todos os cotistas são proprietários de um mesmo imóvel, o *timeshare* é, na verdade, uma prestação de serviço que pode ser contratada pelo consumidor. Em virtude das similaridades e também das especificidades foi de suma importância o marco jurídico sobre a multipropriedade no Brasil. O aporte jurídico busca preservar todas as garantias para o investidor e para o público consumidor.

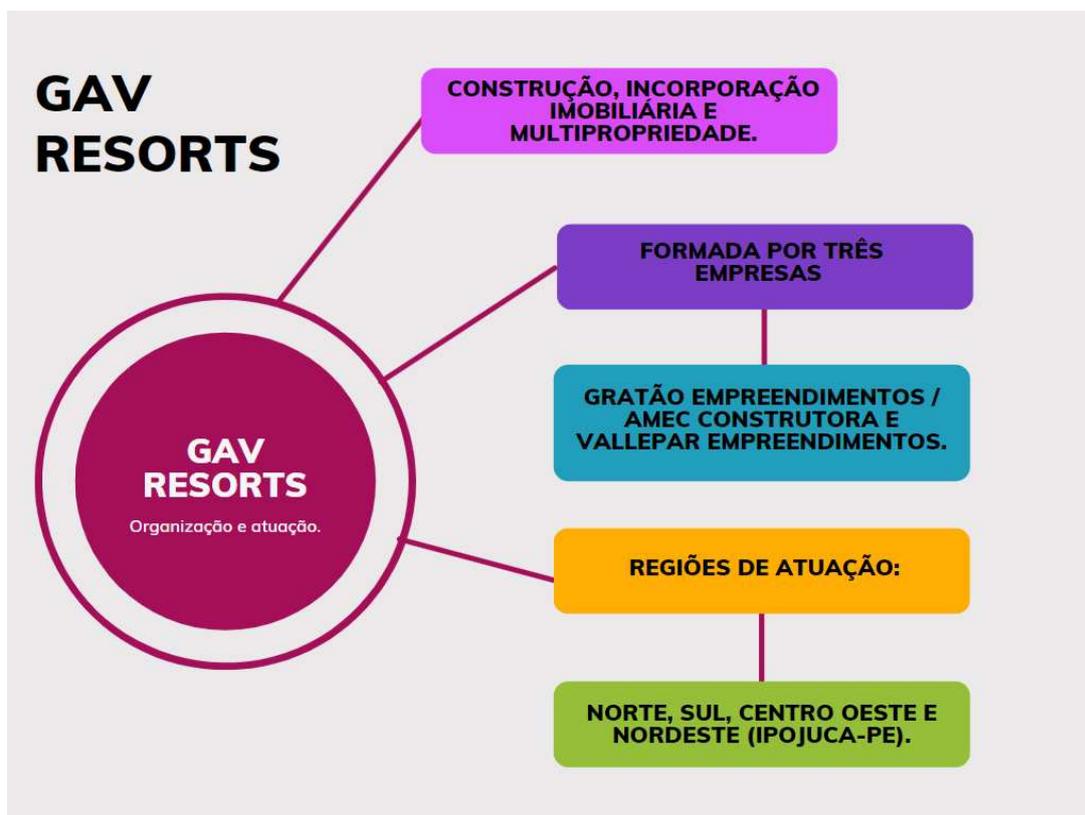
Esse panorama também vincula-se às intercambiadoras de férias citadas anteriormente e instalam-se nos complexos imobiliário-turísticos aqui analisados. Os empreendimentos instalados nesses complexos buscam se inserir na nova lógica de produção e consumo.

Um exemplo para ilustrar esse panorama é a *GAV Resorts*, uma empresa consolidada no Norte do país e que expandiu sua área de atuação para o Sul, Centro-Oeste e, mais recentemente, o Nordeste. Sua estrutura apresenta-se da seguinte forma: construção, incorporação imobiliária e multipropriedade. Essas três variáveis são características marcantes da reestruturação imobiliária e da reprodução do capital.

O grupo é composto por três empresas: Gratão Empreendimentos, a Amec Construtora e a Vallepar Empreendimentos. Seu uso como exemplo é para compreender a articulação de empresas com promotores imobiliários e como isso impacta em sua expansão.

A GAV é proprietária dos Resorts Salinas Park, Salinas Exclusive e Salinas Premium em Salinópolis-PA. Expandindo sua área de atuação em Pirenópolis - Goiás, com o empreendimento hoteleiro *Pyrenéus Residence*; Em Muro Alto (Ipojuca – PE), com o Porto Alto *Resort* e, saindo das zonas costeiras, em Gramado - RS, com o *Gran Valley Resort*.

Figura 32: Organização GAV RESORTS.



Elaborado: AUTOR (2022).

A imagem acima apresenta a organização da *GAV Resorts*. Sua escolha como exemplo é para explicar sobre a rede de agentes que compõem o mercado imobiliário. São agentes cada vez mais fluidos, com articulações em diferentes setores para atender a demandas específicas. Outra variável que merece destaque é o clube de férias “GAV Vacation Club”, filiada à RCI e inserida na cadeia global de consumo.

Apesar do crescimento da multipropriedade no Brasil, sua incidência ainda é pouca se comparado a outras formas de consumo. Essa diferença se torna ainda maior quando abordamos os espaços litorâneos. Segundo levantamento do Guia GPHR (Guia do profissional de Hotelaria, Turismo, Gastronomia e Enologia), em 2021 o número de empreendimentos dessa tipologia ainda eram baixos (figura 33).

Figura 33: Ranking dos dez maiores resorts multipropriedade do Brasil (prontos e em construção).

Item	Empreendimento	Cidade	Estado	Aptos	Status
1	Solar das Águas Park Resort	Olímpia	SP	1000	Em construção
2	Enjoy Olímpia Park Resort	Olímpia	SP	912	Pronto
3	Resort do Lago	Caldas Novas	GO	621	Pronto
4	Enjoy Praias do Lago Eco Resort	Caldas Novas	GO	517	Pronto
5	Aqualand Resort	Salinópolis	PA	510	Em construção
6	Royal Star Hotels	Olímpia	SP	504	Pronto
7	Ondas Praia Resort	Porto Seguro	BA	484	Em construção
8	Thermas Hot World Resort	Águas de Lindóia	SP	480	Em construção
9	Thermas São Pedro Park Resort	São Pedro	SP	465	Em construção
10	Gramado Thermas Resort & Spa	Gramado	RS	464	Pronto

Fonte:

GPHR (2021).

Atualmente, na lista dos dez maiores empreendimentos multipropriedade do país, além do *Enjoy Olímpia Park Resort* em primeiro lugar, aparecem, já em operação, o *Resort do Lago* e o *Enjoy Praias do Lago Eco Resort*, ambos de Caldas Novas/GO; *Royal Star Hotels*, de Olímpia/SP, e o *Gramado Thermas Resort & Spa*, de Gramado/RS (GPHR, 2021). Destaca-se que nenhum dos empreendimentos acima localizam-se em zonas costeiras e nem na região Nordeste, apesar da inserção da VCI AS com a grife *Hard Rock* no litoral metropolitano de Fortaleza.

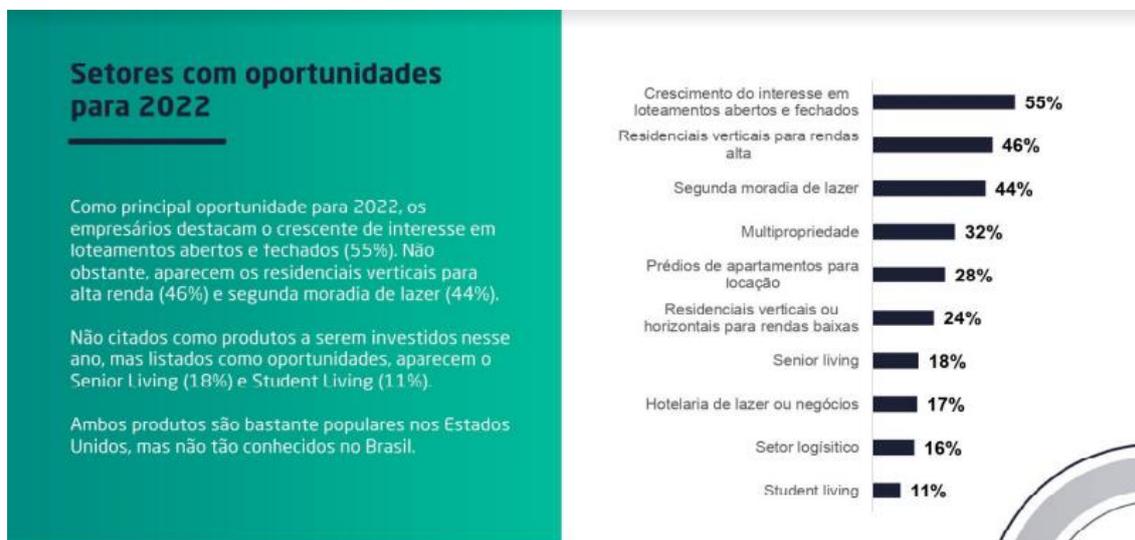
Mesmo diante desse contexto, o crescimento da multipropriedade pode indicar também novos caminhos no setor do imobiliário-turístico. Segundo Calfat (2022)

Esse modelo de negócio é inspirado no fractional norte-americano que consiste em vender um apartamento para vários donos. Numa conta simples e hipotética, se um apartamento vale R\$500 mil e fica difícil encontrar um único comprador (como no modelo condohotel), divide ele em dez compradores e R\$50 mil em investimento para cada um fica mais fácil a venda. Os investidores podem usufruir da hospedagem por um certo período no ano (geralmente é de uma semana) e nos demais o apartamento fica no pool de locação rendendo rentabilidade. Caso o investidor não queira usar esse período do ano, ele pode intercambiar e usar em outros locais no Brasil e em várias partes do mundo.

É possível perceber esse movimento também no Complexo Aquiraz Riviera. Em entrevista apontou-se que “no hotel, devido à baixa ocupação que tinha, usou dois tipos diferentes: o hotel vende esse timeshare nas férias e outro é compartilhado. Na Europa isso é muito comum, mas aqui no Ceará não tem com tanta facilidade. Quem faz isso muito bem é o *Beach Park*.”

Relatórios recentes divulgados pela ADIT também apontam o crescimento da multipropriedade e da perspectiva de novos investimentos. As imagens abaixo apontam alguns resultados:

Figura 34: Setores com maiores oportunidades de crescimento segundo pesquisa ADIT.



Fonte: ADIT (2022)

Figura 35: Perspectivas para o mercado de segundas residências.



Fonte: ADIT (2022).

Os resultados acima indicam o crescimento da segunda residência voltado para os novos padrões. Alto padrão e médio padrão predominam nos resultados elencados pela pesquisa da ADIT.

Tentando pensar em cenário para o imobiliário-turístico no Nordeste é preciso compreender as especificidades da região e também os projetos iniciais dos complexos já

existentes. A consolidação desses equipamentos é de suma importância para atrair novas demandas e, conseqüentemente, novos investidores.

Os complexos imobiliário-turísticos aqui analisados – Aquiraz Riviera e CIRS Reserva do Paiva – são megaprojetos para serem executados a longo prazo em toda a sua totalidade. É interessante ressaltar que, desde a sua concepção, são pensados para serem desenvolvidos aos poucos, tanto para atender as necessidades do mercado como para se reformularem diante de percalços, principalmente financeiros.

Percebe-se também um forte apelo mercadológico quanto a difusão da multipropriedade e seus desdobramentos. Calfat (2022) aponta que

A VCI SA é uma empresa que cresceu muito no setor de multipropriedade no Brasil, durante a Pandemia, graças a um inédito sistema de vendas on-line. Se consolida em vendas no segmento *premium* e pretende no final desse ano de 2022 ser uma das maiores incorporadoras do Brasil com mais de R\$ 6 bilhões em VGV. São oito hotéis e resorts já assinados com a marca Hard Rock no Brasil, sendo três deles já em construção: Fortaleza, Ilha do Sol e São Paulo – na avenida Paulista, e outros cinco em fase de projetos: Campos do Jordão, Jericoacoara, Foz do Iguaçu, Natal e Recife. Hoje com apenas dois empreendimentos em comercialização, a VCI ultrapassou a marca de R\$ 1,3 bilhão em VGV no final de 2021. Com a proximidade da entrega, aumenta ainda mais a velocidade de venda do empreendimento de Fortaleza, na praia de Lagoinha, e da Ilha do Sol, na região Norte do Paraná – que por causa do empreendimento mais de 30 municípios já estão adotando este nome como a marca turística de toda a região.

O trecho acima apresenta que a VCI e o sistema de multipropriedade estão em intenso processo de crescimento. No que concerne a obra do *Hard Rock* Fortaleza (localizado no município de Paraipaba), constata-se atrasos e problemas com a incorporadora. Apesar da constante dinamização do mercado é preciso atentar para as variáveis de crescimento e o que de fato pode se consolidar nesse cenário.

Ainda no mesmo estudo, Calfat (2022) atenta para os impactos negativos da multipropriedade:

O novo estudo que foi lançado recentemente identificou que o número de cotas que estão sendo oferecidas no mercado hoje e as que foram compradas, temos hoje em estoque, desses 128 empreendimentos, algo como 49% de estoque, é muito alto. Ou seja, metade do que está sendo vendido está em estoque, não vendeu. Ou foi vendido e foi devolvido. “Houve distrato, houve cancelamento de compra, arrependimento de compra. O fato é que essa cota que foi devolvida acaba voltando ao estoque e é contabilizada como estoque. Quando o estoque passa de 30%, temos uma dificuldade imensa em saber se ele está alto porque não foi vendido ou porque tem empreendimento demais na praça e comprador de menos, ou por causa da pandemia. Talvez os empreendimentos continuaram a ser lançados, enquanto os compradores ficaram mais receosos de comprar na mesma intensidade que vinham comprando exatamente por causa da pandemia. Só teremos a resposta a essa pergunta no relatório nesse ano de 2022. Isso é ruim, é prejudicial porque acaba, em um primeiro momento,

reduzindo o valor de venda. Se tem muito produto na praça e pouco comprador, o produto cai de preço, essa é a primeira reação do mercado. (CALFAT, 2022).

Não há como negar o crescimento de novas formas de consumo no mercado imobiliário, mas é preciso tempo para analisar os desdobramentos desse processo, principalmente pelo cenário atual de pandemia da Covid-19, crise econômica e perda do poder de compra.

Assim como a multipropriedade, o *timeshare* também está em crescente difusão e apresenta-se de forma mais difundida em virtude das intercambiadoras. Parcerias com a RCI e a Interval auxiliam na captação de público consumidor, na divulgação dos lugares e na dinamização das relações.

Entendemos aqui que todas as formas de articulação e de produção do espaço perpassam a lógica clara da reprodução do capital: o processo de acumulação, seja por meio das redes, seja através da patrimonialização. Lencioni (2017) reafirma em seus estudos que a reprodução do *capital em geral* diz respeito ao capital como um todo e serve para compreendermos o movimento geral de sua reprodução. Trata-se, na verdade, de uma forma abstrata. Na realidade, o que temos são *capitais fracionados* – frações de um todo; frações do capital em geral, que funcionam como se fossem independentes (LENCIONI, 2017, p. 113).

Essa dinâmica reforça como o imobiliário-turístico, um capital fracionado, está em constante dinamização. O movimento desse processo para o Nordeste nos próximos anos está diretamente associado a alguns fatores: crescimento econômico, taxas de juros, políticas de incentivo fiscal, retomada das atividades turísticas pós-pandemia. Associa-se a esse cenário as dinâmicas inerentes do processo de reestruturação produtiva e imobiliária e os desdobramentos nas formas urbanas e na reprodução do espaço.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

As intensas transformações vivenciadas nas últimas décadas no Nordeste é um reflexo da mudança de “região problema” para dinamizada e em ascensão econômica. Araújo (2018) indica os “vários nordestes”, que mesmo iniciando-se como uma “Região Problema”, dando destaque ao discurso de miséria e pobreza que ocasionou a construção do imaginário político regional, transforma-se em uma região propícia ao desenvolvimento de atividades econômicas voltadas principalmente ao turismo e à agricultura irrigada.

Para além dessa perspectiva, o processo de metropolização indica o movimento crescente de valorização do capital e sua reprodução. No cenário contemporâneo brasileiro as metrópoles se desenvolvem, em grande parte, sob a égide do capital financeiro e sua relação intensa com o mercado imobiliário. A partir desse cenário, compreende-se que estamos vivenciando a linha tênue entre a valorização capitalista e sua patrimonialização, apresentada aqui pelas novas formas urbanas.

Diante disso, podemos analisar que há forte relação entre a produção do espaço e a acumulação capitalista. Apesar do capital financeiro ser fictício, ele é indutor de grandes transformações no espaço com sua materialização através do setor imobiliário. Assim, as intensas transformações vivenciadas pelo setor indicam um caminho para a patrimonialização do capital financeiro.

Por esse viés, é possível compreender a criação de redes de articulações e de interesses que se voltam para manutenção do capital em diversas escalas. Dentro dessa perspectiva, ressaltamos aqui a participação de grupos econômicos de outros setores se associando ao imobiliário-turístico.

Também analisamos que algumas vertentes do setor imobiliário em expansão nas últimas décadas estão diretamente associadas ao capital financeiro. Ganha notoriedade nessa perspectiva os empreendimentos do tipo residencial (1ª residência) de alto padrão (principalmente os loteamentos fechados) e aqueles voltados ao setor turístico (2ª residência, hotelaria). Entende-se então a intensificação da produção imobiliária na era da financeirização em virtude do protagonismo do setor privado, as linhas de crédito e seu crescimento e a rede de colaboração entre as empresas, principalmente no que concerne à incorporação.

Alguns desdobramentos dessa relação é a associação com grupos e empresas que já são consolidadas no setor imobiliário. O exemplo do grupo M. Dias Branco em duas propostas (no

setor residencial, com a grife *Alphaville* e no turístico, com o grupo Solverde) apontam o investimento no ramo como uma forma de segurança na reprodução do capital e no retorno financeiro.

À medida que as metrópoles crescem os espaços litorâneos também ganham representatividade e ampliam suas dinâmicas, principalmente nas zonas costeiras e com forte influência do setor imobiliário. Entende-se que o espaço metropolitano litorâneo é, hoje, um reflexo da valorização imobiliária das práticas marítimas modernas (abordadas aqui a vilegiatura e o turismo) e seus desdobramentos (alta precificação dos imóveis, valorização do solo urbano e usos e funções voltados para uma demanda cada vez mais específica).

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. Com isso, esses espaços tornaram-se propícios para a disseminação da vilegiatura marítima e a reprodução do capital.

A valoração da zona costeira nordestina e a indução da sua produção do espaço urbano em virtude do lazer são discutidas por alguns autores como similar ao processo ocorrido no México. Em virtude disso, a “venda” do Nordeste como o “Caribe Brasileiro” apresenta-se intrinsecamente associada às estratégias dos produtores imobiliários no consumo do espaço litorâneo.

Atentamos que a valorização das zonas de praia – na Europa, no Caribe e no Nordeste brasileiro -, tem suas dinâmicas consolidadas e/ou ampliadas através da incorporação desses espaços pelo capital (notadamente o imobiliário) e pelo lazer (as relações de sociabilidade e consumo dessas zonas fomenta o mercado e a expansão da malha urbana).

Os impactos dessas práticas (turismo e vilegiatura marítima) são refletidos no espaço em várias formas, sendo as mais representativas: as novas formas imobiliárias, a expansão da mancha urbana litorânea e a reprodução do capital. 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 do turismo e do lazer.

A comercialização das zonas de praia para a atividade turística na região Nordeste vem sendo incrementada nas últimas décadas através do mercado turístico e do mercado imobiliário.

Esse processo confirma o papel da vilegiatura marítima como um vetor de expansão urbana e suas novas formas espaciais.

Compreende-se que ao longo das décadas os espaços litorâneos se configuram como reservas de valor que foram sendo integradas às zonas urbanas metropolitanas através da valorização das práticas marítimas modernas. O produto dessa valorização está diretamente ligado com a ação dos promotores imobiliários e do mercado financeiro. Essa articulação tem se intensificado na última década, principalmente em parcerias de incorporação, financiamento, venda e reinvestimento.

Com o crescimento da prática turística os espaços litorâneos ganham outras conotações e a sociedade se insere na lógica de produção do espaço através de novas práticas e suas transformações ao longo dos anos. Enquanto a segunda metade do século XX foi marcada pela prática do veraneio e do turismo tradicional, o século XXI aponta novas variáveis de importante caráter na compreensão da valoração das zonas de praia e das novas formas urbanas oriundas desse processo.

Assim, a metropolização implica a conformação de um urbano que ultrapassa os limites da metrópole, constituindo espaços urbanos materialmente descontínuos, mas integrados por fluxos intensos de pessoas, mercadorias, capitais, informações e outros (LENCIONI, 2003).

Entendemos aqui que o imobiliário apresenta-se como uma variável rentável e lucrativa de valorização no mercado, principalmente quando abordamos o processo de especulação imobiliária. Ao apontarmos para o imobiliário-turístico, percebemos que esses espaços estão sendo regidos sob a ótica do lazer e da exclusividade, com empreendimentos de alto padrão, público consumidor seletivo e grande retorno financeiro.

Nesse contexto, compreendemos que as associações (proprietários fundiários, incorporadoras, investidores) são de suma importância para a manutenção do imobiliário-turístico, principalmente na criação de estratégias de captação, consumo e produção. Aqui o capital financeiro apresenta-se inerente aos processos de globalização e metropolização.

Assim, compreendemos que a metropolização, através das novas tipologias de lazer (ressaltando-se os complexos turísticos), fomenta o estreitamento da relação entre grupos econômicos de outras áreas e o setor imobiliário na produção do espaço urbano litorâneo no Nordeste.

## REFERÊNCIAS

- ABREU, M. A. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 2010.
- ARRAIS, T. A. **INTEGRAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E SEGUNDA RESIDÊNCIA – BRASIL METROPOLITANO**. Mercator - Revista de Geografia da UFC, vol. 13, núm. 1, 2014, p. 49-62, Fortaleza – Ceará.
- ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO IMOBILIÁRIO E DO TURISMO NO NORDESTE. Disponível em: <https://adit.com.br/> Acesso em 05 de dezembro, 2019.
- ALMEIDA, M. G. **TURISMO E OS NOVOS TERRITÓRIOS NO LITORAL CEARENSE**. In: Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais. Editora HUCITEC, 1996.
- ANGLET, C. B. **Site officiel du Tourisme**. Disponível em: <http://www.anglet-tourisme.com/>, Acesso em 12 de dezembro, 2016.
- ANTROP, M. **Landscape change and the urbanization process in Europe**. In: Landscape and Urban Planning. V. 67, págs. 9-26, 2004.
- ARAUJO, E. F. **As políticas de turismo e os espaços litorâneos na região metropolitana de Fortaleza**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.
- ARAUJO, 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**. In: Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n.120, p.149-176, jan./jun. 2011.
- BALTRUSIS, N. **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**. In: Pan-American Journal of Aquatic Sciences, v. 1 (2), págs. 91-98. 2006.
- BARBOSA, A.G. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do complexo imobiliário, residencial e de serviços**. Tese (Doutorado em Geografia). Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, Universidade Federal de Pernambuco, 2014.

BECKER, B. **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](http://www.blogdoibamendes.com.br) Acesso em 14 de dezembro, 2016.

BRANDÃO, P. R. B. **Paraísos sob controle**: indícios de reclusão e contenção territoriais pela prática turística no litoral sul de Pernambuco (Brasil). *In:* Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais, v. 2, p. 121-137, 2013.

BRANDÃO, P. R. B. **Políticas públicas e urbanização turística**: o Prodetur-Ne e as experiências em balneários litorâneos do Nordeste brasileiro. *In:* Bahia Análise & Dados, v. 4, p. 745-764, 2013.

BRANDÃO, P. R. B. CASTILHO, C. J. M. **Notas para um estudo comparado sobre a formação de territórios turísticos em balneários do Nordeste brasileiro**. *In:* Revista de Geografia (Recife), v. 25, p. 95-102, 2008.

BRANDÃO, P. R. B. **De Tatuapara à Polinésia Brasileira**: territorialidades e temporalidades do turismo em Praia do Forte (BA). *In:* Revista Entre-Lugar (UFGD. Impresso), v. 6, p. 9-29, 2015.

CARLOS, A.F.A. **Dinâmica urbana e metropolização**: desvendando os processos espaciais. *In:* Metropolização do espaço – gestão territorial e relações urbano-rurais. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.

CARLOS, A.F.A. **Espaço e tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.

CARVALHO, I. M. M.; PEREIRA, G. C. **Salvador como negócio**. *In:* Metrôpoles na Atualidade Brasileira: transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador. Salvador: EDUFBA, 2014.

CARVALHO, S. S.; SILVA, B. C. N.; SILVA, S. B. M. **Metropolização e turismo no litoral norte de Salvador**: de um deserto a um território de enclaves?. Salvador: EDUFBA, 2008. 228 p. ISBN 85-232-0393-1.

CHESNAIS, F. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CORIOLOANO, L. N.; PINHEIRO, L. S.; COSTA, F. M. **O Nordeste brasileiro e a Gestão Costeira**. *In:* Revista de Gestão Costeira Integrada v. 8 (2): págs. 5-10 (2008).

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.

COSTA, M. C. L.; PEREIRA, A. Q. **REFORMA URBANA E DIREITO À CIDADE FORTALEZA**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022.

DALIGAUX, Jacques. **Urbanisation et environnement sur les littoraux: une analyse spatiale.** *In: Rivesméditerranéennes* [En ligne], 15 | 2003. Disponível em: <http://rives.revues.org/12>. Acesso em 15 de maio, 2021.

DANTAS, E.W.C. **O Nordeste desconstruído ou reconstruído?** *In: Revista Confins*, Paris, v. 1, p. 1, 2019.

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.

DANTAS *et al.* **Lazer, turismo e o direito à vida na cidade de Fortaleza.** *In: REFORMA URBANA E DIREITO À CIDADE FORTALEZA*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022

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.

FORTALEZA EM FOTOS. **Acervo fotográfico.** Disponível em [www.fortalezaemfotos.com.br](http://www.fortalezaemfotos.com.br) Acesso em 15 de junho, 2020.

GARCIA, C. A. **The process of residential sprawl in Spain:** Is it really a problem?. *In: Urban Research & Practice*: 4 (3): 250-263, 2011.

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.

JUNIOR, T. D. **Da fuga à diluição:** a espacialização do vilegiaturistas no litoral de Fortaleza. *In: Maritimidade na Metrôpole – 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, MARIA ELAINE. **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.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2006.

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

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

LENCIONI, S. **METRÓPOLE E SUA LÓGICA CAPITALISTA ATUAL FACE AO REGIME DE ACUMULAÇÃO PATRIMONIAL.** *In:* Revista Mercator: Fortaleza, v. 14, n. 4, Número Especial p. 149-158, dez. 2015.

LENCIONI, S. **Metrópole, metropolização e regionalização.** Rio de Janeiro: Consequência, 2017. dez. 2015.

LEOPOLDO, E. A. **Metropolização litorânea: produção do espaço do lazer e mercado imobiliário.** Dissertação (mestrado em Geografia). Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, Universidade Estadual do Ceará, 2013.

LEOPOLDO, E. A. **A METROPOLIZAÇÃO DO ESPAÇO EM MARCHA: O PODER DAS METRÓPOLES NA GEOPOLÍTICA MUNDIAL E TERRITÓRIO BRASILEIRO.** *In:* Terra Livre: São Paulo/SP, ano 29, V.1, n.40 p.81-98 Jan-Jun. 2013.

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

MASSEY, D. **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.

MONGIN, O. **A condição urbana: a cidade na era da globalização.** São Paulo: Estação da Liberdade, 2009.

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

NGUÉ, J. **La transformació del territori i del paisatge de la Costa Brava (1956-2003).** Situació actual i propostes d'actuació. *In:* Debat Costa Brava. Congrès: Un futur sostenible, 88-121. Girona: COAC, 2005.

OLIVER, J. **El model turístic de la Costa Brava a l'inici del S. XXI: estació d'enllaç o final d'etapa?.** *In:* Debat Costa Brava. Congrès: Un futur sostenible, 246-277. Girona: COAC, 2005.

OLX. **Troca e venda de imóveis.** Disponível em [www.olx.com.br](http://www.olx.com.br) Acesso em 06 de maio, 2020.

PAIVA, R. A; VARGAS, H. C. **Os agentes produtores e consumidores do “espaço turístico”.** 2010. Disponível em: [http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/3\\_cincci/045-ricardo-paiva.pdf](http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/3_cincci/045-ricardo-paiva.pdf) Acesso em: 08 de janeiro, 2020.

PEREIRA, A. Q; BRANDÃO, P. B; LAURENT, F. **Les conflits socio environnementaux dans les espaces touristiques littoraux des États de Bahia et du Ceará au Brésil.** *In:* CYBERGEO, Paris, p.1-23, 2021.

PEREIRA, A. Q; SILVA, N. J. P; ARREORTUA, L. A. S. **Configuración territorial y complejos turísticos en el noreste de Brasil.** *In:* CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES, v.53, p. 481-502, 2021.

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. *In:* 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. *In:* Revista Brasileira de Geografia: Confins, vol. 17, 2013.

PEREIRA, A.Q; SILVA, M. N. F. **O litoral nordestino e o imobiliário-turístico:** Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte. *In:* GeoTextos, vol. 10, n. 1, jul. 2014, págs. 59-82

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, G. K; SABÍ, J. **Le golf: de la pratique de loisir aux territoires périurbains de Barcelone.** *In:* Méditerranée, Tome 77, 1-2-1993. Les territoires du périurbain de la Méditerranée septentrionale. Colloque d'Aixen-Provence - 28-30 septembre 1992.

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

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

RENARD, J. **Une nouvelle génération de stations balnéaires? L'exemple de Port-Bourgenay.** Norois, 1987, Poitiers, t. 34, nº 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. *In:* Revista Iberoamericana de Turismo – RITUR, Penedo, vol. 5, Número especial, p. 81-104, abril, 2015.

- ROLNIK, R. **A CONSTRUÇÃO DE UMA POLÍTICA FUNDIÁRIA E DE PLANEJAMENTO URBANO PARA O PAÍS – AVANÇOS E DESAFIOS.** *In:* Revista Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada: Políticas sociais – acompanhamento e análise, vol. 12, fev, 2006.
- ROSA, S; EDUARDO, S; TAVARES, M. M. **A recente expansão dos resorts no Brasil.** BNDES Setorial, n. 16, p. 85-104, 2002.
- 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, M. **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.
- SANTOS, P. P; VILAR, J. W. C. **O CRESCIMENTO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA NO LITORAL NORDESTINO: UMA ANÁLISE DA EXPRESSÃO TERRITORIAL DO FENÔMENO.** *In:* Encontro Nacional dos Geógrafos (anais do evento), 2012.
- SEABRA, O. C. L; GOLDENSTEIN, L. **A muralha que cerca o mar:** uma modalidade de uso do solo urbano. 1979. [s.n.], São Paulo, 1979.
- SILVA, C. F. **Intervenção urbana e uso do solo na Zona Sul do Recife:** análise sobre as transformações urbanas dos bairros do Pina e Boa Viagem. *In:* Caderno de Geografia, v.26, n. 45, 2016.
- SOUSA, N; PEREIRA, A. Q. **Da vila pesqueira ao complexo turístico imobiliário:** práticas espaciais na transformação do litoral metropolitano. *In:* Ateliê geográfico (UFG), v. 15, p. 49-66, 2021.
- SOUSA, F. J. P. **Transformações Políticas e Institucionais no Ceará:** repercussões nas finanças públicas do Estado. *In:* Revista Econômica do Nordeste, Fortaleza, v. 38, nº 4, out-dez. 2007.
- SOUZA, M. L. **Mudar a Cidade:** uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- SOUZA, M. L. **Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.
- SPOSITO, E. **Cidade, Urbanização, Metropolização.** FCT/UNESP, Programa de Pós Graduação em Geografia, São Paulo, 1997.
- URRY, J. **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.

## APÊNDICE A – TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO PARA APLICAÇÃO DE ENTREVISTA.



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 doutorado 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: “**Complexos turísticos e a dinâmica do lazer: incorporação e financeirização dos empreendimentos e a produção do espaço urbano nas metrópoles nordestinas.**”.

O presente trabalho tem como proposta desenvolver uma compreensão da urbanização litorânea nas Regiões Metropolitanas de Fortaleza, Recife e Salvador, associada à financeirização dos empreendimentos turísticos e seus desdobramentos.

Para realizar a pesquisa eu preciso que os gestores dos empreendimentos e os técnicos e representantes da prefeitura respondam às entrevistas correspondentes. A coleta dos dados deverá ocorrer nos meses de julho e outubro.

A entrevista possui perguntas diretas 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 sigilo.
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 20\_\_\_\_.

Nome do Órgão: \_\_\_\_\_.

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 À  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.**

**ROTEIRO DE ENTREVISTA**

Nome do entrevistado (a): \_\_\_\_\_

Nome do entrevistador (a): \_\_\_\_\_

Data da entrevista: \_\_\_\_\_

Local da entrevista: \_\_\_\_\_

Hora de início: \_\_\_\_\_

Hora do término: \_\_\_\_\_

**ÁREA DE ENTREVISTA: DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

1. Qual o lugar das atividades turísticas na geração de riqueza no município?
2. Em termos econômicos, qual a política (a visão) da municipalidade frente à atração e/ou funcionamento de empreendimentos turísticos e imobiliários nos espaços litorâneos?
3. Quais são os principais empreendimentos turísticos e imobiliários sediados no território municipal?
4. A municipalidade proporcionou ou proporciona condições especiais (isenções, infraestruturas, flexibilização de leis) para instalação e/ou funcionamento destes empreendimentos?
5. Há avaliação dos impactos econômicos (empregos gerados, média salarial, impostos arrecadados) proporcionados por estes empreendimentos?
6. As comunidades/povoados/ocupações do entorno propuseram algum conflito de interesse?
7. Atualmente, há projetos estruturantes instalados ou a serem construídos no espaço litorâneo? Há recursos financeiros para a execução? Qual origem?
8. Em relação aos empreendimentos, há parcerias públicas privadas e/ou ações de contrapartidas por parte dos empreendedores/investidores?
9. Foram ou são percebidos desdobramentos (sinergias) na atração de outras atividades econômicas associadas aos empreendimentos turísticos e imobiliários existentes?
10. Qual o papel econômico do complexo \_\_\_\_\_, na organização econômica do município? Quais seus principais impactos?
11. O empreendimento \_\_\_\_\_, tem demandas específicas à municipalidades?

12. A municipalidade reconhece os planos de estruturação e consolidação do empreendimento \_\_\_\_\_?

**APÊNDICE C – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA  
AOS GESTORES IMOBILIÁRIOS.**

**ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA  
(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: \_\_\_\_\_

Como o (a) senhor (a) define o empreendimento?

Quais as empresas diretamente responsáveis pelo controle das operações e planejamento?

Quais são as funções e participações de cada incorporadora/parceira?

Quais foram os critérios para escolha da localidade de instalação?

Quantos e quais são os “empreendimentos componentes” e serviços em funcionamento?

Qual é o fluxo médio mensal de frequência na alta e baixa estação?

Quais os diferenciais em relação a outros empreendimentos turísticos instalados no estado?

Quais são as estratégias de marketing do empreendimento?

Há parceria com operadoras de turismo nacionais ou internacionais?

Os tipos imobiliários e os serviços ofertados alcançaram os resultados esperados?

Quais são as estratégias para atração de empresas e parcerias privadas?

Quais são as formas de captação de recursos e financiamentos?

Há relação entre o empreendimento e o poder público municipal? Há contrapartidas ou houve no processo de instalação e/ou funcionamento?

Quantos são os colaboradores/trabalhadores envolvidos para o funcionamento do empreendimento?

Existem ações de contato/relacionamento com a população municipal ou das comunidades do entorno do empreendimento?

Qual é a política de acesso ao empreendimento?

O empreendimento estabelece medidas de controle e preservação dos recursos naturais? Caso sim, quais?

Há dificuldades para manutenção/consolidação do *Masterplan* do empreendimento?

Para os próximos dez anos, quais são as projeções e resultados esperados?

Como o empreendimento se posiciona frente aos clientes/usuários locais, nacionais e internacionais?

#### RELAÇÃO I: ASPECTOS LOCACIONAIS.

1. A construtora/incorporadora tinha ciência de como era a localidade antes do desenvolvimento da atividade turística?
2. 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?
3. A comunidade tem passado por transformações? Porque o (a) senhor (a) acha isso?

#### RELAÇÃO II: EMPREENDIMENTO E LOCALIDADE APÓS A INSTALAÇÃO.

4. A atividade turística influenciou na instalação do empreendimento? Como? Em que escala isso aconteceu?
5. Como visualiza a localidade dentro do desenvolvimento turístico hoje? Existem estratégias de desenvolvimento? De evolução?
6. Como ocorre a relação do padrão do empreendimento e a localização escolhida? Existe um padrão de responsabilidade social adotado pela rede de empreendimentos?
7. Qual a relação entre a instalação desses empreendimentos em localidades “paradisíacas” e a sua proximidade com a capital? Há projetos para fortalecer a relação com a capital? Como isso é pensado?

#### RELAÇÃO III: OS NOVOS EMPREENDIMENTOS E O MERCADO.

8. Qual a relação com o órgão gestor? E com a comunidade?
9. O que o empreendimento propõe? Há alguma classificação imobiliária? O que oferece?
10. Existe alguma parceria ou apoio com grupos imobiliários e incorporações? Como ocorre?
11. Para que público o empreendimento é voltado? Como se dá essa escolha?
12. Quais são as estratégias de divulgação do empreendimento? Há uma relação direta com grupos investidores ou fundos de investimentos?

**APÊNDICE D – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA À  
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E/OU URBANISMO/INFRAESTRUTURA**

**ROTEIRO DE ENTREVISTA**

Nome do entrevistado (a): \_\_\_\_\_

Nome do entrevistador (a): \_\_\_\_\_

Data da entrevista: \_\_\_\_\_

Local da entrevista: \_\_\_\_\_

Hora de início: \_\_\_\_\_

Hora do término: \_\_\_\_\_

**ÁREA DE ENTREVISTA: MEIO AMBIENTE E/OU  
URBANISMO/INFRAESTRUTURA**

1. Quais são as políticas/instrumentos de planejamento e gestão urbanístico-ambiental em vigência no âmbito dos espaços litorâneos (Divisão das zonas litorâneas, projeto Orla e restauração dos espaços de lazer)?
2. Como se dá a execução do Plano Diretor (sua elaboração/ou revisão) em relação aos investimentos públicos e privados nas zonas litorâneas? Há perspectiva de alguma adequação ou mudança em virtude destes empreendimentos?
3. Quais os principais empreendimentos turísticos e imobiliários sediados no território municipal?
4. Sua instalação gerou contestações e ou impactos ambientais? Se sim, quais?
5. As comunidades/povoados/ocupações do entorno propuseram algum conflito?
6. A municipalidade proporcionou ou proporciona condições especiais (isenções, infraestruturas, flexibilização de leis) para instalação e/ou funcionamento destes empreendimentos?
7. Quais procedimentos a municipalidade estabelece para analisar a instalação desses empreendimentos? Existem protocolos de acompanhamento das etapas de construção e funcionamento?
8. Como se dá o processo de planejamento e gestão urbanística e ambiental dos espaços do entorno dos empreendimentos? Quais são as maiores dificuldades?

9. Qual o nível de negociação (na proposição de suas demandas) entre as empresas/proprietários dos empreendimentos e esta secretaria?
10. A municipalidade preza pela participação da população na instalação e/ou funcionamento desses empreendimentos e nos investimentos públicos em proteção ambiental e infraestruturas? Há exemplos a indicar?
11. Atualmente, há projetos estruturantes instalados ou a serem construídos no espaço litorâneo? Há recursos financeiros para a execução? Qual origem?
12. Em relação aos empreendimentos, há parcerias públicas privadas e/ou ações de contrapartidas por parte dos empreendedores/investidores?
13. Qual o papel urbanístico/ambiental do complexo \_\_\_\_\_, na organização econômica do município? Quais seus principais impactos?
14. O empreendimento \_\_\_\_\_ tem demandas específicas à municipalidade?
15. A municipalidade reconhece os planos de estruturação e consolidação do empreendimento \_\_\_\_\_?

## APÊNDICE E – ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA À SECRETARIA DE TURISMO.

### ROTEIRO DE ENTREVISTA

Nome do entrevistado (a): \_\_\_\_\_

Nome do entrevistador (a): \_\_\_\_\_

Data da entrevista: \_\_\_\_\_

Local da entrevista: \_\_\_\_\_

Hora de início: \_\_\_\_\_

Hora do término: \_\_\_\_\_

### ÁREA DE ENTREVISTA: TURISMO

1. Quais são as políticas/instrumentos de planejamento turístico em vigência no âmbito dos espaços litorâneos municipais?
2. Como se dá a elaboração das ações e das políticas estratégicas de turismo em relação aos investimentos nas zonas litorâneas?
3. Há articulação entre a municipalidade e as políticas públicas turísticas a nível estadual e nacional? Há exemplos?
4. Quais os principais “gargalos” no desenvolvimento das atividades turísticas no município? E quais são os principais atrativos turísticos?
5. Quais são os principais empreendimentos turísticos e imobiliários sediados no território litorâneo municipal?
6. Qual o papel da secretaria de turismo frente às propostas de instalação e/ou funcionamento destes empreendimentos? (A secretaria é consultada? O corpo técnico analisa as propostas dos empreendimentos?).
7. A municipalidade proporcionou ou proporciona condições especiais (propaganda/marketing, treinamento de pessoal) para instalação e/ou funcionamento destes empreendimentos?
8. Há inserção dos moradores de localidades/comunidades próximas ao empreendimento no desenvolvimento das atividades turísticas e de lazer?
9. As comunidades/povoados/ocupações do entorno propuseram algum conflito?
10. Em relação aos empreendimentos, há parcerias públicas privadas e/ou ações de contrapartidas por parte dos empreendedores/investidores?

11. Em relação às atividades turísticas e a gestão municipal, há demandas pautadas pelos investidores/empreendedores?
12. Qual o papel turístico do complexo \_\_\_\_\_, na organização econômica do município? Quais seus principais impactos?
13. O empreendimento \_\_\_\_\_ tem demandas específicas à municipalidade?
14. A municipalidade reconhece os planos de estruturação e consolidação do empreendimento \_\_\_\_\_?
15. Há parcerias entre a secretaria de turismo e os empreendedores em função da realização de eventos/festivais/atividades?





**APÊNDICE G – FICHA DE ANÁLISE DE CAMPO (DESCRIÇÃO DA PAISAGEM).****IDENTIFICAÇÃO DO PONTO:**

---

**DESCRIÇÃO DA PAISAGEM** – Padrões de uso do solo (localização, sítio natural, vias de circulação, infraestruturas básicas, geometria dos lotes e das edificações, morfologia, funções predominantes).

**ENTENDIMENTO DAS ESTRUTURAS E PROCESSOS** – Historicidade das ações (verificação dos agentes sociais envolvidos; datação das intervenções públicas ou privadas; indicação de atividades indutoras [incorporação imobiliária, industrialização, terceirização]; vínculos com outras escalas).

**COTIDIANO** – Temporalidades (sujeitos sociais, formas de apropriação, distribuição das práticas ao longo dia, símbolos, representações, percepções).

## APÊNDICE H – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA.

**Código:** 01 – **Cidade:** Cabo de Santo Agostinho/PE

**Cargo/Setor:** Meio ambiente

**Pseudônimo:** Priscila

**Entrevistado:** Bom, em relação às políticas, vocês querem focar no litoral, é isso?  
**Entrevistador:** Sim, é isso. Mas caso seja relevante abranger outros setores, também gostaríamos de ter ciência. **Entrevistado:** Em relação ao município, a gente tem que ter uma visão como um todo, até para desmistificar essa ideia de que só funciona ou tem interesse de turismo no litoral. Quando a gente assumiu aqui, essa gestão, a gente desenvolveu um planejamento. Na verdade, é um planejamento mais de ação, porque vocês sabem como é em relação a órgão público, você tem que fazer e é pra ontem. Então chega e você tem que planejar os quatro anos de atividade. A gente nem considera um planejamento estratégico, porque é mais um plano de ação mesmo. A gente organizou e dividiu o município, em nível de turismo, em sete programas e cada programa é destinado a uma área específica do turismo que são: “Qualitur” (de qualificação), “Cabo – cidade e turismo” (voltado para eventos), “Turismo da gente” (projetos estruturadores), “Turismo no Alvo” (que é de turismo e gestão, a parte toda burocrática), “Cabo – cidade regional” (programa de regionalização do Ministério do Turismo; eu sou a interlocutora do município nele); Não sei se vocês sabem, mas esse programa dividiu os municípios em regiões e nós estamos juntos com Recife, Olinda, Ipojuca, Noronha e Jaboatão, na região conhecida como “História e Mar”; Também tem o “Turismo de Marca” (que diz respeito ao *marketing* promocional do município), e tem também o de artesanato. Então cada um é planejado em uma haste para poder alavancar o turismo. Já em relação a plano municipal de turismo, a gente fez agora um chamamento público e recentemente a gente até analisou as documentações pra poder definir a consultoria que vai fazer esse estudo. Ele vai começar agora esse mês de outubro e vai até o ano que vem em vários processos aí, como qualificação e outros. O foco tem que ser a orla porque é o que a gente tem hoje de mais desenvolvido. Nós temos 24 km de orla com nove praias. Mas a gente quer ir, além disso, porque tem a parte histórica, cultural e a zona rural também. Então o plano municipal vai entrar com toda essa parte e também vai ordenar o comércio da orla, que a gente pediu prioridade. A gente já faz isso aqui com o planejamento, porque a gente já zoneou a orla, pois não será toda a sua extensão. Em paralelo a isso a gente tem também o Projeto Orla que é uma iniciativa – na verdade, é mais um programa, do Ministério do Planejamento, da SPU junto com a SEMAS, e que há uma coordenação aqui. O Cabo foi um dos municípios que foi pioneiro nessa implantação do Projeto Orla, mas ele tá defasado e a gente tá vendo toda essa parte também. Então acho que é isso, porque também tem o Plano Diretor que foi revisado ano passado, a parte de litoral toda. **Entrevistador:** Como se dá a elaboração dessas políticas de turismo em relação aos investimentos? Como se dá esse processo de interlocução com o município? **Entrevistado:** a área de maior impacto que a gente tem hoje em relação ao investimento é a questão do Paiva, porque o município fez uma Lei específica para a orla do Paiva. Ela tem várias limitações e restrições. Fora isso, a única coisa que temos além é o Vila Galé, na Praia de Suape. É um território estadual, mas também faz parte do Cabo, porque pega dois municípios: Ipojuca e Paiva. Mas isso que a gente tem mesmo. Então o Paiva (a Associação Reserva do Paiva tem

uma cadeira no Conselho do município) e o Vila Galé, o que acontece, eles fazem parte do trade turístico (que são as associações de hotéis e coisas do tipo); Aí a associação dos hotéis também tem uma cadeira no Conselho. **Entrevistador:** Em relação a isso, tem algum ou já existiu algum tipo de incentivo ou subsidio do governo para a implantação desses empreendimentos? **Entrevistado:** No tempo que eu estou aqui, não tenho conhecimento, até porque não teve nada novo desde que eu cheguei ao turismo. **Entrevistador:** Quais são os principais pontos luminosos aqui no turismo? Acho até que você já explicou isso, que seria o Vila Galé e a Praia de Gaibu. **Entrevistado:** Sim, realmente voltado para o turismo são esses dois focos. Porque o Vila Gale tem um trade muito grande e Gaibu concentra as atividades terciárias e as relações de consumo da praia. Tem também a Praia de Calhetas que fica dentro do Parque Armando Holanda. **Entrevistador:** Quais são os principais empreendimentos turísticos e/ou imobiliários que tenham uma certa ligação com o turismo no município de Cabo de Santo Agostinho? **Entrevistado:** a gente tem o shopping aqui que faz um papel interessante. Porque no litoral sul a gente não tem outro shopping, só se você for pra Jaboatão ou Recife. Tem também hotéis, como o Canários e o Enseada dos Corais; Tem também a Pousada *Namoa*, que é estilo boutique. Mas esses são os que mais se destacam mesmo. Eles se organizaram e buscaram melhorias para o ramo e pra eles. **Entrevistador:** Todos os municípios litorâneos têm secretarias de turismo? **Entrevistado:** Sim, sim. Todos têm. **Entrevistador:** Em relação a essas ações de capacitação de mão de obra, como isso tem sido pensado? Vai ser em todas as praias? **Entrevistado:** Geralmente a gente estava trabalhando por demanda, como uma parceria que a gente fez com o Instituto Federal. Aí a gente fez uma série de cursos com pessoas que trabalham na orla. Foi até no Vila Galé essa ação. Mas o problema é que muitos não vão, porque não querem deixar o estabelecimento para ir fazer o curso. A gente sempre busca fazer as ações setorializadas, pra não sobrecarregar. A gente resolveu então fazer um projeto, com um diagnóstico, elaboração de ações e execução. A gente também tem apoio da rede municipal de educação, com livro didático sobre a história de Cabo, pra conscientizar de agora as crianças. **Entrevistador:** Teve algum tipo de conflito na elaboração e/ou execução desses projetos? **Entrevistado:** Conflito a gente sempre tem no início, mas nada que impedisse a execução. Até porque chegamos sempre a um diálogo e um contato mútuo com eles. A gente tem a receptividade de atender as demandas que são solicitadas pelas comunidades como pelo conselho. **Entrevistador:** Atualmente, quais são as contrapartidas que vocês verificam, dos empreendimentos, em relação ao município? **Entrevistado:** A gente sempre tem parcerias com eles. Tipo, por exemplo, os roteiros que fazemos, eles cedem hospedagem, passeios, auxílio na programação. Da mesma forma, a parte da imprensa. A gente contrata algumas vezes pra fazer também essa propaganda. Tem os cursos também, as reuniões dos conselhos são em vários empreendimentos ou equipamento turístico. **Entrevistador:** Ontem, na Reserva do Paiva, o gestor Gabriel falou sobre a boa parceria que eles têm com a comunidade. Vocês poderiam falar sobre isso? **Entrevistado:** Sim, ele tem uma boa parceria, mas o município também teu seu papel nisso. Foi um trabalho em conjunto, principalmente na manutenção dessa relação. Porque nós temos vários projetos em conjunto, que mexe com empreendedorismo, rentabilidade, culinária. Envolve o Paiva e também pessoas de praias próximas e até mais distantes. **Entrevistador:** Vocês receberam investimentos do PRODETUR II? **Entrevistado:** Nós não íamos receber. Na verdade, nós praticamente falamos assim “O que Cabo pode fazer pra receber investimentos?”. A nossa maior demanda sempre foi a necessidade de infraestrutura em Gaibu, que é onde tem nossa maior demanda turística. Então

lá precisa de uma requalificação mais urgente. Esse foi o maior pleito que a gente conseguiu. Junto com o PRODETUR é um projeto executivo, já tá pronto, mas ainda não conseguimos recursos suficientes depois. Estamos tentando novamente. Aí a prefeitura está tentando iniciar com as obras, começando pela praça principal da cidade, que está bastante desgastada. A gente vai fazer um Centro de Atendimento ao Turista e também reativar o posto de segurança que está abandonado. Ele não será mais da polícia militar, vai ser da guarda. **[Apresentação de mapas e fotos sobre onde o projeto será executado]. Entrevistador:** O projeto de vocês é muito interessante, mesmo. **Entrevistado:** Porque o Governo fez o programa “Vamos Pernambucar”, aí o que estamos mostrando pra vocês já será uma prévia da nossa apresentação. Caso vocês precisem, podemos repassar os contatos e os materiais que serão coletados lá. **Entrevistador:** Agradecemos imensamente a disponibilidade de vocês e tudo o que nos passaram. Amanhã iremos para Porto de Galinhas, mas o que precisarem, nosso contato está no termo. Obrigada.

## APÊNDICE I – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA.

**Código:** 02 – **Cidade:** Olinda/PE

**Cargo/Setor:** Meio ambiente

**Pseudônimo:** Rebeca

**Entrevistado:** Aqui nós temos um programa de adesão bem interessante que muitos nem sabem que existe. Mas o problema é que o governo nem faz propaganda disso, eles deixam que os municípios descubram e procurem, porque assim, mostra um efetivo interesse. Em alguns municípios que aderiram ao programa tem casos muito interessantes. **Entrevistador:** O primeiro ponto que queremos colocar é quais são as políticas e instrumentos de planejamento turístico que estão em vigência nesses espaços litorâneos? Sabemos que vocês não trabalham diretamente com política pública, mas vocês têm certa noção e entendimento dessa relação e como se dá a gestão desses espaços. Então que instrumentos vocês acham que tem atraído e/ou captado mais no litoral de vocês? Tendo em vista, também, que o litoral de vocês é quase todo metropolitano, então, capta muito a ligação com a metrópole. **Entrevistado:** Todo o litoral norte é área metropolitana, ali de Goiana. E no litoral sul é até Ipojuca. Nessa área metropolitana você teria o que seriam os três destinos indutores do nosso Estado: Recife e Olinda, que são considerados juntos; Ipojuca, com foco em Porto de Galinhas e Noronha, que é uma realidade completamente atípica, diferente. Assim, tecnicamente, está na mesma região turística. Noronha faz parte da região turística, só que completamente diferente de tudo. Inclusive porque as regras de construção lá são bem restritas. Você não pode fazer construções novas, eles fazem em cima de (pausa)... “Não sei se vocês já viram, nem sei que se entraria no escopo de estudos de vocês, mas...” Em princípio você pode fazer uma série de mudanças, dentro de restrições ambientais, você faz dentro de casas que são concedidas pelos moradores, pois lá ninguém tem a propriedade da casa, mas a concessão de uso daquele espaço. Assim, as novas, as pousadas domiciliares só são viáveis se você for de lá, da própria cidade. É uma perspectiva bem diferente que eu acho que não se enquadra na lógica de vocês, principalmente desses resorts. **Entrevistador:** Sim, é mais diferente e é muito o que Jericoacoara está se propondo a fazer agora. **Entrevistado:** O que eu poderia dizer é que a gente tem um plano estadual que foi construído faz tempo já, ele é de 2008. Termina ano que vem, em 2020. Ele é um plano estratégico de turismo: “Pernambuco para o mundo”. E ele divide os municípios em questão de desenvolvimento, enfim... O que seria nosso norte, digamos assim, pra desenvolver a atividade turística. Agora assim, de fato a gente tem trabalhado muito, junto com o Ministério, em relação a uma regionalização, onde a gente tenta trabalhar melhor essa relação entre os municípios que são próximos e/ou que tenham elementos similares que os reúnem. E aí a gente tem tentado trabalhar de acordo com a orientação do Ministério do Turismo. Então a gente reúne os municípios em regiões turísticas e vê de que forma a gente pode trabalhar esses municípios e de forma agregada. Mas, assim, a gente não chega ao nível da questão urbana não. É mais uma coisa de estruturação mínima de gestão. E aí se a gente consegue auxiliar eles na implantação do próprio programa do Ministério. Não sei se vocês conhecem. A ideia do programa é que os municípios tenham “tarefinhas” a cumprir pra ele ir se organizando. A ideia básica, o foco do programa, é que os destinos ou as regiões (vamos trabalhar com regiões), elas se tornem autônomas. Que eles trabalhem independente da questão pública, porque a gente sabe que de quatro em quatro anos as coisas mudam. Então, os estados que tem a participação nesse programa, eles têm uma gestão na instância de governança regional gerida pelo seu grupo de trabalho. Eles trabalham a instância de governança regional como uma empresa, que foi concebida para estruturar e vender o destino que é o núcleo de cidades que formam a região. A gente ainda é embrionário nisso, só tem uma instância mais ou menos formalizada, que vai ter que mudar após esse consórcio. Mas a gente vem trabalhando com isso e, óbvio, que isso

perpassa algumas questões que a gente fica enfatizando. Algumas perpassam a questão do patrimônio edificado. A gente tem algumas cidades que tem um conjunto edificado interessante, com coisas dos séculos XIX, XX, mas que estão sendo descaracterizados com uma rapidez fantástica. E não existe legislação municipal para isso. Inclusive por questão política. Nenhum gestor tem coragem de fazer uma lei de conservação pra não perder voto. E é o povo dando a cerâmica na frente das casas, descaracterizando tudo. Mas, com foco no Cabo... O Cabo tem cidades diferentes. Tem a sede, que é uma realidade; Tem alguns distritos maiores, que é outra realidade; As praias e, especificamente o Paiva, que é uma realidade completamente diferente de tudo isso. Então, por exemplo, lá no Paiva você não tem um conjunto edificado ou alguma coisa assim, que merecesse uma condição de conservação ou coisa do tipo. Vai ter próximo, em Gaibu, na Vila de Nazaré, mas no complexo não. **Entrevistador:** Na verdade, com toda essa contextualização que vocês fizeram, acabaram respondendo às perguntas 02 e 03, com a questão da regionalização. Mas assim, em virtude disso, como vocês conseguem compreender e/ou detectar os principais gargalos nessa relação com as municipalidades? Na captação de recursos e tentar que esses municípios tenham essa autonomia de buscar esses incentivos. Porque há municípios que não conseguem dialogar, que tem dificuldades em captar recursos. Inclusive, estávamos comentando como há espaços tão próximos, mas com dinâmicas distintas. **Entrevistado:** Aqui, inclusive isso é muito forte, principalmente em Porto de Galinhas, que muita gente conhece. Lá no litoral sul a gente tem Ipojuca, que é uma cidade que ninguém visita. Tudo acontece em Porto. É a mesma coisa com o Cabo. Agora o que eu acho mais interessante é que em Porto de Galinhas, toda essa proposta de desenvolvimento de Porto, ela aconteceu muito mais por um esforço dos empresários que começaram a se articular. (Pausa). Inclusive eu assisti a uma palestra hoje sobre isso, em que existiam vários hotéis, hotéis pequenos e que em 2012 teve toda aquela confusão da cólera. E isso levou a zero ocupação hoteleira lá em Porto e eles tiveram que se articular e criaram a AHPG (Associação de hotéis e pousadas de Porto de Galinhas) e partir daí a coisa começou a se estabelecer de uma forma que eles conseguiram fazer captação de *fun tour*, turista e isso aí deu uma notoriedade ao destino de Porto e vieram os investimentos de grandes empreendimentos. Foi em 2012 a construção de grandes *resorts* lá. Mas isso foi um esforço muito mais dos empresários, do setor privado que articulou, investiu do que, necessariamente, o governo do estado e do município. O Governo do estado veio depois que deu certo, aí fizeram a duplicação de estrada, fizeram uma série de obras mais recentes agora de estruturação da vila. Eles fizeram o papel do setor público. Eles se juntaram e foram vender o destino. Óbvio que foram de forma menor, porque eles não tinham dinheiro pra viajar. Então eles juntavam a grana e um ou dois iam participar dos eventos, visitar operadoras de turismo. Eles iam vender não seu equipamento, mas o destino turístico. Então foi um trabalho fantástico. Começaram nos dois principais mercados emissores pra Pernambuco: que era São Paulo (capital) e São Paulo (interior). Então eles começaram a trabalhar desse jeito e, depois que eles se fortaleceram aí que teve uma “adesão” do Poder público. Também tem a questão dos tubarões... É o caso do Paiva também. É uma área de mar aberto, na foz do Rio Jaboatão, que também é um dos focos de tubarão. E o Paiva, ele pega toda essa parte. O mar é extremamente violento. Eu quero fazer um comentário sobre essa questão de empreendimento e investimento. Essa notoriedade que foi dada à Porto realmente trouxe investimentos. Também teve aquele locutor Luciano do Vale, que era locutor esportivo, muito famoso. Ele sempre mostrava imagens de Porto de Galinhas. E o pessoal, através de articulação, conseguiu uma grande captação de investimentos e de empreendimentos. Tanto que no litoral norte, em Itamaracá, não sei se vocês já ouviram falar, teve uma época aí, no começo do governo de Eduardo Campos, eles disseram que iam licenciar, em duas praias lá (que era a do Sossego e a Enseada dos Golfinhos), que eles iam fazer um chamamento pra vender pra *resorts*. E no fim não houve nenhum interessado e depois morreu. O que sempre aconteceu é que está havendo e sempre houve um direcionamento de investimentos pra essa área. E hoje em dia isso tá caindo

pra Carneiros, Tamandaré e Muro Alto. Até a década de 70, 80 o maior fluxo era para o litoral norte, Itamaracá, se segundas residências, alguns hotéis, mas a maioria é pousada. Depois que migrou mais para o sul e houve um adensamento muito grande em Itamaracá, por conta do parcelamento do solo e também uma popularização. Enquanto o litoral norte foi perdendo valor, o litoral sul começou a valorizar. Tamandaré tem uma coisa engraçada: primeiro que os terrenos são praticamente todos da mesma família, como o Paiva. Até hoje, eu acho, o grande público da segunda residência de Tamandaré era do interior de Pernambuco. Hoje isso está mudando um pouco, mas porque Porto de Galinhas já está saturando. Gaibu também era muito forte a segunda residência, mas aí chegou a refinaria, o porto e tudo isso gerou impactos quando terminou a construção dos empreendimentos. Houve muita degradação da cidade e também das atividades tradicionais. Gaibu não consegue se reconstruir em virtude das aglomerações urbanas, desemprego, tráfico de drogas. Outra coisa que tem que falar de cabo é que o Paiva foi muito agressivo com a comunidade. Inclusive a “Festa da Lavadeira” que era famosa, deixou de acontecer por causa deles, porque não deixou acontecer no mesmo canto. Aqui, a ocupação do litoral tem essa preocupação, porque os terrenos pertencem a grandes famílias e geralmente as praias acabam se tornando privadas. E a iniciativa privada geralmente se aproveita desses casos, porque não respeita a legislação vigente. Na Praia do Pina eles construíram duas torres enormes, dentro de uma área que era proibida. Apartamentos de alto padrão, caríssimos. Mas aconteceu o oposto: o prédio fica próximo a São José, que é uma área de comércio popular e tá “inundando” de chinês. Então os chineses começaram a comprar esses apartamentos e botavam várias famílias dentro, para baratear a moradia. Com o costume, eles colocavam churrasqueira na varanda, limpavam peixe, recebia mercadoria. O resultado foi a total desvalorização do imóvel. Uma coisa que vou comentar com vocês é sobre Boa Viagem. Era o bairro que concentrava o maior número de hotéis, mas estão fechando e dando lugar à primeira residência. Aqui, o dono do terreno fica com 50% + 1 e ainda sim é muito vantajoso para construtora investir. Então você vê como as zonas de praia são supervalorizadas. Existia reclamação porque a rede hoteleira era muito antiga e não existia vida noturna no entorno. Então desvaloriza a área para prática turística e viabiliza para a classe média alta. **Entrevistador:** E na questão da inserção das comunidades, moradores, vocês tem noção do quanto ela insere ou é só discurso? **Entrevistado:** No caso do Paiva é só discurso. No geral, é muito relativo. Em Porto, a gente já ouviu várias vezes que lá só não trabalha quem não quer. Mas a gente também sabe que os melhores empregos não são para essas comunidades. Elas foram empurradas. Você tem muito o serviço da informalidade, a massa dos serviços, como limpeza e tal, isso sim a comunidade é inserida. Há vários hotéis lá que levam diariamente as pessoas de Recife. Os *resorts* e os grandes empreendimentos, todo mundo é de Recife, principalmente nos setores de melhores salários. A gente também observa que tem trabalhadores de outras cidades mais distantes que também vão para lá. E também tem muitas contradições, é a realidade cruel, diferente do que é vendido em todas essas localidades. E a gente percebe que a maioria dessas pessoas não se sente turista ou pertencente àquela realidade. Eles não frequentam os mesmos espaços e nem consomem a mesma dinâmica. **Entrevistador:** Aqui vocês conseguem diferenciar os usos e padrões de consumo das praias na metrópole? **Entrevistado:** Não. Porque aqui, basicamente a gente só tem uma praia. Você tem a “Brasília Teimosa”, o Pina e Boa Viagem, que é de fato a praia mais consumida. Mas você consegue visualizar uma estratificação, apesar de não ser muito clara, mas há sim uma percepção. Ah, depois da Copa do Mundo de 2014 a gente teve um crescimento da malha hoteleira. E eu acho que essa autorização para a construção de novos empreendimentos hoteleiros deveria passar por aqui. Porque você tem hotéis que ficam ao lado de favelas, vias que não possui saída ou não são asfaltadas. Mas aqui a gente também tinha que ter um grupo capacitado para dar à conta. A nossa estrutura mudou muito e com a setorialização política, perdemos força. Esse parcelamento do solo, das praias, na minha visão também não deveria ser assim. Em Muro Alto, por exemplo, são vários *resorts* colados um no outro e

praticamente você não tem acesso à praia. Há uma privatização da praia de uma forma muito sorrateira. Inclusive também há uma estratificação no trabalho na praia, pequenos conflitos dos trabalhadores informais contra os grandes empreendimentos. Acho que apesar de fugir um pouco das perguntas, conseguimos responder boa parte delas. Entrevistador: Sim! Nós agradecemos a disponibilidade e a atenção com a gente. Caso precisem de algo, estaremos à disposição.

## APÊNDICE J – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA.

**Código:** 03 – **Cidade:** Aquiraz/CE

**Cargo/Setor:** Imobiliário

**Pseudônimo:** Paulo

**Entrevistador:** A primeira questão é: qual é a definição desse empreendimento? Como é definido o complexo Aquiraz Riviera? **Entrevistado:** O Aquiraz Riviera é um empreendimento turístico que nasceu de uma ideia de um grupo português, que é especialista nesse tipo de empreendimento. E ele é basicamente dividido em duas partes a parte que a gente pode chamar de Portuguesa e a parte que pode ser adquirida que é basicamente a brasileira, de outros grupos. É baseado em dois tipos de clientes: o cliente que adquire e o cliente da diária. E eu sou o responsável por controlar. Não é bem um tipo de controle, mas aqui funciona em uma estrutura como se fosse uma Prefeitura, até pela estrutura que o empreendimento tem. Até porque aqui é um empreendimento com vários condomínios internos. Ele é um empreendimento que tem seus 200 hectares, onde dentro dele existem vários subcondomínios, quer dizer, que tem obviamente sua gestão interna própria. E temos as regras em comuns que eu tenho que fazer elas cumprirem ou seja serem cumpridas. E essa parte é feita por mim, a parte elétrica controle da água, do esgoto, mas o que é mais difícil é fazer gestão com esses outros condomínios que já estão aqui dentro. Mas funciona e no Ceará nós não temos nenhum empreendimento desse tipo nem mesmo o Vila Galé. Esses nossos Empreendimentos não tem nada a ver com os Alphaville. E o que esse empreendimento ele ensina para nós é que se houvesse mais Aquiraz Riviera o estado ganharia muito ganharia mais, gerava mais emprego porque a rede hoteleira é uma fonte geradora de empregos. Porque além do empreendimento, também tem as obras de infraestrutura e o papel do Estado. Ele fez as vias de acesso, fez uma subestação de eletricidade. Tem também o abastecimento de água, então o Estado coparticipou da nossa instalação. Assim o empreendimento se responsabilizou pelo restante. E falta também a questão dos serviços que não têm tantas ofertas. É uma pena porque os outros empreendimentos. Talvez por isso a questão do mobiliário e não tenha sido tão forte no Aquiraz Riviera. A estrutura do empreendimento, o projeto da ideia Inicial basicamente mudou. O que para nós é ruim porque ninguém viaja para um único local, para um único empreendimento. Essa é a questão do Golf, por exemplo, quem viaja quer jogar em dois três Campos. Eu não viajo da Europa para Aquiraz Riviera porque só tem um campo para jogar e a pessoa não vai fazer isso. Essa situação para gente é muito ruim porque a gente precisa de mais campos de golfe para atrair essas pessoas. A gente espera que esses novos empreendimentos já estivessem consolidados do jeito que foram propostos, para poder atrair gente da Europa e dos Estados Unidos. E esses países já têm isso consolidado as regiões são feitas para isso e a gente esperava que esses empreendimentos turísticos conseguissem isso. O Aquiraz Riviera é diferente, ele não tem acesso direto à praia para quem tá de fora ele tem cancela, tem segurança para pessoas que estão aqui dentro, porque preciso garantir isso, aqui isso é muito importante. Porque aqui é diferente de um Aquaville. Aqui você trabalha com o espaço que as pessoas querem usar, por exemplo, o campo de golfe. Qualquer pessoa de Fortaleza pode vir e querer usar o campo de golfe. As pessoas têm que entender que não é possível comparar o Aquiraz e Vieira com outros empreendimentos imobiliários como o próprio Aquaville, GolfVille. Em todos esses que eu falei eu tenho

participação, no Vila Galé eu também tenho participação. Eu sou o técnico, eu não sou empresário. Eu trabalho com projetos e apresento. Mas todos esses grandes projetos eu tive participação no GolfVille, nos Mandaras, no Vila. E é por isso que eu vi a grande diferença de um empreendimento para o outro. E a gente criou o Aquiraz Riviera exatamente como um destino turístico. O que é mais parecido com a gente é o Sauipe (na Bahia). **Entrevistador:** Hoje, quais são as funções das incorporadoras e parceiras que têm projetos aqui? Elas têm uma função específica? **Entrevistado:** Assim, inicialmente funciona como todo empresário que investe em uma área que acredita, esperando que se tenha lucro. Mas todos esperavam que as coisas corresse em um ritmo diferente. Porque há diferença entre o Vila Galé e o Golf Ville por exemplo. Porque assim um construiu um hotel e o outro também construiu o hotel, mas mudou algumas coisinhas e assim os projetos não foram os mesmos. Então não, esses construíram no Aquiraz Riviera com todos os riscos. Infelizmente a gente já sentiu o que seria aquele mercado externo, pensado daquele jeito como seria em Portugal, pra trazer turistas e isso não está acontecendo. Apesar da relação com o mercado com os franceses, holandeses e com Algarve, quem deve ganhar alguma coisa com isso é Jeri. Porque de fato só podem ir para lá. Se não estão na beira-mar, se não estão aqui, acredito que lá deva ser o lugar, assim como imaginamos em Algarve. Acredito então que quem ganhou foi Jeri. **Entrevistador:** O senhor menciona as empresas que são externas, de fora, sobretudo as portuguesas e o papel delas, mas aqui você já tem grupos locais, né? Grupo cearense, nacionais? Quais seriam? **Entrevistado:** O grupo cearense seria o do Dias Branco, mas ele já faleceu, daquela empresa de massas e trabalha com isso. **Entrevistador:** E a produção dos condomínios? Das unidades? **Entrevistado:** Não, não, a nossa obrigação com essa daí nós não temos. A nossa foi de construir dois hotéis. Hoje até tenta focar mais nas residências, por exemplo, a Manhattan. Ela já vai mudar, já vai fazer algumas unidades. Ela vai ser mista, mas já mudaram. E também tem a Mota Machado que tá como subacionista. Tem o outro grupo, que é do Ari também. Ela tá com projeto que, digamos, de baixa densidade. Está para avançar agora um hotel e também uma zona de lazer feita por nós. E uma espécie de área comum, uma área especial com Beach Club. Vai ter uma área de lazer com atrações, não fazendo concorrência ao Beach Park, não é o mesmo estilo, mas é uma área aquática, interessante. Com o Beach Club, uma zona de lojas e de brincadeiras. Isso é um projeto de todos nós nesse momento. Portanto nós já temos que ver o Aquiraz Riviera de uma maneira diferente. Ah não podemos simplesmente questionar o projeto, não é assim! Tivemos a crise em 2008 na Europa e infelizmente ela chegou no Brasil. Começamos a sentir essa crise em 2013, principalmente quando ela chegou aqui no Ceará. E assim em 2015 com a inflação no mercado um produto que era para ser para Europa passou a ser praticamente para o público brasileiro. Aqui no nosso empreendimento, o litoral desse jeito, você não tem em São Paulo e nós temos público paulista. Então a história e o mercado também mudou e eu pensei que os franceses e holandeses fossem ser adeptos a isso também. **Entrevistador:** Saiu na mídia local, principalmente no jornal impresso, que o grupo Manhattan tinha feito uma aquisição de parte do empreendimento. É verdade isso? **Entrevistado:** Eu não gostaria de falar sobre isso eu só quero esclarecer que a construtora, o grupo Manhattan fez uma proposta, mas não concretizou sobre isso. **Entrevistador:** O senhor falou do Ceará enquanto o estado que tem essas condições climáticas: o sol, a ausência de chuva, temperatura. Mas pensando no Ceará, assim na costa, qual foi a razão maior para a escolha desta localização? **Entrevistado:** Assim primeiro está relativamente perto de Fortaleza. Você tem a chegada ao

aeroporto Pinto Martins e 45 minutos você já está na localização do empreendimento. Então essa situação geográfica, ela é estratégica. Por outro lado nós temos pensado que o leste tinha mais condição que o oeste na área do Cumbuco, então a configuração urbana do leste é melhor que a configuração urbana do Oeste. Nesta outra zona a gente tinha que passar pela Barra do Ceará e a nossa proposta era em 2000/2002, hoje em dia está melhor. E como o governo do estado, no contrato, em uma das cláusulas, era fazer o alargamento das vias. Então essa via estava na ligação para a Prainha. Então mais tarde eu tinha uma boa influência, estava mais perto de Fortaleza e tinha uma boa configuração urbana. Também tinha uma área excelente com condições para esse tipo de empreendimento. Por outro lado, também tem ajuda da Prefeitura de Aquiraz, porque para gente era interessante um destino turístico por toda a costa também. Então a proposta que os investidores tiveram foi à mesma proposta que tiveram para alugar a diferença entre aqui e o gasto só são dois ou três meses. A gente quis trazer o desenvolvimento, porque no Algarve a gente também tem indústrias. Olha, quando eu vim a primeira vez ao Ceará foi exatamente no ano 2000. E eu adorava! Quando eu via a imagem do Ceará eu via, lembrava do Algarve, da nossa costa nos anos 1960. Imagina, eu via quarenta anos antes e eu via me lembrar muito. Então foi a mesma vertente que passou em mim. A grande diferença para o Algarve, sabe qual é? É que o Algarve só tem dois, três meses de férias, sol. Aqui, a gente tem o ano inteiro. O que fez com que o Algarve mudasse foi, porque lá também só existia, um grande clube de golfe, que foi o primeiro, construído na década de 70. E hoje, o Algarve, o PIB que ele traz pra Portugal, os grandes golfes em Algarve já tem grande impacto na economia. Pra vocês verem o que o turista de golfe gasta até dez vezes mais que o turista normal. O turista vai e fica mais tempo, por isso que pra nós, no Ceará, é importante ter mais campos de golfe. Mas eu sempre bato na tecla, porque aqui no Ceará não tem grande concentração industrial, ela fica em São Paulo. Então, o turismo seria a base econômica forte pro Ceará, como também passou a ser no sul de Portugal. Ele já superou a atividade industrial e sobrevive disso. Tem um clima excelente pra todo o resto da Europa. E toda aquela zona tem turismo em todo o ano. Então acaba que você está sempre em alta. Qual é a vantagem do Ceará? A temperatura, as poucas chuvas. **Entrevistador:** E atualmente, quais são os empreendimentos e componentes que estão em funcionamento? **Entrevistado:** Bom, está o Hotel, o campo novo, as residências de férias que lá na Europa chamamos de outro jeito, mas aqui é de passar férias. Também o Mota Machado está exatamente na mesma situação e um empreendimento que é exclusivamente só residencial. Aqui nós somos o empreendedor, nós construímos todas as estruturas, o campo de golfe, os dois hotéis e isso que é nossa obrigação. Depois, também foi implantada a parte central, com uma loja de conveniência e uma *delicatessen*. Não é um mini mercado, mas dá pra fazer algumas pequenas refeições. Hoje em dia está muito diferente de quando a gente implantou o hotel. Imagina, a gente tinha um hotel no meio de coisa nenhuma. Então tinha que oferecer serviços sim. Graças a Deus a gente tenta que a nossa imagem seja bem passada. **Entrevistador:** E nesse sentido, qual é a média mensal de frequência? Não sei se o senhor terá esse dado. Na alta e na baixa estação. **Entrevistado:** Na alta estação a gente tem uma média alta, também no carnaval e na páscoa. Dá uma média de 1.500 pessoas. Já na baixa estação fica em torno de 600. Lógico que são números que variam, porque tem também os picos. E eu espero que, depois da implementação do parque, isso vai aumentar muito, pois será um polo bem interessante. **Entrevistador:** Uma dúvida. Quando o senhor mencionou a estrutura atual do complexo, o senhor já falou dos lotes e das casas individuais. Os proprietários dos lotes, depois

que constroem as casas, eles lidam diretamente com a gerência geral do empreendimento, digamos assim, ou há outra empresa que administra isso? **Entrevistado:** Não, eles falam com o empreendimento. Tem que falar comigo. Se quiserem fazer tudo, tem que falar comigo. Tem que ter o contato direto com o empreendimento é feito comigo. **Entrevistador:** Cada empreendimento paga uma espécie de taxa? **Entrevistado:** Tem que pagar. Eles pagam IPTU. Evidentemente que pagam, pois um empreendimento de um porte desse, feito por nós, tem que pagar. Mas é um valor baixo comparado ao que pagam em outros lugares. **Entrevistador:** Outra questão. Em relação à propriedade da terra nesses megalotes que ficam a beira mar. Como é que é? Eles têm definitivamente essa propriedade? **Entrevistado:** É deles. Eles compram. Eles pagam IPTU à prefeitura. **Entrevistador:** Aqui há empreendimentos que funcionam por *timeshare*? **Entrevistado:** É, o hotel, devido à baixa ocupação que tinha, usou dois tipos diferentes: o hotel vende esses *timeshare* nas férias e outro é compartilhado. Na Europa isso é muito comum, mas aqui no Ceará não tem com tanta facilidade. Quem faz isso muito bem é o Beach Park. **Entrevistador:** Bom, você já acabou respondendo essa pergunta. Agora, quais são as estratégias de *marketing* desenvolvidas pelo empreendimento? **Entrevistado:** Talvez seja de fato nosso calcanhar de Aquiles. Eu diria que de três anos pra cá a gente não teria investido nada nisso. Não temos tido nenhuma estratégia de *marketing*, tirando o hotel que tem feito esse trabalho sim, mas no geral, estamos sem estratégias pra divulgar o Aquiraz Riviera. Os hóspedes tem avaliado bem o Dom Pedro Laguna na internet e ele ganha prêmios internacionais. Em 2017 também ganhamos. Mas mesmo assim estamos com poucas estratégias, apesar de o empreendimento ter grande reconhecimento. **Entrevistador:** Existe algum tipo de parceria com as operadoras de turismo? Sejam elas internacionais ou nacionais. **Entrevistado:** Existe, existe sim. Porque nosso mercado principal é o paulista? Porque no paulista nós temos opções de acessos grandes. As melhores e maiores empresas do país estão em São Paulo. **Entrevistador:** Essa pergunta o senhor já respondeu em parte. Mas você acha que os tipos e funções imobiliárias alcançaram os resultados esperados? **Entrevistado:** Olha, a gente nunca pensou... O empreendimento está construído desde finais de 2011. Não tem sentido eu dizer que já alcançou. Toda a faixa hoteleira ainda está em transição. Mas nós temos um longo prazo pela frente. Se não tivesse sido a crise, tudo isso já estaria implementado. Mas, a meu ver, eu creio que as coisas a partir de 2020 vão mudar. **Entrevistador:** Quais são as estratégias para atração de empresas privadas? **Entrevistado:** Isso é outra situação que a gente agora vai ter que melhorar também. Porque não tivemos ensaios de grandes estratégias, aí juntamos com grandes projetos de empresários pra valorizar essa área. Então a gente espera que aja uma confiança na parte turística e uma mudança para ser compatível com um empreendimento desses. **Entrevistador:** O senhor tem uma estimativa de quanto já foi investido ao todo no Aquiraz Riviera? **Entrevistado:** ao todo, neste momento, deve estar perto de um bilhão de reais. Desde instalação, tudo. **Entrevistador:** Quais são as formas de captação dos recursos? **Entrevistado:** No caso do Estado, eu não tenho certeza, mas teve movimento nosso junto ao Estado. A gente solicitava e vinha fiscalizar, vinha o BNDS. Os portugueses foram o próprio movimento e fundo para captar os recursos. A maioria também já tinha recursos próprios também. O caso do João Araripe é que é diferente, é como se fosse a formação de uma cooperativa. Os bancos são Bradesco e caixa e português é o Banco Privado português, através de um fundo. **Entrevistador:** Existe uma relação entre o empreendimento e o poder público de Aquiraz? **Entrevistado:** Essa relação tem que existir, principalmente durante esses dez anos.

Principalmente nas isenções municipais, que seriam as contrapartidas. Já acabou nosso período de dez anos de isenção de impostos. **Entrevistador:** O senhor saberia precisar quantos trabalhadores estão envolvidos no funcionamento do Aquiraz Riviera? **Entrevistado:** olha, nesse momento, a gente deve estar com cerca de 350 empregos diretos. E desses 350, 300 são do próprio município. Fundamentalmente eles são da Tapera e do Iguape. Mas se aqui tivesse uma prática intensa do turismo, esse número seria dez vezes maior. E os indiretos nem se falam. **Entrevistador:** Quais as políticas de acesso ao empreendimento? **Entrevistado:** qualquer pessoa tem acesso nas áreas públicas. Você não entra em qualquer condomínio privado. A área pública do Aquiraz Riviera toda pessoa tem acesso. Mas quando você vem pra cá, eu tenho que saber qual seu objetivo, porque se não eu não consigo evitar pessoas menos desejáveis aqui. É um acesso controlado, por questões de segurança e tranquilidade. Eu não posso ter problemas com o turista e também não posso ter uma postura ostentatória. **Entrevistador:** O empreendimento estabelece medidas de controle e cuidados dos recursos naturais? **Entrevistado:** Com certeza. Nós temos o cuidado com o manejo e reutilização da água, principalmente na questão do campo de golfe. Eu faço o controle ambiental, eu tenho uma pessoa específica nessa função. Aliado a isso eu também tenho o bom senso. A situação hídrica é bem complicada, mas aqui estamos trabalhando muito nisso, principalmente por conta do golfe. É complicado, mas nós estamos tentando. **Entrevistador:** Existem dificuldades para a manutenção do *masterplan*? **Entrevistado:** Não, de jeito nenhum. Eu sou intransigente nesse sentido. Não há problemas nenhum. **Entrevistador:** Ele foi reformulado da ideia inicial? **Entrevistado:** Não, é o mesmo *masterplan*. São as mesmas diretrizes. Não muda nada. **Entrevistador:** Pensando nos próximos dez anos, quais são as projeções e resultados que você espera? **Entrevistado:** Olha, a partir de 2020 eu espero que o Aquiraz possa estar em uma mesma dinâmica do Porto das Dunas. Sabe qual a diferença da gente pro Porto das Dunas? É que isso é uma mini cidade pensada, com drenagem, com energia, com toda a infraestrutura. O Porto das Dunas é um espaço sem nada disso, sem vias pavimentadas, sem esgoto, água só 50%. Como é possível que nossa área turística seja assim? Eu espero que daqui dez anos o Aquiraz Riviera seja um Porto das Dunas com uma nova perspectiva, planejado e todo dentro das questões ambientais. Então daqui a dez anos ele estará 100% e será a felicidade pra quem estar aqui. Quem tem sua unidade no Aquiraz Riviera, que consiga manter porque daqui a dez anos será recompensa. **Entrevistador:** O senhor compreende esses espaços como concorrentes do Aquiraz Riviera ou complementares? **Entrevistado:** Complementares, pois é bom para o Estado e para o turismo todo. Tenho pena que o Estado definiu poucas estratégias para isso. Seria uma prática boa para todos nós, porque tinha mais fluxo. **Entrevistador:** Alguns pesquisadores ponderam que os empreendedores deveriam ter uma contrapartida mais ativa nessas falhas. O que o senhor acha? **Entrevistado:** Eu vou dizer, isso é fundamental, pois não conheço ninguém que construa uma casa pelo telhado. Então tem que fazer o empreendimento pela infraestrutura, mas aqui é tudo ao contrário. Mas aqui os empreendimentos são pontuais e esses empresários não possuem capital pra isso. Por isso nosso caso é diferente. Mas a situação tem que ser feita de parceria. **Entrevistador:** Como o empreendimento se posiciona frente aos clientes, locais e internacionais? **Entrevistado:** Eu diria que ela é, digamos, uma postura de manter a mensagem do Aquiraz Riviera de ser levado pra frente. Eu espero que nossa dinâmica mude porque ela tem ficado um pouco estática. Mas a nossa mensagem está chegando, estamos

trabalhando com algumas operadoras. **Entrevistador:** Nós agradecemos a sua participação e total disponibilidade em nos receber.

## APÊNDICE K – TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA.

**Código:** 04 – **Cidade:** Aquiraz/CE

**Cargo/Setor:** Meio ambiente

**Pseudônimo:** Sara

**Quais são as políticas/instrumentos de planejamento turístico em vigência no âmbito dos espaços litorâneos municipais?** Desde 2017 há um planejamento que qualifica a infraestrutura do município como um todo, tendo como principal objetivo a elaboração de um planejamento em longo prazo, estimado em “Planejamento Turístico 2040”. Esse plano busca abranger várias esferas, assim como acontece na capital, Fortaleza. **Como se dá a elaboração das ações e das políticas estratégicas de turismo em relação aos investimentos nas zonas litorâneas?** Ocorre a realização de um inventário turístico do município (centro e litoral) com representantes de todas as esferas envolvidas. Há a capacitação de mão de obra e incentivos a eventos locais, como a “Rota da Rapadura”. **Há articulação entre a municipalidade e as políticas públicas turísticas a nível estadual e nacional? Há exemplos?** Sim. Ela acontece na esfera nacional, envolvendo as áreas de infraestrutura, urbanização da orla da Prainha e captação de recursos para a zona do Porto das Dunas (com ênfase no complexo Beach Park). Na esfera estadual a captação de recursos destina-se as áreas de drenagem e saneamento básico. **Quais os principais “gargalos” no desenvolvimento das atividades turísticas no município? E quais são os principais atrativos turísticos?** Os principais gargalos remetem-se a captação de recursos que, mesmo sendo aprovado, muitas vezes não há um recurso final. **Quais são os principais empreendimentos turísticos e imobiliários sediados no território litorâneo municipal?** Os principais empreendimentos hoje são: Beach Park, Aquiraz Riviera, Golf Ville e Mandara (Lanai e Kauai). **Qual o papel da secretaria de turismo frente às propostas de instalação e/ou funcionamento destes empreendimentos? (A secretaria é consultada? O corpo técnico analisa as propostas dos empreendimentos?).** A ENTREVISTADA OPTOU EM NÃO RESPONDER. **A municipalidade proporcionou ou proporciona condições especiais (propaganda/marketing, treinamento de pessoal) para instalação e/ou funcionamento destes empreendimentos?** Sim. Há uma parceria com o Centro Tecnológico do SENAC para capacitação de mão de obra em parceria com o empreendimento Aquiraz Riviera. Essa parceria ocorre desde 2010, dando prioridade para retorno ao próprio município. **Há inserção dos moradores de localidades/comunidades próximas ao empreendimento no desenvolvimento das atividades turísticas e de lazer?** Há empregabilidade: rendeiras, taxistas, donos de barracas, bugueiros e áreas terceirizadas (comércio e serviços). **As comunidades/povoados/ocupações do entorno propuseram algum conflito?** Não há conflito, mas uma demanda, pois não há linhas municipais para o acesso empregabilidade. **Em relação aos empreendimentos, há parcerias públicas privadas e/ou ações de contrapartidas por parte dos empreendedores/investidores?** Sim, como os incentivos fiscais e a viabilização de parceria com o SENAC. **Em relação às atividades turísticas e a gestão municipal, há demandas pautadas pelos investidores/empreendedores?** Há um Conselho Municipal de Turismo que foi instaurado com representantes de todas as categorias. A principal cobrança é a promoção do município como atrativo e investimentos de infraestrutura. Além disso, o Conselho tem papel consultivo e deliberativo, com mudança na Lei. **Qual o papel turístico do complexo Aquiraz Riviera, na organização econômica do**

**município? Quais seus principais impactos?** Geração de emprego e atração de turistas que acaba influenciando em toda a cadeia. **O empreendimento Aquiraz Riviera tem demandas específicas à municipalidade?** Transporte municipal para acesso direto e também para a empregabilidade. **A municipalidade reconhece os planos de estruturação e consolidação do empreendimento Aquiraz Riviera?** A ENTREVISTADA DISSE QUE SE ENCONTRA NA ESFERA ESTADUAL (SEMACE). **Há parcerias entre a secretaria de turismo e os empreendedores em função da realização de eventos/festivais/atividades?** Existe parceria. Há um diálogo mais positivo com empreendedores de pequeno e grande porte. Houve conflitos com alguns grupos, como o Centro de Rendeiras da Prainha, que acabou tendo parceria e gestão com o Estado.