



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

BRUNO RODRIGUES DA SILVEIRA

**O MORAR PERMANENTE NA PRAIA: MORADIA E VILEGIATURA NA
LOCALIDADE PRAIANA DO ICARAÍ - CE**

**FORTALEZA - CE
2011**

BRUNO RODRIGUES DA SILVEIRA

O MORAR PERMANENTE NA PRAIA: MORADIA E VILEGIATURA NA
LOCALIDADE PRAIANA DO ICARAÍ - CE

Dissertação submetida à Coordenação do Curso de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial do Nordeste Semi-Árido

Orientador: Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas

FORTALEZA - CE
2011

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca de Ciências e Tecnologia

-
- S586m Silveira, Bruno Rodrigues da.
O morar permanente na praia : moradia e vilegiatura na localidade praiana do Icará - CE / Bruno Rodrigues da Silveira. – 2011.
127 f. : il. color., enc. ; 30 cm.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2011.
Área de Concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial do Nordeste Semiárido.
Orientação: Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas.
1. Geografia da população. 2. Habitações. 3. Crescimento urbano. 4. Costa. I. Título.

Universidade Federal do Ceará – UFC
Programa de Pós-Graduação em Geografia

PARECER

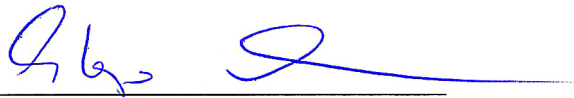
O MORAR PERMANENTE NA PRAIA: MORADIA E VILEGIATURA NA LOCALIDADE
PRAIANA DO ICARÁI - CE.

Bruno Rodrigues da Silveira

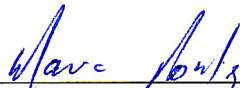
Defesa em 29 de Agosto de 2011.

Conceito obtido: 10,0 APROVADO

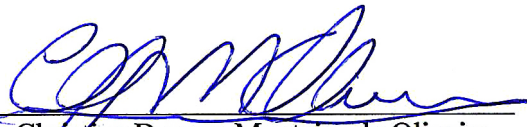
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Eustógio Wanderlei Correia Dantas(Orientador)
Universidade Federal do Ceará – (UFC)
Departamento de Geografia



Profa. Dra. Maria Aparecida Pontes da Fonseca
Universidade Federal do Rio Grande do Norte – (UFRN)
Departamento de Geografia



Prof. Dr. Christian Dennys Monteiro de Oliveira
Universidade Federal do Ceará– (UFC)
Departamento de Geografia

Aos meus pais, que souberam ensinar o que nenhuma Ciência ensinaria.

AGRADECIMENTOS

O ato de agradecer revela à gratidão depositada as inúmeras pessoas que contribuíram para a finalização desse trabalho. Por isso agradeço:

À Deus, que sempre me conforta nas angústias.

Aos meus pais que me ensinaram os principais caminhos para se tornar um cidadão. Nas dificuldades financeiras não negaram em pagar meus estudos e fornecer material para minha formação.

Ao meu orientador Prof. Eustógio Wanderley Correia Dantas. Profissional de brilhante competência. Foi uma pessoa que sempre passou confiança e nunca deixou de atender-me, mesmo nos momentos de ocupação das atividades acadêmicas.

À professora Clélia Lustosa da Costa que confiou em mim. Deu-me oportunidade de engajar na pesquisa acadêmica e orientou-me na graduação. Será minha eterna orientadora.

Aos professores José Borzacchiello da Silva e Renato Bezerra Pequeno que contribuíram nas orientações durante o processo de qualificação. Agradeço também as contribuições do professor Christian Dennys e da Professora Maria Aparecida Pontes. Juntar esses profissionais foi uma grande contribuição na minha formação acadêmica.

Ao meu tio Djalma Gomes que ajudou na interpretação dos questionários, auxiliando na construção dos gráficos e das tabelas.

Ao amigo de graduação e de mestrado Cleiton Marinho que me atendeu nas inúmeras ligações ao celular, quando estava aflito com as dificuldades inerentes à pesquisa.

Aos colegas Alexandre Queiroz, Enos Feitosa e Edson de Paula, amigos desde o início das atividades do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional – (LAPUR-UFC). Ajudaram nos questionários, nos mapas e nas discussões dos conceitos. Vocês foram fundamentais na constituição de grande parte desse trabalho. Muito obrigado!

Aos bolsistas do LAPUR-UFC que ajudaram na aplicação dos questionários entre eles: Antônio Tadeu, Marília Natacha, Bárbara Fernandes, Eider de Olivindo, Rachel Vieira, Diego Teixeira, Eciane Soares, Claudiana Godoy e Marlon Cavalcante. O aprendizado e a amizade nesse ambiente são inesquecíveis.

Aos colegas da minha turma de Mestrado: Raimundo Jucier, Cícero Erivaldo, Cícera Inara, Márcia Barbosa, Alexsandra Bezerra, Caroline Vitor, Amanda Benevides, Tiago Vieira, Tiago Roniere e Gledson Bezerra. As discussões e reflexões foram valiosas no trabalho apresentado.

Ao Lizandro que ajudou na criação dos mapas e à Simone Pinho e Lucas Almeida que revisaram o texto.

Aos corretores de imóveis, porteiros e síndicos da praia do Icaraí e aos funcionários da prefeitura de Caucaia, em especial a Secretaria de Saúde e de Infraestrutura pelo fornecimento de dados na pesquisa.

Ao Programa de Pós-graduação em Geografia da UFC que tive o prazer de ser discente dessa valorosa universidade e desse grandioso programa de pós-graduação.

Ao Programa Reuni de Orientação e Operacionalização da Pós-Graduação articulado à graduação (Capes – Propag) pelo fornecimento de bolsa integral que permitiu custear todos os gastos do trabalho.

E a todos que diretamente ou indiretamente contribuíram na construção do trabalho. Meus agradecimentos!

Eis o espaço geográfico, a morada do Homem. Absoluto, relativo, concebido como planície isotrópica, representado através de matrizes e grafos, descrito através de diversas metáforas, reflexo e condição social, experienciado de diversos modos, rico em simbolismos e campo de lutas, o espaço geográfico é multidimensional (CORRÊA, 2006).

RESUMO

Esta dissertação apresenta uma reflexão sobre o processo de transformação das residências de vilegiatura marítima em residências permanentes no litoral de Caucaia, tendo como estudo de caso a praia do Icaraí. O processo de transmutação no espaço litorâneo é regido pelos fatores de transformação econômico e social da RMF. A praia do Icaraí por se configurar em área de ocupação densa de domicílios e próxima da zona oeste de Fortaleza configura-se numa localidade propícia para moradia permanente. Utilizamos na investigação a aplicação de questionários em 51 condomínios e 36 casas no Icaraí. No primeiro, os questionários foram aplicados nos síndicos e porteiros dos imóveis e no segundo, diretamente aos moradores. Foram realizadas também análises nos resultados do Censo Demográfico do IBGE 2010 e pesquisas no banco de dados do Jornal O Povo. Esta pesquisa revela um aumento de apartamentos e casas ocupadas por moradores nos últimos dez anos, resultado da expansão urbana para o litoral de Caucaia e da ação do mercado imobiliário, que passa a investir em moradias. Alguns fatores ajudam a dinamizar esse crescente setor no Icaraí, como: melhoramentos de vias de acesso e transportes rodoviários; a presença de um setor comercial ativo na localidade; queda nos preços dos terrenos e dos imóveis, ocasionadas pelos processos erosivos da praia; implantação do Porto do Pecém; e, principalmente, incentivos para financiamento de imóveis através do programa federal de habitação – Minha Casa, Minha Vida.

Palavras-chave: Vilegiatura Marítima, Moradia Permanente, Transformação no espaço.

ABSTRACT

This dissertation shows careful consideration about the process of transformation of the residences used as second homes or beach houses into permanent residences in the coast of Caucaia, having as study case beach of Icaraí. The process of transmutation in the coastal area is conducted by economical and social transformation factors of RMF. Being in a dense occupation housing area and near the west zone of Fortaleza, beach of Icaraí is an appropriate location for permanent residence. In the investigation we applied questionnaires in 51 condominiums and 36 houses in Icaraí. At first, the questionnaires were applied to care-takers and porters and at the second, directly to the residents. Analysis on the results of the 2010 IBGE's demographic census and research on 'O Povo' newspaper data bank were also carried out. This research reveals an increase on the occupation rate of houses and apartments in the last 10 years. This was a consequence of urban expansion to the coast of Caucaia and real estate market actions and investments in housing. Some factors helped boosting this crescent sector in Icaraí, such as: improvement on access roads and transportation; the presence of an active commercial sector in the location; decrease on prices of land and properties caused by the erosion processes at the beach; Pecém port creation; and, mainly, incentives for financing property buying through the federal housing program – Minha Casa, Minha vida.

Key words: Vilegiatura Marítima (second homes), Permanent housing, space transformation

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Mapa 1 – Divisão territorial de Caucaia.....	24
Mapa 2 – Distribuição de segundas residências na RMF de 1980 – 1991.....	42
Mapa 3 – Distribuição de segundas residências na RMF de 2000 – 2010.....	43
Mapa 4 – Localidades do litoral de Caucaia.....	45
Quadro 1 – Rede hoteleira das localidades praianas de Caucaia – Ceará	46
Figura 1 – Vetores de expansão da RMF.....	49
Quadro 2 – Despesas monetárias e não monetárias médias mensais familiares na área urbana da Região Nordeste, segundo os tipos de despesas.....	52
Gráfico 1 – Renda em salário dos moradores das casas no Icaraí	53
Gráfico 2 – Ocupação dos moradores nas casas horizontais do Icaraí	54
Figura 2 – Estrada “velha” do Icaraí	58
Figura 3 – Ponte José Martins Rodrigues	58
Quadro 3 – Número de passageiros das linhas de ônibus que trafegam pelo litoral de Caucaia, mês de Outubro dos anos 2005 – 2009.....	60
Figura 4 – Barraca de praia destruída.....	62
Figura 5 – Escavadeira na praia do Icaraí.....	62
Figura 6 – Anúncio de vendas dos lotes	63
Figura 7 – Valorização de Tabuba	63
Quadro 4 – Preço do metro quadrado nas praias de Fortaleza, Aquiraz e Caucaia – ano de 2004 e 2006	63
Gráfico 3 – Valores mais freqüentes dos apartamentos na praia do Icaraí.....	65
Gráfico 4 – Relação do ano de construção com os valores dos apartamentos.....	66
Fotografia 1 – Supermercado Líder.....	72
Fotografia 2 – Edifício Porto Seguro	72
Mapa 5 – Setor de serviços na localidade praiana do Icaraí-CE.....	74
Gráfico 5 – Conceito dado à infraestrutura de serviços na praia do Icaraí.....	75
Figura 8 – Martins de Moraes na praia de Caraçuí	78
Figura 9 – Praia do Icaraí – 1980.....	82
Figura 10 – Banhistas no Icaraí em 1980.....	82
Figura 11 – Praias aconselháveis ao banho.....	85
Figura 12 – Anúncio dos lotes no Icaraí	85
Figura 13 – Icaraí em 1986	87

Figura 14 – Condomínios no Icaraí – 1990	87
Figura 15 – Densidade de condomínios.....	87
Figura 16 – Faixa de praia do Icaraí.....	87
Mapa 6 – Espacialidades do Icaraí	89
Figura 17 – Espacialidade 1	90
Fotografia 3 – Morada do Sol Nascente.....	90
Figura 18 – Espacialidade 2.....	92
Figura 19 – Condomínios anteriores à faixa de praia.....	92
Figura 20 – Espacialidade 3.....	94
Fotografia 4 – Casas do “Centro de Veraneio”	94
Figura 21 – Espacialidade 4.....	95
Fotografia 5 – Antigo comercial “Pão de Mel”	95
Figura 22 – Espacialidade 5.....	96
Fotografia 6 – Chácara no Icaraí.....	96
Figura 23 – Espacialidade 6.....	97
Fotografia 7 – Casas de antigos moradores	97
Quadro 5 – Trocas migratórias dos municípios litorâneos da RMF – ano de 2000	98
Gráfico 6 – Ano de chegada ao Icaraí.....	99
Gráfico 7 – Procedência dos moradores na localidade do Icaraí	99
Mapa 7 – Condomínios pesquisados no Icaraí-CE	101
Quadro 6 – Condomínios pesquisados com questionários	102
Gráfico 8 – Frequência dos anos de construção dos condomínios do Icaraí.	103
Fotografia 8 – Condomínio Residencial	105
Fotografia 9 – Condomínio na praia.....	105
Gráfico 9 - Tendência na ocupação dos apartamentos para moradia permanente	106
Mapa 8 – População residente por setores censitários.....	110
Mapa 9 – Domicílios permanentes por setores censitários	112

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Residências de uso ocasional nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos do Estado do Ceará	36
Tabela 2 - Residências de uso permanente nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos cearenses	37
Tabela 3 - Crescimento populacional nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos cearenses	39
Tabela 4 - Residências de uso ocasional nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios da RMF.....	40
Tabela 5 - Proporção de segundas residências em relação a residências permanentes nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos metropolitanos da RMF.....	41
Tabela 6 - Ano de construção dos condomínios pesquisados, número de condomínios, de apartamentos e de apartamentos ocupados.....	104
Tabela 7 - Relação da quantidade de apartamentos e quantidade de moradores..	105
Tabela 8 - Total de pessoas residentes nas localidades praianas de Caucaia – 2000 a 2010	109
Tabela 9 - Total de domicílios de uso ocasional das localidades praianas de Caucaia – 2010	109
Tabela 10 - Total de domicílios permanentes nas localidades praianas de Caucaia – 2000 a 2010	111
Tabela 11 - Total de pessoas na idade ativa nas localidades praianas de Caucaia – 2000 a 2010	113
Tabela 12 - Total de pessoas idosas nas localidades praianas de Caucaia – 2000 a 2010	113

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AED	Área de Expansão de Dados
AUMEF	Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza
CIPP	Complexo Industrial Porto do Pecém
EMCETUR	Centro de Turismo do Estado
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação e Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
LAPUR	Laboratório de Planejamento Urbano e Regional
LEAU	Laboratório de Estudos em Arquitetura e Urbanismo
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PNCC	Programa Nacional de Capacitação das Cidades
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
SEIFRA	Secretaria de Infraestrutura
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
UFC	Universidade Federal do Ceará

SUMÁRIO

1.1 Os motivos da pesquisa.....	16
1.2 Os fundamentos da análise proposta	18
1.3 A valorização do mar e da vilegiatura marítima.....	20
2. O MORAR OCASIONAL E O MORAR PERMANENTE NO LITORAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA: POSSÍVEIS MODIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE CAUCAIA?.....	32
2.1 A vilegiatura marítima e a urbanização dos espaços litorâneos	32
2.2 A vilegiatura marítima e a (re)organização do espaço litorâneo cearense.....	35
2.3 A vilegiatura marítima na RMF: o caso de Caucaia	40
2.4 As localidades praianas de Caucaia: a lógica de transformação na praia do Icaraí.....	44
3. FATORES DE TRANSFORMAÇÃO NA LOCALIDADE DO ICARAÍ: DINÂMICA ESPACIAL.	48
3.1 A expansão urbana da praia do Icaraí.....	48
3.1.2. <i>A influência do Complexo Industrial e Portuário do Pecém – CIPP.....</i>	<i>51</i>
3.2 A moradia a praia como possibilidade de status para os grupos sociais.....	52
3.3 Facilidade de deslocamento para os centros urbanos.	55
3.4 A erosão da zona costeira e os impactos nas residências de uso ocasional no Icaraí.....	61
3.4.1. <i>O PDDU e os novos padrões de condomínios no Icaraí.....</i>	<i>66</i>
3.5 <i>Oferta de imóveis e programa de crédito imobiliário.....</i>	<i>68</i>
3.6 A formação do setor de serviços na localidade que propicia a fixação de antigos vilegiaturistas.....	71
4. TRANSFORMAÇÃO NO USO DAS RESIDÊNCIAS DO ICARAÍ.....	77
4.1 O auge da vilegiatura marítima no Icaraí (1960 – 2000).....	77
4.2 As diferentes espacialidades da praia do Icaraí.	88

<i>4.2.1 Condomínios de vilegiatura na orla marítima da praia</i>	90
<i>4.2.2 Condomínios de vilegiatura anteriores à faixa de praia</i>	91
<i>4.2.3 Casas horizontais do antigo centro de veraneio</i>	93
<i>4.2.4 Casas horizontais do Icaraí velho</i>	94
<i>4.2.5. Chácaras e casas antigas.</i>	95
<i>4.2.6 Casas de antigos moradores</i>	96
4.3 Transformações das residências de vilegiatura na localidade do Icaraí (2000 – 2010)	97
4.4 O Setor Censitário 2010: Concentração demográfica na localidade praiana do Icaraí - Ceará.	107
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	114
BIBLIOGRAFIA	118
ANEXOS	124

1. ASPECTOS INTRODUTÓRIOS.

1.1 Os motivos da pesquisa.

O pesquisador escolhe uma investigação com base em sua trajetória de vida e formação acadêmica. Ao optar pela temática da vilegiatura marítima¹ e da moradia na praia do Icaraí no município de Caucaia, fiz uma escolha que possibilitasse uma abordagem científica de uma localidade repleta de simbolismos desde minha infância.

Na adolescência frequentava a praia do Icaraí para simples lazer com a família. Pouco percebia os processos econômicos, sociais, espaciais e políticos predominantes na localidade: a especulação imobiliária dos lotes na praia; a desterritorialização dos pescadores; os investimentos públicos e privados articulados; as atividades do turismo; as segundas residências, e a moradia na praia.

Anos mais tarde, na graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, ao apresentar um projeto de pesquisa para a disciplina de Métodos e Técnicas, resolvemos investigar essa praia que transmitia uma imagem controvertida de sua realidade, por ser uma área de lazer e de vilegiatura para populações de renda média e média-alta, mas bastante frequentada pela população de baixa renda. Lembro-me de que no período de Carnaval, ao ser indagado onde passaria os festejos, respondia “na praia do Icaraí”. “Vixe! só vai dar mazela”, retrucavam as pessoas, de maneira jocosa. Tal situação despertou-me um interesse de investigar o porquê da repulsa à praia do Icaraí.

No projeto de mestrado, com a orientação dos docentes da Universidade, conseguiu-se delinear melhor que o processo posto era de um

¹ Refere-se à prática social de lazer desenvolvida na zona costeira, por meio da obtenção de uma segunda residência, atividade conhecida também como veraneio marítimo. A distinção se dá conceitualmente, pois veraneio expressa uma sazonalidade, característico de cidades com estações do ano bem definidas. No caso cearense, o termo vilegiatura marítima tem melhor emprego, pois o clima do Nordeste brasileiro não se caracteriza pela sazonalidade, sendo o verão uma constante anual.

discurso preconceituoso contra os frequentadores da praia. Apesar da difusão da imagem negativa da praia do Icaraí, por conta desse discurso e pelo recente processo de erosão na costa da praia, a valorização dos espaços litorâneos continua, e em alguns pontos da praia a busca de moradia é sinônimo de status e lazer. Observa-se no Icaraí o declínio dos investimentos turísticos e a popularização² da praia, o que torna possível a aquisição de imóveis para domicílio fixo. Entre as hipóteses que justificam o aumento de moradia permanente na praia do Icaraí estão: as oscilações dos preços dos imóveis ocasionadas pela perda do turismo, o crescimento do núcleo urbano do litoral de Caucaia, e a pequena distância para a Capital Fortaleza.

Características como melhoramento de vias e de acessibilidade; distância curta para os grandes centros emissores³; perda de certas amenidades naturais; facilidade e disponibilidade para compra de imóveis; serviços existentes, e fluxo de transportes públicos para a capital são alguns dos fatores que justificam a transformação de áreas de vilegiatura em áreas de habitação permanente.

Portanto, a razão desta pesquisa é explicada por um fenômeno peculiar que se desenvolve no espaço geográfico e nos remete à lógica da valorização do litoral. É o da vilegiatura marítima, que não só marca a expansão urbana e a valorização do litoral metropolitano, mas também a moradia permanente como verdadeiro desejo das classes sociais emergentes⁴.

Dessa forma, a dissertação apresenta uma reflexão sobre alguns dos processos socioespaciais que ocorrem em inúmeros centros urbanos de vilegiatura marítima no Brasil, a exemplo do processo de popularização da praia e o de criação

² Popularização da praia compreendida pelo aumento da frequência de banhistas, surfistas e moradores de renda baixa na praia do Icaraí, principalmente nos bairros da periferia de Fortaleza e de Caucaia. Essa popularização se intensificou pela facilidade do acesso à praia, principalmente após a conclusão da “Ponte da Barra do Ceará”, em 1997.

³ Centro emissor é um termo adotado por Tulik referindo-se aos municípios de grande expressão urbana, que se caracterizam por emitir turistas e vilegiaturistas para os municípios litorâneos turísticos (TULIK, 2001).

⁴ O conceito de classe social emergente é entendido aqui como o processo de classificação da classe de renda C (recebe de 1.126,00 até 4.854,00 reais). De acordo com o estudo da Fundação Getúlio Vargas, o levantamento divide as classes econômicas de acordo com renda domiciliar per capita, com base nos dados da PNAD (Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios). O estudo ressalta o impacto dessa classe social econômica no mercado brasileiro e no perfil de compra, e informa que a classe C já compõe 50,5% da população brasileira em 2009. Vide: www.logisticadescomplicada.com/a-ascencao-da-classe-c-classes-sociais-no-brasil/

de possibilidades de moradia permanente nas casas e nos apartamentos de antigas segundas residências.

O desafio aqui é analisar a transformação da vilegiatura marítima em moradia permanente, pouco estudado na literatura nacional, que faz parte da dinâmica imobiliária dos espaços litorâneos metropolitanos. A vilegiatura marítima e a consequente busca pela moradia permanente na praia são resultados de uma sociedade que valoriza os espaços marítimos e que busca uma melhor qualidade de vida na fluidez da modernidade.

1.2 Os fundamentos da análise proposta.

O “espaço” geográfico é um conceito fundamental na Geografia. A análise da transformação do espaço no Icarai é o principal ponto na reflexão das metamorfoses no litoral de Caucaia, especificamente no contexto metropolitano das praias com a capital cearense.

O conceito de “espaço” norteia a reflexão geográfica e refaz os aspectos da nova Geografia. Manuel Correia de Andrade no seu texto produzido em 1987 discute o problema do espaço: “Assim, os matemáticos usam a noção de espaço definindo duas ou três dimensões que podem ser situadas pelas coordenadas, os pontos, as linhas, as superfícies e os volumes” (p. 23). Esse conceito de espaço torna uma relação abstrata na análise, pois o espaço é tido como o lugar do vazio das linhas e pontos da matemática. Por isso é importante a definição do espaço para a ciência da natureza. Os economistas o definem como as relações econômicas que existem entre os elementos econômicos. Apresentam três noções fundamentais: 1) como conteúdo de um plano; 2) como campo de forças, e 3) como conjunto homogêneo. Essa definição põe o espaço como simples relação econômica de elementos econômicos.

Os geógrafos trabalham com o espaço geográfico, dando-lhe uma definição própria de “elemento do concreto”. Desenham uma primeira rede auxiliar; sobre ela superpõem uma segunda, de origem humana, por linhas de relações terrestres, marítimas e aéreas, com os pontos singulares, que são os lugares de encontro e os pontos de irradiação. Desse modo, os geógrafos valorizam as cidades na sua significação espacial.

O autor afirma que Max Sorre expõe um conceito clássico de espaço geográfico que valoriza os aspectos físicos e humanos.

Daí levar em conta, para se caracterizar um ponto ou uma área, uma série de elementos, como a latitude, a longitude, a altitude, a posição central ou periférica, a proximidade ou o afastamento do mar, as facilidades de acesso ou o grau de isolamento, as características e as direções das linhas de circulação. (SORRE apud ANDRADE, 1987, p. 25).

Nesse contexto, as fronteiras também são elementos importantes na análise geográfica. Uma das características mais flagrantes do espaço geográfico é a sua facilidade de expressão cartográfica, vez que é quase sempre contínuo. A Geografia clássica valoriza a cartografia e propõe uma representação dos espaços por meio das linhas e dos pontos.

O conceito de espaço é compreendido no âmbito da corrente do pensamento geográfico vigente. Espaço nas vertentes da Geografia teórica e logo após na vertente marxista. O espaço geográfico na vertente marxista encontra grande apoio dos geógrafos na atualidade e permeia as discussões na cidade e no urbano.

Carlos define espaço como “[...] condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade” (CARLOS, p. 11). A linha de pensamento da autora permeia o espaço nas discussões marxistas para a representação da força de trabalho e (re)produção espacial. Dessa maneira, Carlos vê o espaço como reprodução das práticas sociais.

Adota-se neste trabalho o conceito de espaço de Milton Santos na obra “Natureza do Espaço”. No capítulo dois do livro, Santos discute o conceito de espaço como sistema de objetos e sistema de ações. Diz que “[...] a geografia poderia ser construída a partir da consideração do espaço como um conjunto de fixos e fluxos” (Santos, 1978, p. 61). Define o espaço como o resultado de dois sistemas interligados que expõe objetos e ações, e afirma ainda: “O espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá” (p. 63). Dessa maneira, o espaço é um todo que constitui inúmeros lugares e fragmentos pelos quais as ações intensificam e caracterizam o espaço.

O espaço metropolitano é entendido como o processo de metropolização da capital para os municípios adjacentes a ele. A institucionalização das regiões metropolitanas brasileiras obedeceu a duas fases. A primeira, nos anos 1970, como parte da política nacional de desenvolvimento urbano, relacionada à expansão da produção industrial e à consolidação das metrópoles como lócus desse processo e a segunda etapa teve início com a Constituição Federal de 1988, que facultou aos Estados Federados a competência de institucionalização de suas unidades regionais (PEQUENO, 2008).

Na presente análise, baseamo-nos em estudos que abordam o processo da vilegiatura marítima e da valorização dos espaços litorâneos no cenário cearense e nacional: (LIMA, 2002; BERNAL, 2004; TELES, 2005; ASSIS, 2006; PEREIRA, 2006; PEQUENO, 2008 e DANTAS, 2002; 2008; 2009; 2010). No cenário do Estado de São Paulo: (SEABRA, 1979; TULIK, 2001 e MORAIS, 2007). No cenário europeu: (CORBIN, 1989; URRY, 2001; ARONSSON, 2004 e BOYER, 2008).

Esses autores, grosso modo, investigam em seus escritos a relação da sociedade com os espaços litorâneos e a transformação desses espaços durante o processo de valorização do litoral. Entre essas obras, a pesquisa valeu-se com frequência dos autores Dantas, Pereira e Tulik: o primeiro autor, por ser referência nacional na dinâmica dos espaços litorâneos, e o segundo, por investigar a dinâmica da valorização do espaço litorâneo no Ceará. O estudo também contemplou especialmente o último trabalho de Olga Tulik que, apesar de apresentar certas discordâncias teóricas com alguns autores, analisou diretamente a transformação de áreas de vilegiatura em áreas de moradia permanente.

1.3 A valorização do mar e da vilegiatura marítima.

O fenômeno mundial da vilegiatura marítima é resultado de modificações na sociedade no contexto da Europa Ocidental, iniciadas com as práticas culturais dos banhos de mar, das caminhadas na praia e das edificações de casas na beira-mar para a vilegiatura.

Na história da civilização humana, construir segundas residências na orla marítima, caminhar à beira-mar, bronzear-se ou nadar não eram atividades comuns e muito menos prazerosas para os indivíduos. O mar, sinônimo de imperfeição e de castigo na sociedade clássica, era visto como ambiente de repulsa, em que morava

a fúria de Deus. Segundo Corbin, o elemento marítimo resplandecia como elemento inacabado da criação (CORBIN, 1989). Desse modo, a sociedade da época não vislumbrava as práticas marítimas modernas (DANTAS, 2002) de lazer e vilegiatura.

A modificação da relação da sociedade europeia com o mar, causa da valorização dos espaços litorâneos, dá-se pela atividade dos poetas românticos, pela interpretação das obras de literatura religiosa, pela mentalidade médica e higienista, e pela aprendizagem das tecnologias náuticas e oceanográficas. Esse processo demarcou na história da civilização modificações no comportamento e nas relações sociais do homem com o litoral. Tais atividades, relatadas por Corbin, são responsáveis pelas mudanças na mentalidade da sociedade clássica, que converteram a relação simbólica da sociedade com o mar.

O autor afirma que “[...] na aurora do século XVII, um grupo de poetas franceses, qualificados de barrocos, falam da alegria que a presença à beira-mar desperta” (Ibid., p. 30). Em outra passagem, cita que “[...] a teologia natural assinala, com efeito, uma transição” (Ibid.). Tal relato remete-nos à concepção de que o louvor à criação divina apresenta e inclui o elemento marítimo como obra do criador, ocorrendo assim uma modificação na forma de pensar da sociedade. O texto relata: “A beleza da natureza atesta o poder e a bondade do criador” (Ibid.). A físico-teologia, divulgada na Inglaterra (a mesma teologia natural), incorpora nos seus cânticos letras de louvor ao sol, ao mar, aos seres vivos, enfim, a toda a natureza.

No geral, o desejo pelos espaços litorâneos surge entre 1750-1840, com a invenção das praias. Invenção, pois os espaços litorâneos, como demonstra o autor, eram vistos anteriormente como local de repulsa para moradia. A matriz da transformação se opera entre os séculos XVI-XVIII (DANTAS, 2002). O início da modificação de mentalidade acontece entre 1660 e 1675 pelos avanços da Oceanografia; pelo fenômeno da teologia natural; com a exaltação das costas holandesas e o discurso dos românticos barrocos; por influência dos médicos e higienistas, e pelo interesse da nobreza (Ibid.). Cada um desses elementos contribuiu para a construção de um novo significado ao mar e, assim, para a concretização da atividade da vilegiatura marítima pela sociedade europeia.

Em suma, a valorização dos espaços litorâneos na Europa possibilitou uma maior aproximação da alta sociedade europeia com o mar pela sensação de aquisição de status social, e pelo tratamento de doenças respiratórias (teoria do bem respirar de Lavosier), indicado pelos profissionais da saúde. Dessa maneira, a

vilegiatura marítima nasceu como um fenômeno que transformou a relação do homem com a natureza.

Na obra de Boyer, o autor retrata a evolução da vilegiatura marítima no cenário europeu, principalmente no caso francês, caracterizando os tipos de vilegiatura e os de habitação⁵. Boyer afirma que a vilegiatura foi uma inovação da Renascença Italiana pela classe burguesa do século XVI, quando os nobres construíram casas para o lazer, aproveitando as antigas casas de campo dos romanos: “Os soberanos dos séculos XVII e XVIII que construíram magníficos castelos queriam impressionar os seus contemporâneos com as maravilhas de sua vida de vilegiatura”⁶ (BOYER, 2008, p. 11). A obtenção de uma segunda residência demonstrava uma ascensão social e simbolizava poder e glória.

A expressão vilegiatura existe antes do termo “tour”, que originou o termo turismo, sendo prática adotada pelos italianos da Renascença, que construíram casas de lazer em certos pontos do território italiano, fazendo reviver os costumes lúdicos da antiguidade romana” (Ibid., 2008)⁷. Aos olhos dos historiadores, o turismo é um fenômeno mais enfatizado e marcante na história da civilização humana do que a vilegiatura, tanto que no século XVIII é criado o termo revolução turística. Já a vilegiatura, com fortes raízes no século XVI, desponta no século XVIII no Reino Unido, com uma imagem mais remota, pacífica, com ares lúdicos e campestres.

O desenvolvimento das primeiras práticas marítimas no Ceará respondia a demandas de uma sociedade de lazer, que segundo Dantas, (2002); é construída e se amplia na capital e se justifica na construção da Capital do Sertão, imagem resultante da simbiose entre sertão e litoral, nutrida e alimentadora da abertura cultural da sociedade local a influência européia.

⁵ Les villégiatures du siècle XVI au XXI siècle: panorama du tourisme sédentaire.

⁶ “Les souverains du XVII et XVIII qui construisirent de magnifiques châteaux voulaient impressionner leurs contemporains par la magnificence de leur vie de villégiature” (BOYER, 2008, p. 11).

⁷ “Touriste étymologiquement provient de The tour; ce vocable nouveau, très français, apparaît début XVIII pour désigner le voyage que fait le jeune aristocrate britannique pour achever son éducation et aussi devenir un gentleman. À ce moment-là, le mot vilegiatura existe déjà, utilisé par les Italiens de la Renaissance qui bâtissent des maisons de plaisance dans certains lieux bénis, faisait revivre les mœurs des optimates de l’ancienne Rome” (Ibid., 2008, p. 21).

1.4 A metrópole cearense, a vilegiatura marítima e a moradia permanente: definição do objeto de pesquisa.

No Ceará, o processo de valorização do mar foi muito intenso. A principal política de turismo do Estado está fortemente vinculada aos espaços litorâneos. Na Região Metropolitana de Fortaleza, o litoral recebe inúmeros investimentos públicos e privados e o fenômeno da vilegiatura marítima e do turismo são marcas fortes do crescimento econômico do Ceará.

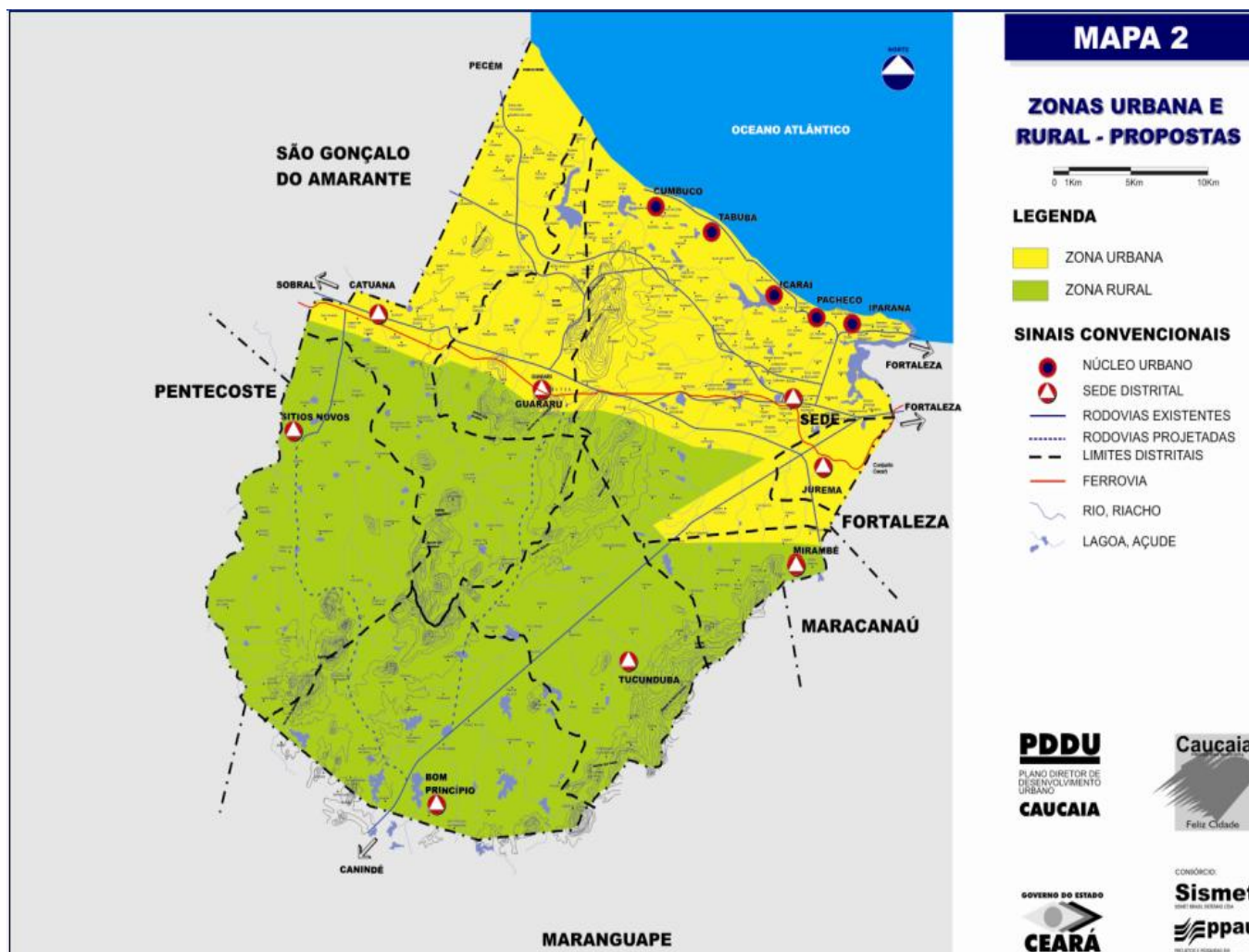
Nessas últimas décadas, a zona costeira da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) foi transformada pela dinâmica socioeconômica do espaço metropolitano. O município de Caucaia, localizado na porção oeste da RMF, destaca-se nesse contexto, pois ocorreram profundas modificações em seu litoral⁸.

O município de Caucaia, com uma área de 1.228 km² e uma população de 325.441 habitantes (IBGE, 2010), está inserido no contexto turístico cearense e apresenta uma grande concentração urbana no seu litoral, principalmente dos vilegiaturistas residentes em Fortaleza. Esse processo de urbanização do litoral de Caucaia torna-se mais condensado em localidades próximas a Fortaleza, com destaque para as áreas litorâneas de praia como Iparana, Pacheco e Icaraí (Mapa 1).

No Icaraí, no Litoral Oeste da RMF, na cidade de Caucaia, está cadastrada na Secretaria de Saúde do município uma população de 2.787 habitantes atendidas pelos agentes de saúde, no ano de 2010, representando 831 famílias. A quantidade de imóveis no local é de 4.769 em edificações e 1698 em terrenos, no total de 6.467 imóveis, dos quais 4.603 são residências e 161 comércios e serviços, cinco deles ligados à agropecuária (SEINFRA, 2010).

⁸A RMF, com 3.483 km², compreende 15 municípios: São Gonçalo do Amarante, Maranguape, Maracanaú, Pacatuba, Guaiúba, Itaitinga, Eusébio, Aquiraz, Horizonte, Pacajus, Chorozinho, Fortaleza, Pindoretama, Cascavel e Caucaia, esse último integra uma conurbação com a metrópole, pelo nível de integração, fluxos de pessoas, serviços e finanças.

Mapa 1 – Divisão Territorial de Caucaia



Fonte: PDDU de Caucaia, 2001

Icarai caracteriza-se por abrigar diversos condomínios residenciais, inúmeras segundas residências, chácaras antigas e barracas de praia. O processo de ocupação local pelos vilegiaturistas foi muito intenso. Segundo Dantas, a partir dos anos de 1970 ocorreu a ocupação das zonas de praia, em função do crescimento econômico registrado em Fortaleza, “[...] resultado da adoção das políticas de industrialização e do aumento do poder aquisitivo da classe média e do aumento do número de automóveis” (DANTAS, 2006, p. 275). Esses fatores criaram condições materiais para a transformação e a extensão do modo de vida urbano para a zona de praia por meio das práticas de vilegiatura marítima.

Da década de 1990 para os dias atuais, a faixa de praia do Icarai passa por transformações no espaço urbano por ocasião do processo erosivo da faixa de

praia e das conseqüentes oscilações do preço da terra. Esse processo intensificou-se com a construção da ponte sobre o Rio Ceará, em 1997. Os condomínios multiplicaram-se ao longo da faixa de praia, a fim de atender uma demanda da população que almejava possuir uma segunda residência ou residir na praia.

As facilidades de crédito para aquisição de imóveis e a possibilidade de residir próximo da praia foram fatores determinantes para a reestruturação dos espaços litorâneos. O financiamento da habitação privilegiou certos grupos abastados, que compraram vários imóveis de vilegiatura marítima, enquanto a maioria da população de baixa renda não tinha condições de obter uma só residência própria. Com o crescimento econômico do Brasil, nos últimos anos, e um maior poder de compra das classes sociais emergentes, a política de financiamento da habitação possibilitou um aquecimento da habitação para primeira moradia.

Na década de 1930, o Governo Federal assumiu a responsabilidade da produção e da oferta de casas populares, com a criação das Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs). Essa ação visava à construção de casas higiênicas para o operariado, com o objetivo de restringir os cortiços, no entanto foram erguidas somente 47.789 moradias, um número modesto (RODRIGUES, 1997). Em 1946, no dia primeiro de maio, é criada a Fundação da Casa Popular (FCP), primeiro órgão de âmbito nacional, já que os IAPs atendiam somente aos associados. De 1946 a 1964, ano em que a Fundação da Casa Popular foi extinta, foram construídas 19 mil unidades, pouco mais de novecentas unidades por ano, concentradas principalmente na região Sudeste.

Em Agosto de 1964, com a Lei 4.380, é instituído o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Federal de Habitação (SFH), com os objetivos de coordenar a política habitacional dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, estimulando a construção de moradias populares. Assim, esses órgãos promoveram o financiamento e a aquisição da casa própria; a melhoria do padrão habitacional e do ambiente; a eliminação de favelas; o aumento do investimento da indústria de construção, e a prática da poupança privada e do investimento (ibid.).

O SFH captava recursos advindos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), e financiaria a habitação das classes média e alta. O financiamento concedido pelo SBPE foi um privilégio para aqueles que conseguiram adquirir um imóvel em condições facilitadas. O BNH não atendeu as classes de renda baixa, pelo contrário,

atendeu com eficiência os grupos mais abastados, os quais financiaram inúmeros imóveis. Medeiros afirma, em citação de Bollafi:

Durante muitos anos as prestações cobradas pelo sistema foram sensivelmente inferiores aos aluguéis de mercado dos imóveis financiados pelo próprio sistema. Essa distorção, que infelizmente se mantém até o presente para a esmagadora maioria dos imóveis adquiridos antes de 1981, levou muitos investidores das faixas médias e altas de renda a constituírem um verdadeiro patrimônio imobiliário, especulativo e lucrativo, por meio dos financiamentos baratos do SFH. Isso incluiu uma proporção nada desprezível de recursos do sistema, fortemente subsidiados, que foram aplicados na aquisição de imóveis de veraneio, nas praias de Guarujá e Cabo Frio, em Garanhuns, em Pernambuco, em Paraíba, no Piauí e em todos os demais estados.(BOLLAFI & CHERKEZIAN, 1985 apud MEDEIROS, 2010, p. 7).

No Ceará, muitos imóveis de vilegiatura marítima foram adquiridos pelo SFH com recursos do BNH. As primeiras praias ocupadas por vilegiaturistas no Ceará, principalmente em Caucaia e Aquiraz, foram crescendo em número de residências secundárias nas décadas de 1970 e 1980, por intermédio de financiamento bancário. Os conjuntos habitacionais, afastados da praia, foram construídos em seguida para populações de baixa renda. A política de financiamento da habitação favoreceu a população de renda mais elevada, enquanto a de baixa renda esperava pela ação do governo.

A proximidade da praia do Icaraí com Fortaleza e os processos socioambientais que ocorrem na localidade favorecem a transmutação das casas de vilegiatura marítima em residências principais. As atividades comerciais e de serviços ampliam-se no Icaraí, local de passagem para áreas de lazer mais distantes, na zona oeste. O crescimento da metrópole de Fortaleza engloba a praia à sua dinâmica, formando uma área de ligação entre elas.

Uma das hipóteses aceitas para explicar a ocorrência de mudanças significativas na estrutura da vilegiatura marítima na localidade é a circunstância de a praia do Icaraí não ser exclusivamente um centro de vilegiatura marítima, mas também um ponto para moradores permanentes na área, em que algumas segundas residências estão se transformando em primeiras residências e provocando modificações no modo de vida local, com novas demandas e novos serviços.

Segundo Pereira (2006), existem estudos pautados que evidenciam tendências dos vilegiaturistas de se transformarem em moradores das localidades

em que se estabeleciam as segundas residências, na maioria dos casos influenciados pelos seguintes pontos: proximidade das localidades aos centros emissores (espaços litorâneos próximos às metrópoles ou inseridos na metrópole, por exemplo); melhoria do sistema viário, e características socioambientais das localidades receptoras (tranquilidade e acesso aos recursos naturais).

Nessa perspectiva, faz-se algumas indagações: *a Prefeitura de Caucaia deve planejar um novo zoneamento para a faixa de praia? Quem reside nos condomínios fechados do Icaraí? Ocorrem transformações no que se refere ao nível econômico dos moradores e ao uso que fazem das praias?* Essas reflexões são fundamentais para se começar a entender qual processo se dá no Icaraí e qual é o contexto dessa urbanização. *Os condomínios construídos para as classes sociais emergentes são realmente fator de transformação socioespacial local?*

Deve-se perceber as ações dos vilegiaturistas e dos moradores que estão envolvidos no processo de estruturação do espaço urbano. Esse espaço no litoral do Icaraí está sujeito praticamente à ação: i) do Estado (representado pelo governo do Estado do Ceará, da Prefeitura de Caucaia e dos fundos setoriais nacionais e internacionais, como o governo federal e o Banco Mundial); ii) do setor privado, e iii) da população que reside na localidade. Sobre isso diz Corrêa (1989, p. 11): “O espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas ao longo do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço”.

Dantas (2006) discute alguns fatores responsáveis pelo processo de valorização da faixa de praia cearense nas últimas décadas. Assim, o autor define litoralização como

[...] um processo organizado de incorporação do litoral ao mercado de terras [...] fato resultante da adoção de políticas públicas que provocaram uma valorização artificial da terra, tem com consequência a expulsão gradual dos seus antigos habitantes (2006, p. 269).

A litoralização é, pois, designada como fenômeno de transformação – intensiva da zona litorânea – relacionada à produção de novas formas espaciais ligadas ao turismo e ao lazer. Por outro lado, surge a resistência dos antigos habitantes do litoral à transformação da faixa de praia.

O litoral do Icaraí é incorporado como novo espaço que oferece condições naturais para a criação de uma demanda solvável, ou seja, existe uma elite (os vilegiaturistas) com poder aquisitivo, a qual busca as zonas de praia dos municípios vizinhos a Fortaleza com o objetivo de encontrar paz e tranquilidade em áreas mais afastadas.

Inicialmente, a ampliação do processo de urbanização do litoral de Fortaleza ocorreu por meio da implantação de equipamentos urbanos. Posteriormente, esse processo direciona-se aos municípios mais próximos da capital – Caucaia e Aquiraz. Assim, a urbanização ultrapassa os limites de Fortaleza, margeando a linha de costa cearense e incorporando ao mercado imobiliário as praias mais distantes.

A urbanização do litoral de Caucaia, especialmente do Icaraí, faz parte do seguimento de reorganização do espaço metropolitano, seguimento esse comandado pelos diferentes agentes produtores do espaço, os quais fazem e refazem a cidade por meio de estratégias e ações concretas, com vistas à valorização econômica do litoral.

Importante a definição de residências secundárias para se entender como se deu a ocupação do Icaraí e sua transformação para o eixo de moradia. Na concepção de Assis, “[...] a residência secundária [...] é conhecida tradicionalmente como uma habitação de lazer situada fora do entorno habitual dos seus usuários e ocupada nos finais de semana, nos feriados e nas férias anuais” (ASSIS, 2006, p. 289).

Nessa perspectiva, para a compreensão da lógica da produção dos espaços litorâneos com base na construção de residências secundárias torna-se necessária a análise das transformações ocorridas na estrutura urbana cearense; da transmutação da primeira natureza em segunda natureza; da implantação de vias de circulação e de linhas telefônicas, e, principalmente, da instalação de energia elétrica. Esses fatores contribuíram para a ampliação do processo de urbanização das zonas litorâneas, e permitiram o acesso e a ocupação dos espaços mais distantes de Fortaleza pela classe detentora de maior poder aquisitivo, caracterizando, dessa maneira, a implantação das segundas residências como espaços de consumo voltados às práticas de lazer.

Na realização da pesquisa, buscou-se leituras de publicações antigas as quais retratassem a ocupação no litoral de Caucaia, como as obras dos autores:

Raimundo Girão, “Os municípios cearenses e seus distritos”, de 1983; Martins Filho, “O Ceará”, de 1966; Pompeu Sobrinho, “O homem do nordeste”, de 1937; Tomás Pompeu, “O ensaio estatístico da província do Ceará”, de 1864. Realizou-se uma investigação no Banco de Dados do Jornal O Povo, com o fim de resgatar matérias que descrevessem a ocupação da praia do Icaraí. Investigou-se na Biblioteca Menezes Pimentel os imóveis do Icaraí, e foram adquiridas informações quantitativas na Secretaria de Saúde e na Secretaria de Infraestrutura de Caucaia; aliás, esta última dificultou bastante os dados e não liberou as informações desejadas, ou por serem sigilosas ou pela carência de dados da administração municipal.

Numa segunda fase da investigação, fez-se pesquisa de campo para fins de descrição dos pontos a ser pesquisados. Entrevistou-se cinco corretores imobiliários do Icaraí, cujas informações foram fundamentais para o entendimento do processo de transformação da localidade: Amaral Empreendimentos Imobiliários – Alameda Central, N° 400; Pereira Imóveis – Av. Central, 5898; Sol Imóveis – Av. Central, 7399; Maria Estela dos Reis Fialho – Qd 19, s/n c C; Icaraí Residencial Veraneio e Schmitt Imóveis – Av. Central, s/n s I1.

Em seguida, aplicou-se o total de 87 questionários: 51 em condomínios de apartamentos e 36 a moradores de casas da localidade em estudo. Os questionários foram aplicados numa sexta-feira, dia 23 de julho de 2010, e no sábado, dia 02 de outubro de 2010. Delimitou-se como metodologia aplicar os questionários aos porteiros ou aos síndicos nos condomínios à beira-mar e nos dois primeiros quarteirões próximos ao mar. A ideia era alternar na aplicação em condomínios, um sim e o seguinte não; porém, alguns condomínios encontravam-se fechados e os questionários foram sendo aplicados de acordo com a facilidade de acesso aos porteiros.

Nas casas fez-se o mesmo procedimento, aplicando, porém, diretamente aos moradores, o que permitiu a elaboração de um questionário mais qualitativo, demonstrativo dos anseios dos moradores, de sua renda, de sua naturalidade, e de outros aspectos. As dificuldades de aplicação foram semelhantes às dos condomínios: muitas casas ainda eram de vilegiatura e encontravam-se fechadas no dia da pesquisa. Contudo, os moradores aos quais tivemos acesso foram prestativos nas respostas.

Na fase final, utilizou-se os resultados dos questionários para a elaboração dos gráficos, que apresentam os condomínios divididos de acordo com o ano de construção informado pelos síndicos e porteiros. A frequência de construção e os valores dos apartamentos foram interpretados por método estatístico. Vale a pena ressaltar que os condomínios pesquisados foram os situados próximos da praia, local historicamente reservado para vilegiaturistas. Na medida em que se afastam para o interior do Icaraí, os condomínios existentes são ocupados predominantemente por moradores.

Utilizamos também na escrita da dissertação os resultados das pesquisas de Lima (2006) e Medeiros (2010). O primeiro realizou um relatório de pesquisa sobre o processo de ocupação do Icaraí, aplicando 150 questionários aos moradores de casas, no ano de 1995. O segundo escreveu um artigo científico sobre o processo de erosão na faixa de praia do Icaraí, aplicando 70 questionários aos usuários da praia, no ano de 2010. Os questionários analisavam o perfil socioeconômico dos moradores da localidade.

A importância dos dados quantitativos nesse trabalho se faz na perspectiva de averiguar a análise qualitativa e reforçar as reflexões acerca da metrópole e do movimento de periferização do litoral oeste de Fortaleza. Nesse sentido, o trabalho objetiva uma discussão quantitativa e qualitativa da transformação das residências de vilegiatura em permanentes na localidade praiana do Icaraí. As informações quantitativas aqui presentes servirão como base ao banco de dados do Observatório das Metrôpoles na investigação das transformações do espaço litorâneo cearense.

O trabalho estrutura-se em quatro capítulos: a introdução descreve a razão da pesquisa, a definição do objeto e a política de financiamento da habitação. O segundo capítulo trata da relação da vilegiatura marítima com a urbanização das praias, demonstra a expressão das residências de uso ocasional no litoral cearense e da RMF, e aponta o município de Caucaia como área de transformação de segundas residências em permanentes. O terceiro apresenta os fatores dessa metamorfose de residências de vilegiatura em residências principais no Icaraí, enfocando a localização da praia, o melhoramento das estradas na integração com Fortaleza, o preço dos imóveis e do metro quadrado, e o crédito imobiliário. O quarto analisa o processo de ocupação da praia do Icaraí, trazendo uma periodização da transformação na área.

Por fim, na conclusão, indica-se uma perspectiva para que a Prefeitura Municipal de Caucaia trate a população local do Icaraí de maneira cidadã, tornando o local equipado para atividades de lazer e cultura, durante os sete dias da semana. Que a justiça social, o desenvolvimento e a sustentabilidade sejam pilares de um novolcaraí

2. O MORAR OCASIONAL E O MORAR PERMANENTE NO LITORAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA: POSSÍVEIS MODIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE CAUCAIA?

“O morar na praia, permanentemente ou ocasionalmente, torna-se moda...”
(DANTAS, 2004)

Este capítulo traz uma reflexão sobre a vilegiatura no litoral cearense, o processo de crescimento e expansão; intitula o processo de caráter urbano, metropolitano e litorâneo. Enfoca a diminuição relativa dos imóveis de segundas residências e o aumento relativo das residências permanentes no município de Caucaia nos últimos anos, resultado do processo de transformação de residências secundárias em moradias definitivas.

2.1 A vilegiatura marítima e a urbanização dos espaços litorâneos.

A vilegiatura marítima é um fenômeno resultante da institucionalização da sociedade do ócio, associada às práticas marítimas modernas na urbanização dos espaços litorâneos no contexto mundial (DANTAS, 2002, 2009). Ela é fruto da metrópole e ao mesmo tempo de sua ação na sociedade. Transformações no litoral são geradas pelo processo de expansão das metrópoles, e a vilegiatura na contemporaneidade representa o próprio processo de dinamização da sociedade.

A vilegiatura marítima traz consigo o caráter metropolitano. Suscita ampliação da tessitura urbana na franja litorânea (zonas de praia), com implantação de infraestrutura. Pereira (2006) menciona esse processo como um dos vetores de expansão da metrópole nos seus primórdios.

A velocidade de expansão de residências de vilegiatura no litoral nordestino foi responsável pela crescente urbanização e aglomeração desse

litoral. Áreas litorâneas desertas passam a apresentar fortes taxas de ocupação e adensamento residencial.

Na análise de Dantas, a expansão inicial da vilegiatura marítima foi de caráter espontâneo; no entanto, enfatiza:

Apesar de ser de caráter espontâneo, suscitou fenômeno marcante de urbanização das zonas de praia dos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, de Pernambuco, do Rio Grande do Norte e Ceará. Grosso modo, implica a consolidação de um modelo inicialmente ocorrido nas capitais, cuja dimensão atinge a escala regional. Geram-se, a exemplo do modelo básico, conflitos em toda a extensão do litoral nordestino (DANTAS, 2010, p.75).

Dessa maneira, a expansão urbana advinda da metrópole adentra em linha pelo litoral metropolitano gerando conflitos, criando novos espaços, gerando fluxos, formando uma rede urbana.

Ao considerar o assunto exposto Pereira afirma que a vilegiatura como prática marítima moderna é também exercício das populações urbanas e expõe:

Há íntima ligação entre o veraneio e a urbanização, pois esta prática marítima, na sua forma atual, é um fenômeno social que funciona como um dos elementos de constituição da sociedade urbana. Intrinsecamente ao veraneio, o movimento sazonal da população urbana origina ligações entre espaços. Este aspecto o diferencia de outras práticas, como o turismo e a excursão (PEREIRA, 2006, p.57).

No que se refere ao turismo, as atividades espaciais de implementação para a sua prática não o diferencia da vilegiatura, pois exige diversas instalações para sua concretude, como construção de hotéis e pousadas, vias, calçadões e lojas, induzindo a urbanização da área.

Assim, a vilegiatura marítima e o turismo são fenômenos que impactam as áreas litorâneas, alterando sensivelmente a essência da área. Natureza e sociedade se relacionam e mantêm ligações mútuas. A ocupação dos grupos sociais materializa-se no espaço, impondo sua paisagem com a construção de residências pelo litoral.

No Brasil, a vilegiatura marítima tem o seu cerne no século XIX com a chegada da família real ao Rio de Janeiro em 1808. No final do século XIX e início do XX dá-se a incorporação das práticas marítimas modernas no Brasil (DANTAS, 2002).

A moda na sociedade carioca do século XIX era a prática do banho de mar. Linhares (1992 apud DANTAS, 2002) vincula D. Pedro II ao tratamento terapêutico no Brasil. As cidades litorâneas do Rio de Janeiro, de Recife, Salvador e Fortaleza são locais preferidos para a busca do tratamento de doenças respiratórias, o que propiciou a construção das primeiras chácaras e casas próximas ao mar.⁹

No texto do Jornal O Povo, de 16 de julho de 1983, o seguinte anúncio publicitário afirma: “Faça como Matias Beck¹⁰, descubra o Ceará pelo lado mais bonito”. Essa frase demonstra a atuação do Estado, por intermédio da mídia, na implantação da imagem litorânea cearense.¹¹

O aspecto de modificação do imaginário social é intensificado pela ação governamental, que transforma o Estado da seca e da miséria em a Terra do Sol e das praias; a construção da imagem turística se fez pela apropriação do litoral do Ceará pelo discurso da mídia, com o patrocínio do governo do Ceará. A imagem de principal roteiro turístico do Brasil é o objetivo inexorável do governo do Estado, tendo o turismo e a vilegiatura marítima um papel fundamental nas políticas públicas.

Cabe-nos, pois, a seguinte indagação: *Como as ações do Estado e o processo de implantação de segundas residências foram significativos na urbanização litorânea cearense?*

A ação do Estado na criação de vias de acesso ao litoral permitiu a aproximação da elite com o mar e resultou na construção de segundas residências próximas dessas vias. Desse modo, podemos afirmar que no caso brasileiro as segundas residências tiveram a função de aproximar os ricos para o tratamento de doenças respiratórias, e incentivou a permanência deles para o lazer. Um exemplo disso foi à construção de chácaras na praia do Meireles, no final do século XIX, para

⁹ Claval afirma que no Rio de Janeiro, com a construção da via litorânea em 1904, após desmonte de seus morros e construção de túnel ligando Botafogo à Copacabana (1892), as praias são tomadas por residências secundárias, com fluxo marcante nos finais de semana e dias quentes. (CLAVAL, 2004, apud DANTAS, 2008, 2009)

¹⁰ Militar e administrador colonial neerlandês. Serviu a companhia neerlandesa das índias ocidentais e construiu, em 1649, um forte próximo ao riacho Pajeú, denominado Schoonenborch.

¹¹ A mensagem no jornal O Povo foi divulgada pelo Centro de Turismo do Estado (EMCETUR), pela Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza (AUMEF) – criada em 1975, com o objetivo de desenvolver e integrar os municípios de acordo com os planos da lei federal que cria as nove primeiras regiões metropolitanas do Brasil – e pelas prefeituras de Fortaleza e Caucaia, no auge das ocupações de vilegiaturistas e do fluxo turístico no litoral da Região Metropolitana de Fortaleza, nos anos 1980.

o repouso de pessoas e o tratamento da elite local acometida pela tuberculose (DANTAS, 2002).

No entanto, a urbanização das praias de Fortaleza não foi intensa, de início, pelo discurso médico e higienista. Foi somente entre as décadas 1920-1930, com a edificação de residências para lazer e vilegiatura marítima, que a capital despontou com sensível urbanização dos espaços litorâneos. Entre os anos 1930 e 1940 ocorrem às substituições de chácaras e de sítios na cidade de Fortaleza por casas em localidades praianas mais afastadas; e de 1940 a 1970 confirma-se o processo de construção de cidade litorânea, com valorização das zonas de praia como lugar de habitação, de lazer e de vilegiatura (Ibid.). Após 1970, Fortaleza desponha com intensidade na dinâmica do lazer e da vilegiatura em todo o litoral cearense (Ibid.).

2.2 A vilegiatura marítima e a (re)organização do espaço litorâneo cearense.

Segundo Pereira (2006), a vilegiatura no Ceará é predominantemente litorânea, de sorte que a ocupação ocorre em duas faixas retilíneas, tendo como nó central Fortaleza, e se estende pelo restante do espaço litorâneo. Outro aspecto interessante da vilegiatura cearense é sua concentração no litoral da região metropolitana.

Todos os municípios litorâneos metropolitanos estão entre os dez primeiros com maior quantidade de residências secundárias (Tabela 1). Os municípios de Fortaleza, Aquiraz, Caucaia, Cascavel e São Gonçalo possuem 34.670 residências de uso ocasional do total de 48.451 dos municípios litorâneos do Ceará, ou seja, 71,42% de residências secundárias dos municípios litorâneos do Ceará (IBGE, 2010).

Tabela 1 – Residências de uso ocasional nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos do Estado do Ceará.

Residências de uso ocasional dos municípios litorâneos cearenses								
Municípios	1980	%	1991	%	2000	%	2010	%
Fortaleza	1476	24,9%	4112	22,5%	7942	25,1%	15.029	31%
Aquiraz	1128	19,6%	2657	14,5%	4536	14,3%	6.534	13,4%
Caucaia	1192	20,1%	3877	21,1%	6540	20,7%	6.009	12,4%
Beberibe	555	9,3%	1416	7,7%	2342	7,4%	3.211	6,6%
Cascavel	176	2,9%	1018	5,5%	1643	5,2%	2.574	5,3%
S. Gonçalo	256	4,3%	1197	6,5%	1822	5,7%	2.566	5,3%
Aracati	435	7,3%	1008	5,5%	1257	3,9%	2.026	4,1%
Trairi	35	0,5%	379	2%	627	1,9%	1.699	3,5%
Paracuru	260	4,3%	906	4,9%	1377	4,3%	1.694	3,5%
Itapipoca	270	4,5%	461	2,5%	703	2,2%	1.686	3,4%
Icapuí	0	0%	316	1,7%	626	1,9%	1.208	2,4%
Camocim	107	1,8%	217	1,1%	443	1,4%	704	1,4%
Amontada	0	0%	161	0,8%	188	0,6%	690	1,4%
Paraipaba	0	0%	187	1%	315	1%	683	1,4%
Acaraú	29	0,4%	73	0,4%	284	0,9%	600	1,2%
Fortim	0	0%	0	0%	264	0,8%	435	0,9%
Itarema	0	0%	95	0,5%	136	0,4%	327	0,6%
Cruz	0	0%	161	0,8%	157	0,5%	316	0,6%
Jericoacoacara	0	0%	0	0%	174	0,5%	251	0,5%
Barroquinha	0	0%	77	0,4%	161	0,5%	209	0,4%
Total	5.919		18.318		31.537		48.451	

Fonte: IBGE, 2010

Analisando a Tabela, confirma-se que a vilegiatura marítima do Ceará continua concentrada na metrópole. A soma de todas as residências de uso ocasional dos municípios litorâneos não metropolitanos é de 15.739, ou seja, 28,58% do total. Fato interessante é o crescimento de residências secundárias em Fortaleza, como demonstrado na dissertação de mestrado de Soares Júnior (2010), a qual revela a existência e a concentração de inúmeros apartamentos de segundas residências nas praias de Iracema, Meireles e Praia do Futuro.¹²

No que se refere às residências permanentes e à população, o município de Caucaia teve crescimento em concentração em relação aos municípios litorâneos cearenses (Tabela 2), fato associado à dinâmica de saturação da capital Fortaleza,

¹² Ver: SOARES JÚNIOR, Antônio Tadeu Pinto. **A espacialidade do vilegiaturista marítimo em Fortaleza – Ce: práticas e transformações recentes.** 2010. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia. Fortaleza. 2010. Orientador: Eustógio Wanderley Correia Dantas.

cuja população busca novos eixos de crescimento, extrapolando os limites administrativos da metrópole.

Tabela 2 – Residências de uso permanente nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos cearenses.

Residências de uso permanente dos municípios litorâneos cearenses								
Municípios	1980	%	1991	%	2000	%	2010	%
Fortaleza	256710	70,1%	387597	72,6%	527340	71%	711470	69,8%
Caucaia	17335	4,7%	35405	6,5%	59990	8%	89253	8,7%
Itapipoca	18647	5,1%	15209	2,8%	20605	2,7%	29976	2,9%
Aracati	11844	3,2%	12754	2,3%	14381	1,9%	19808	1,9%
Aquiraz	8792	2,4%	9823	1,8%	14127	1,9%	19707	1,9%
Cascavel	9191	2,5%	9951	1,8%	13782	1,8%	18832	1,8%
Camocim	8572	2,3%	10043	1,8%	12118	1,6%	15702	1,5%
Acaraú	12850	3,5%	8549	1,5%	10517	1,4%	14689	1,4%
Beberibe	6743	1,8%	7743	1,4%	10030	1,3%	14107	1,3%
Trairi	5359	1,4%	7159	1,3%	9515	1,2%	13388	1,3%
S. Gonçalo	4682	1,2%	6183	1,1%	8397	1,1%	12038	1,1%
Amontada	0	0%	4979	0,9%	6793	0,9%	9803	0,9%
Itarema	0	0%	4656	0,8%	6018	0,8%	8944	0,8%
Paracuru	5153	1,4%	4399	0,8%	6243	0,8%	8735	0,8%
Paraipaba	0	0%	3859	0,7%	5707	0,7%	8217	0,8%
Cruz	0	0%	4026	0,7%	4379	0,5%	6197	0,6%
Icapuí	0	0%	2953	0,5%	3820	0,5%	5240	0,5%
Jericoacoacara	0	0%	0	0%	2688	0,3%	4744	0,4%
Fortim	0	0%	0	0%	2863	0,3%	4169	0,4%
Barroquinha	0	0%	2556	0,4%	2992	0,4%	3703	0,3%
Total	365878		537844		742305		1018722	

Fonte: IBGE, 2010

O Município de Caucaia teve um aumento de 0,7% de concentração proporcional de residências permanentes entre os municípios litorâneos de 2000 a 2010, enquanto Fortaleza teve decréscimo de 1,2%. Observa-se que Aquiraz e São Gonçalo também cresceram em concentração de residências permanentes em relação ao total dos municípios litorâneos cearenses.

No quesito população existe uma relação entre o aumento de residências permanentes e o crescimento demográfico dos municípios metropolitanos litorâneos. Nas últimas décadas, os municípios metropolitanos adjacentes da capital tiveram crescimento percentual em concentração populacional em relação ao censo de

2000, enquanto Fortaleza teve um pequeno declínio percentual em relação ao mesmo período, no que se refere aos municípios litorâneos cearenses (Tabela 3).

Bernal explica tal processo pelo fato de a RMF apresentar um avançado processo de expansão, conurbação e mudanças, embora a maior concentração da população e dos equipamentos urbanos esteja na capital, que vem extrapolando sua expansão urbana sobre os municípios vizinhos, principalmente ao longo das vias regionais (BERNAL, 2004). A autora relaciona a atuação do setor imobiliário no crescimento demográfico dos municípios metropolitanos de Fortaleza, a qual induz a extrapolação dos investimentos privados nos municípios de Eusébio, Caucaia, Aquiraz e Maracanaú.

Afirma a autora:

A extrapolação urbana da capital para além dos seus limites oficiais se apresenta como resultado das ações do mercado imobiliário, que vem realizando loteamentos nos municípios periféricos limítrofes, dirigidos a populações de menor poder aquisitivo que não conseguem competir com os preços dos produtos imobiliários na capital (ibid., p. 117).

Desse modo, Bernal pondera que há dois processos concomitantes na RMF: um processo de deslocamento das camadas mais pobres da população de Fortaleza para os municípios vizinhos, e outro, de investimentos imobiliários para a população mais abastada, que investe principalmente no imobiliário turístico e nos chamados *alphavilles*.

Tabela 3 – Crescimento populacional nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos cearenses.

População absoluta dos municípios litorâneos cearenses								
Municípios	1980	%	1991	%	2000	%	2010	%
Fortaleza	1.308.919	72,3%	1.768.637	70,6%	2.138.234	70,8%	2.452.185	68,3%
Caucaia	94.157	5,2%	165.099	6,6%	250.246	8,3%	325.441	9%
Itapipoca	105.684	5,8%	77.263	3%	94.340	3,1%	116.065	3,2%
Aquiraz	45.807	2,5%	46.305	1,8%	60.574	2%	72.628	2%
Aracati	62.002	3,4%	51.058	2%	61.146	2%	69.159	1,9%
Cascavel	47.718	2,6%	47.487	1,9%	57.089	1,8%	66.142	1,8%
Camocim	46.298	2,5%	51.035	2%	55.476	1,8%	60.158	1,6%
Acaraú	72.645	4%	45.505	1,8%	49.017	1,6%	57.551	1,6%
Trairi	30.337	1,6%	36.344	1,4%	44.528	1,4%	51.422	1,4%
Beberibe	36.128	2%	36.801	1,4%	42.351	1,4%	49.311	1,3%
S. Gonçalo	24.701	1,3%	29.286	1,1%	35.534	1,1%	43.890	1,2%
Amontada	0	0%	25.161	1%	32.353	1%	39.232	1%
Itarema	0	0%	25.548	1%	30.361	1%	37.471	1%
Paracuru	28.995	1,6%	20.942	0,8%	27.508	0,9%	31.636	0,8%
Paraipaba	0	0%	19.791	0,7%	25.325	0,8%	30.041	0,8%
Cruz	0	0%	14.192	0,5%	19.767	0,6%	22.479	0,6%
Icapuí	0	0%	13.661	0,5%	16.051	0,5%	18.392	0,5%
Jericoacoacara	0	0%	5.906	0,2%	12.084	0,4%	17.002	0,4%
Fortim	0	0%	9.629	0,3%	12.082	0,4%	14.817	0,4%
Barroquinha	0	0%	12.929	0,5%	13.900	0,4%	14.476	0,4%
Total	1.809.234		2.502.579		3.016.820		3.589.498	

Fonte: IBGE, 2010

A Tabela 3 demonstra a diminuição de concentração populacional entre os anos 2000 a 2010 de 2,56% em Fortaleza, entre os municípios litorâneos, e o aumento em Caucaia (0,7%), Itapipoca (0,1%) e São Gonçalo (0,1%).

Essa variação nas Tabelas 1, 2 e 3 apresentadas reforça algumas tendências, tais como: valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos; intensificação do fenômeno em escala regional (da metrópole), e adensamento de ocupação nas capitais metropolitanas (DANTAS, 2004). Verifica-se o aumento de residências permanentes nos municípios metropolitanos adjacentes a Fortaleza e a diminuição de residências secundárias em Caucaia, fato que será analisado no próximo tópico.

2.3 A vilegiatura marítima na RMF: o caso de Caucaia

Na Região Metropolitana de Fortaleza, a concentração nos municípios litorâneos é maior, porém nota-se um início de desconcentração nos últimos dez anos. No Censo Demográfico de 2000, 84,6% das residências secundárias encontradas na região metropolitana de Fortaleza estavam localizadas em municípios litorâneos. No último Censo, nota-se que 83,4% estavam concentradas nos mesmos municípios, uma diminuição de 1,2% (Tabela 4).

Tabela 4 – Residências de uso ocasional nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios da RMF.

Residência de uso ocasional dos municípios da RMF								
Municípios	1980	%	1991	%	2000	%	2010	%
Fortaleza	1.476	29,6%	4.112	26,4%	7.942	29,9%	15.029	38,3%
Aquiraz	1.128	22,6%	2.657	17,1%	4.536	17%	6.534	16,6%
Caucaia	1.192	23,9%	3.877	24,9%	6.540	24,6%	6.009	15,3%
Cascavel	176	3,5%	1.018	6,5%	1.643	6,1%	2.574	6,5%
S. Gonçalo	256	5,1%	1.197	7,7%	1.822	6,8%	2.566	6,5%
Eusébio	0	0%	695	4,4%	1.043	3,9%	1.729	4,4%
Maranguape	403	8%	380	2,4%	765	2,8%	941	2,4%
Maracanaú	0	0%	344	2,2%	474	1,7%	767	1,9%
Horizonte	0	0%	282	1,8%	390	1,4%	679	1,7%
Itaitinga	0	0%	0	0%	243	0,9%	512	1,3%
Pindoretama	0	0%	142	0,9%	272	1%	503	1,2%
Pacajus	144	2,8%	189	1,2%	317	1,1%	486	1,2%
Chorozinho	0	0%	100	0,6%	144	0,5%	342	0,8%
Guaiúba	0	0%	123	0,7%	144	0,5%	267	0,6%
Pacatuba	208	4,1%	414	2,6%	289	1%	247	0,6%
Total	4.983		15.530		26.564		39.185	

Fonte: IBGE, 2010

Tal circunstância se explica pelo crescimento de residências secundárias nos municípios de Eusébio, Maranguape e Maracanaú, e pela diminuição de residências secundárias no município de Caucaia. Nota-se que Fortaleza, entre o ano 2000 e 2010, teve um aumento em concentração de residências secundárias na RMF de 29,9% para 38,3%, enquanto Caucaia, uma baixa de 24,6% para 15,3%. O processo é evidenciado no aumento de 29.263 domicílios particulares permanentes em Caucaia, no mesmo período.

Analisando a proporção de segundas residências em relação a primeiras residências, percebe-se que Caucaia e São Gonçalo diminuíram os índices de proporção de segundas residências em relação a residências permanentes entre os anos 2000 a 2010 (Tabela 5).

Tabela 5 – Proporção de segundas residências em relação a residências permanentes nos censos de 1980, 1991, 2000 e 2010 dos municípios litorâneos metropolitanos da RMF.

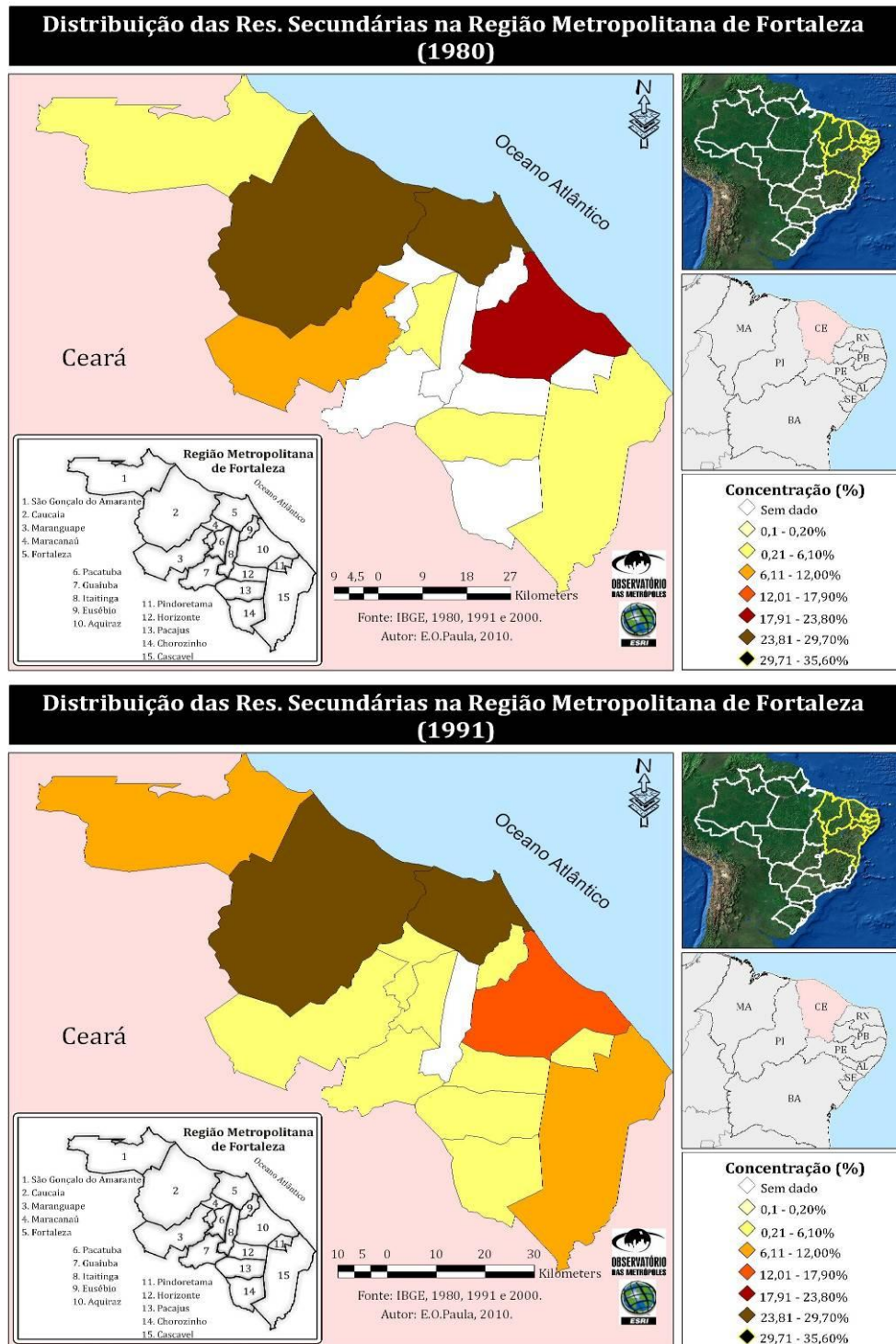
Proporção de segundas residências em relação às permanentes nos municípios litorâneos metropolitanos				
Municípios	1980	1991	2000	2010
Aquiraz	12,8%	27%	32,1%	33,1%
S. Gonçalo	5,4%	19,3%	21,6%	21,3%
Cascavel	1,9%	10,2%	11,9%	13,6%
Caucaia	6,8%	10,9%	10,9%	6,7%
Fortaleza	0,5%	1%	1,5%	2,1%

Fonte: IBGE, 2010

Os dados do Censo de 2010 demonstram a transformação de residências secundárias em permanentes no município de Caucaia, de 2000 a 2010, com queda de 4,2% na proporção de segundas residências em relação a primeiras residências.

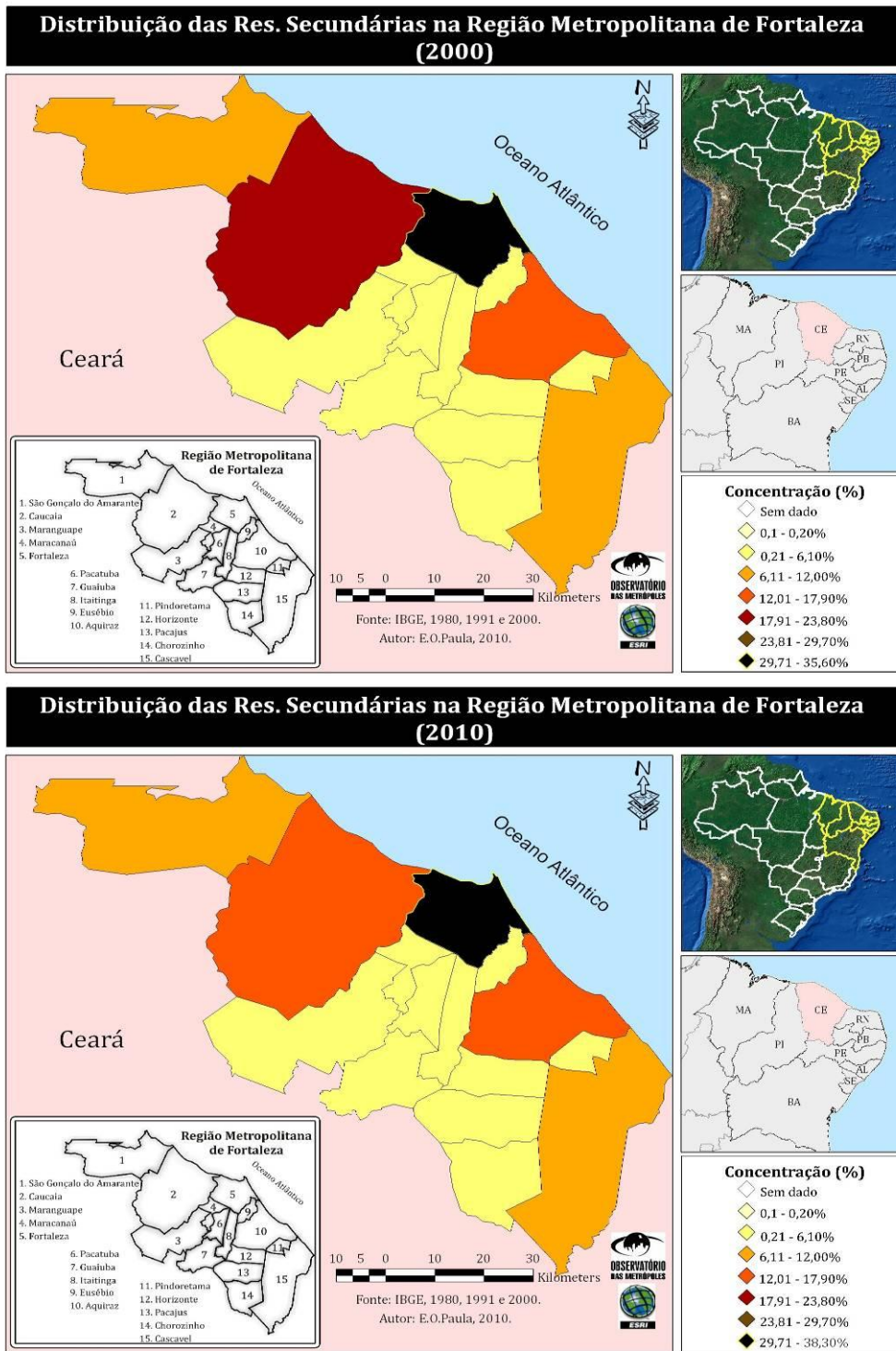
No que se refere à distribuição das residências secundárias na RMF, percebe-se a diminuição gradativa em Caucaia nos anos de 1991 a 2000 e entre 2000 a 2010, e o crescimento nesses mesmos períodos em Fortaleza e Aquiraz (Mapas 2 e 3).

Mapa 2 - Distribuição de segundas residências na RMF de 1980 - 1991



Fonte: IBGE. Elaborado por E.O. Paula, 2010

Mapa 3 - Distribuição de segundas residências na RMF de 2000 - 2010



Fonte: IBGE. Elaborado por E.O. Paula, 2010

Essa evidência (como será demonstrada) está associada à lógica do morar na praia como efeito dos fatores de transformação ligados à dinâmica da metrópole, dinamismo esse, nos dizeres de Dantas (2004), “[...] reforçado pelo mercado imobiliário, redimensiona esses espaços e torna difícil a permanência de residências secundárias” (p. 299). Assim, os antigos espaços de vilegiatura nas capitais e próximos de centros urbanos, em algumas situações, são substituídos por espaços de moradia, e o uso ocasional das zonas de praia das capitais começa a perder importância para o uso permanente.

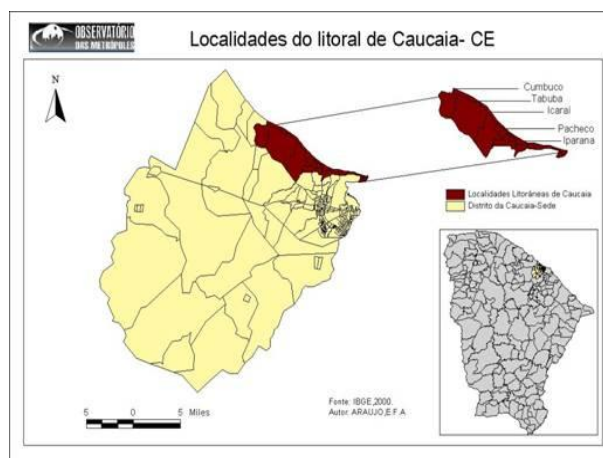
Alguns desses fatores de transformação são o melhoramento de vias de acesso e a relativa proximidade às capitais, que possibilitam concorrência efetiva entre os usos supramencionados e favorecem a moradia (Pereira, 2006). Analisar-se-á a urbanização litorânea de Caucaia, tendo como objeto de estudo o processo de transformação de residências de uso ocasional em permanentes na praia do Icaraí.

2.4 As localidades praianas de Caucaia: a lógica de transformação na praia do Icaraí.

O litoral de Caucaia tem aproximadamente 24,5 km, 20 km dos quais estão no distrito de Caucaia – sede, onde estão fixadas as localidades turísticas de Caucaia e 4,5 nos outros distritos de Guararu e Catuana, na Área de Proteção Ambiental do Cauípe e Estação Ecológica do Pecém. As localidades litorâneas concentram-se no distrito de Caucaia – sede, sendo elas: Iparana, Pacheco, Icaraí, Tabuba e Cumbuco na ordem leste – oeste.

Observa-se no mapa as principais praias do litoral de Caucaia: Iparana, Pacheco, Icaraí, Tabuba e Cumbuco (Mapa 4). Depreende-se que a vilegiatura marítima, impulsionada pela sociedade do ócio e do lazer e fruto do crescimento econômico de Fortaleza, atingiu essas cinco praias.

Mapa 4 - Localidades do litoral de Caucaia



Fonte: LAPUR/Elaborado por Araújo. E.F

As localidades litorâneas de Caucaia são próximas uma das outras, mas possuem características distintas. As praias de Iparana, do Pacheco e do Icaraí possuem, grosso modo, características similares; eram núcleos dinâmicos de vilegiatura que com o passar dos anos começaram a intensificar-se como periferia urbana metropolitana, provocando aumento do número de moradores na localidade.

A praia do Cumbuco é uma exceção do processo que ocorre no litoral de Caucaia; configura uma espécie de ilha de turismo e vilegiatura, recebendo investimentos do capital estrangeiro, principalmente dos Portugueses, holandeses e americanos. A mais recente inauguração foi o hotel do grupo português Villa Galé, com grande infraestrutura de *resorts* instalada em 2010.

Há uma concentração de hotéis e pousadas na praia do Cumbuco, a qual recebe investimentos do capital nacional e internacional na perspectiva de aprimorar os serviços de hospedagem aos turistas estrangeiros. As praias do Icaraí, da Tabuba e de Iparana possuem hotéis e pousadas em menor quantidade – comparadas à do Cumbuco – e são mais antigas na infraestrutura hoteleira. Esses estabelecimentos atendem, geralmente, um fluxo de pessoas de outros estados, que buscam as praias da Tabuba e do Cumbuco (Quadro. 1).

Quadro 1 – Rede hoteleira das localidades praianas de Caucaia - Ceará.

Rede Hoteleira do litoral de Caucaia				
Nome	Localidade	Inauguração	Leito	UH
Ecoparadise Hotel	Cumbuco	1995	332	72
Hotel Golfinho	Cumbuco	1999	69	25
Hotel Pousada Lagoa do Banana	Cumbuco	2001	68	28
Hotel Tendas do Cumbuco	Cumbuco	1988	44	15
Icaraí Flat (Clube de Veraneio)	Icaraí	2004	20	8
Icaraí Planalto Hotel	Icaraí	1987	96	33
Pousada Azumara	Tabuba	1996	60	24
Pousada Barcelona	Cumbuco	2008	14	6
Pousada Brisa do Mar	Tabuba	2002	30	12
Pousada Cumbuco P. Hotel	Cumbuco	2001	80	24
Pousada de Cara pro Sol	Cumbuco	2003	22	8
Pousada do Sol	Icaraí	1984	70	22
Pousada Dunas do Cumbuco	Cumbuco	1994	52	17
Pousada Flórida e Bar	Iparana	1998	20	9
Pousada Icaraí	Icaraí	1991	186	38
Pousada Jardim Cumbuco	Cumbuco	2005	20	7
Pousada Júlia Vidal	Icaraí	1993	120	24
Pousada Leblon e Bar	Iparana	1996	40	20
Pousada Lumar	Icaraí	2005	19	9
Pousada Pouso da Praia	Cumbuco	1999	35	13
Pousada Salerno	Cumbuco	2003	14	6
Pousada Soure	Iparana	2004	8	4
Pousada Tropical Wind	Cumbuco	2005	35	15
Pousada Veneza	Tabuba	1996	36	15
Sesc Iparana	Iparana	1954	430	100
Sunset Beach Hotel	Cumbuco	2001	120	40
Tabuba Golden Park	Tabuba	1988	32	8
Total			2072	602

Fonte: SETUR/CE

Iparana fica a 11 km de Fortaleza e o seu litoral, de cerca de 5 km, foi o primeiro espaço a ser ocupado. Segundo Araújo, no que se refere à vilegiatura têm-se ainda um bom número de casas destinadas a essa atividade, já que foi a primeira localidade a ser ocupada em Caucaia, em 1954, com a atual Colônia de Férias SESC Iparana. Muitas casas, porém, encontram-se à venda, refletindo um quadro de decadência da localidade perante a retração das atividades da vilegiatura e do turismo (ARAÚJO, 2009).

A praia do Pacheco apresenta uma ocupação menor de habitantes locais, em relação à Iparana, porém, o processo da vilegiatura e do turismo aconteceu de

forma semelhante ao das praias vizinhas, ou seja, dispondo de poucos investimentos para essas atividades de lazer. A praia não possui muitos atrativos para o aumento do fluxo turístico e o processo de erosão da linha de praia intensificou o afastamento dos visitantes.

A praia do Icaraí era conhecida como o centro de veraneio do município de Caucaia e o grande polo do turismo cearense. Atualmente, a localidade possui uma dinâmica mais relacionada à moradia permanente. Passa por transformações no uso de residências de vilegiatura, ocasionadas, principalmente, pela erosão da praia e pela expansão urbana para o setor oeste de Fortaleza em direção ao Complexo Industrial Portuário do Pecém (CIPP). Em recente edição do jornal O Povo, uma matéria alerta para o aumento da procura de imóveis para moradia permanente, com a afirmação de que ocorre na localidade aumento do preço dos aluguéis dos imóveis porque a procura está grande:

“Aluguéis ficam até 100% mais caros na Praia do Icaraí”

Corretores afirmam que procura por apartamentos cresceu até 80% em um ano. Funcionários vindos de outros estados para trabalhar no Complexo do Pecém são a clientela disposta a alugar imóveis entre R\$ 600 e R\$ 1.400

Os corretores da Praia do Icaraí têm tido que se virar para atender à demanda. Corretor da localidade há mais de 40 anos, José Pereira Alves aposta num crescimento de 80% na procura. “Até 2009, a clientela estava atrás de apartamento para veranear. Agora, são engenheiros e suas famílias à procura de residência”, diz. O corretor já alugou 32 apartamentos entre julho de 2010 e janeiro de 2011, todos com contrato de um ano. “O Icaraí está virando um bairro residencial”, avalia (O POVO 31/01/2011).

O processo de transformação de residências do Icaraí não está relacionado somente à implantação do Porto do Pecém no município de São Gonçalo do Amarante, mas também aos fatores de transformação ligados à metrópole, compreendidos como ações que induzem a moradia na localidade praiana, que serão descritos no capítulo que se segue.

3. FATORES DE TRANSFORMAÇÃO NA LOCALIDADE DO ICARAÍ: DINÂMICA ESPACIAL.

“Morar na praia torna-se um objeto de desejo similar ao antigo hábito de veranejar”
(Dantas, 2004).

Este capítulo analisa o processo de transformação de residências de vilegiatura em residências permanentes na localidade praiana do Icaraí, motivado pelos seguintes fatores:

- a expansão urbana da localidade e à influência do Porto do Pecém;
- a moradia na praia associada às amenidades do lugar;
- a facilidade de deslocamento para centros urbanos;
- a maior oferta de imóveis ocasionadas pela saturação da área;
- a formação de um setor de serviços diversificado na área.

3.1 A expansão urbana da praia do Icaraí.

Uma das repercussões mais destacadas que se relacionam às residências nas praias é a urbanização. Dois aspectos devem ser considerados nessa dinâmica: o avanço da urbanização para áreas de residências secundárias e a ocorrência da expansão na própria localidade. Olga Tulik destaca que no primeiro caso

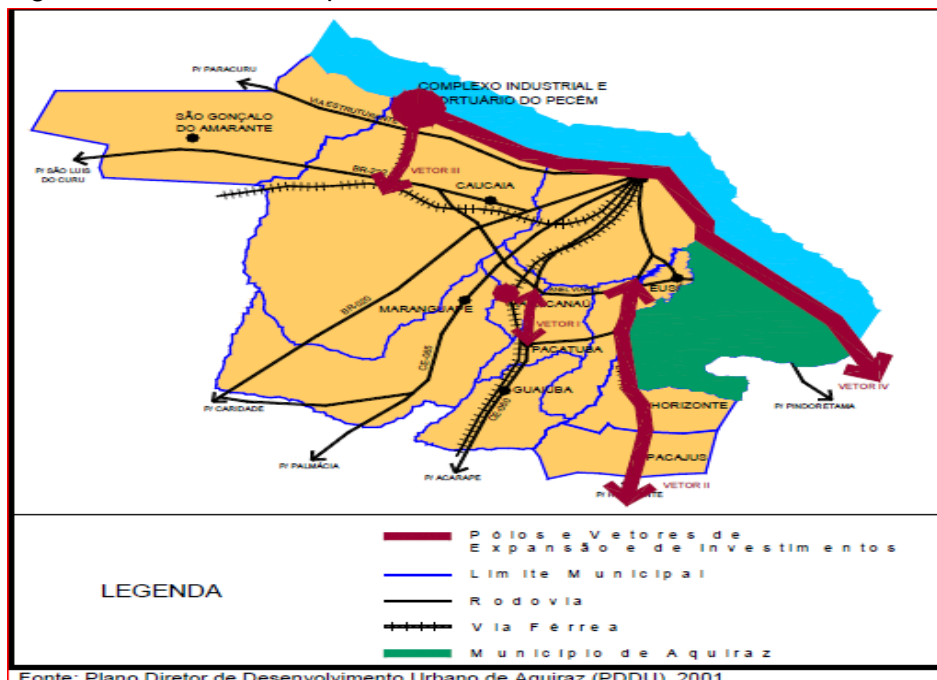
[...] o efeito principal é a transformação da residência secundária em permanente e a caracterização da localidade como emissora, se outros requisitos existirem (desenvolvimento econômico, população expressiva etc.). [...] No segundo caso, ocorre à expansão urbana nos próprios receptores, diminuem as residências secundárias em relação ao total de domicílios e o efeito principal é, também, o aparecimento de uma nova área de residências secundárias nas proximidades (TULIK, 2001, p.84).

Na praia do Icaraí, nota-se uma expansão urbana influenciada pelos vetores de expansão, vindos da capital Fortaleza em direção ao Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP). Bernal ressalta esse eixo de expansão como um dos vetores da reestruturação da RMF:

O terceiro vetor de expansão metropolitana acompanha a faixa oeste, a partir de Fortaleza, e vem se desenvolvendo em etapas de um processo em marcha, talvez o mais importante e significativo de toda a recente ocupação metropolitana. Tem início com a construção dos conjuntos habitacionais de Araturi, Metropolitano e Nova Metrópole, na área lindeira à BR 020, na faixa situada entre os municípios de Fortaleza e Caucaia. [...] Outra etapa é a da ocupação da faixa litorânea de Caucaia, na praia do Icaraí, com finalidade de segunda moradia, de veraneio e lazer, e que foi se transformando em local de moradia principal, prenunciando a expansão urbana mais concentrada na faixa litorânea, acompanhando o eixo direcionado até a praia do Cumbuco (2004, p.120).

Esse vetor de expansão configura um corredor de fundamental importância para o Ceará. As residências secundárias da praia do Icaraí localizam-se entre a expansão oeste da capital Fortaleza e o Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP), em São Gonçalo do Amarante. Dessa maneira, a localização dos imóveis da praia é favorável ao deslocamento dos moradores tanto para a Capital como para o CIPP (Fig. 1).

Figura 1 – Vetores de expansão da RMF



Processo semelhante ocorreu no litoral de Santos, em São Paulo. Seabra, ao analisar a transformação dos usos nos apartamentos de segundas residências, relata que o grau de organização social e econômica do litoral de Santos permitiu a formação de uma burguesia local, que se engajou nesse processo de mudança para moradia permanente, em que o desenvolvimento das atividades portuárias comandou tais transformações (SEABRA, 1979).

Afirma a autora que processos semelhantes ao que ocorreu em Santos estão acontecendo nas mais diversas localidades, lembrando os exemplos da ocupação de vastas áreas do litoral norte do Estado de São Paulo em Ubatuba, do litoral de Santa Catarina, nas proximidades de Camburiú, e ainda de Niterói e de Cabo Frio, no Estado do Rio (ibid.).

Tulik cita vários municípios de vocação turística e com bons índices de residências de vilegiatura que sofreram modificações de uso de residências por intermédio da expansão urbana da grande São Paulo. A redução de residências de uso ocasional em Anhembi, município próximo a Piracicaba, assim como em Embu – Guaçu, na região metropolitana de São Paulo, pode ser explicada pela expansão urbana, que acabou transformando residências secundárias em permanentes (TULIK, 2001).

São Vicente, em São Paulo, há muito tempo vem apresentando o fenômeno da metamorfose das segundas residências em habitações permanentes em virtude da mudança definitiva de turistas para lá, depois de aposentados. Santana de Parnaíba, Campo Limpo Paulista, Cotia e Itapeverica da Serra vêm apresentando redução de residências de uso ocasional em relação a permanentes por causa da proximidade urbana e da expansão desses municípios (ibid.).

É obvio que o processo que ocorre na praia do Icaraí não configura um processo idêntico ao de Santos e São Vicente, ou de outras localidades litorâneas do Sul ou do Sudeste do País, até porque o papel das empresas na monopolização das terras no Sudeste e a escala dos processos econômicos são bem maiores dos que ocorrem no litoral de Caucaia. No entanto a expansão urbana ocasionadas pelos complexos portuários se assemelha entres as duas instâncias.

3.1.2. A influência do Complexo Industrial e Portuário do Pecém – CIPP.

No ano de 2001 começou o funcionamento das operações terminais no Porto do Pecém, no município de São Gonçalo do Amarante. Desde então, o fluxo de pessoas e serviços entre as localidades litorâneas de Fortaleza, Caucaia e São Gonçalo, vêm continuamente crescendo.

A praia do Icaraí tornou-se uma opção para os funcionários e engenheiros do CIPP. A localidade praiana fica a uma distância de 25 km do Porto do Pecém e de 20 km do centro de Fortaleza, sendo uma alternativa para a habitação. Os engenheiros buscam imóveis baratos e uma infraestrutura de serviços, principalmente de mercadinhos e produtos básicos para casa.

Em entrevista realizada com corretores de imóveis e comerciantes da localidade, no dia 12/07/2010, foram ressaltados a procura de imóveis por funcionários do Porto do Pecém e o grande número de imóveis de vilegiatura alugados por tempo de um a dois anos para moradia permanente na praia do Icaraí. No Jornal O Povo, uma matéria informa:

Tem mais gente querendo morar na Praia do Icaraí. E não é daqui, não. É gente que veio de outros estados para trabalhar no Complexo Industrial e Portuário do Pecém. Segundo Pereira, os apartamentos mais procurados pelas famílias vindas de outros estados, principalmente do Nordeste, são os de três quartos, que saem na faixa de R\$ 800, com condomínio incluso. “Há um ano, ficava entre R\$ 400 e R\$ 500”, lembra. O POVO encontrou, no entanto, o mesmo modelo de apartamento a R\$ 1.400. Quem mora nele é o engenheiro civil Diogo Tannile, que veio de Natal para trabalhar nas obras de uma das termelétricas do Grupo MPX (O POVO, 31/01/2011).

Com base em 36 questionários aplicados aos moradores das casas horizontais dispostas na área do Icaraí, no dia 23/07/2010, detectou-se que apenas dois moradores trabalhavam no CIPP. Apesar do número reduzido da amostra, fica evidenciada a maior concentração desses trabalhadores nos apartamentos verticais da orla marítima. Não se investigou esse aspecto nos moradores dos apartamentos, pois os questionários foram aplicados aos porteiros e síndicos dos condomínios verticais, cujas informações foram mais gerais do que as obtidas diretamente dos moradores.

3.2 A moradia na praia como possibilidade de status para os grupos sociais.

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

Quase todos os grupos sociais almejam uma casa na praia e muitas famílias de renda salarial baixa procuram habitar próximo da praia ou até mesmo construir uma segunda residência em áreas litorâneas. Segundo pesquisas do Programa de Orçamento Familiar – POF, certos grupos sociais de renda inferior a dois salários mínimos mantêm despesas associadas à habitação de uso ocasional (Quadro 2).

Quadro 2 – Despesas monetárias e não monetárias médias mensais familiares na área urbana da Região Nordeste, segundo os tipos de despesas

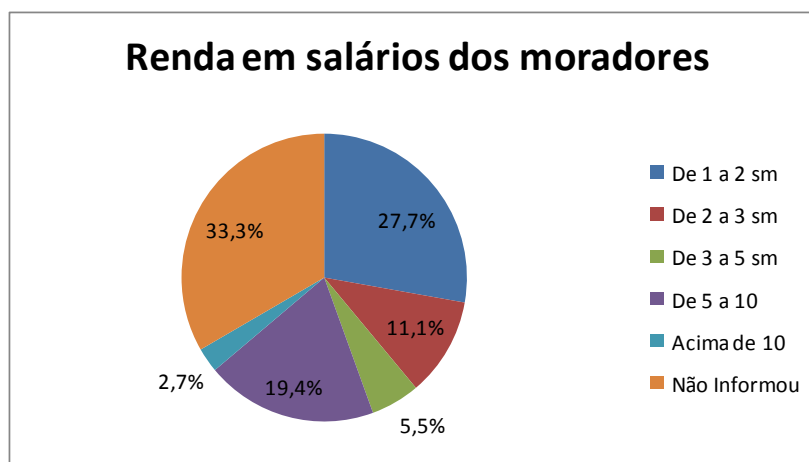
Despesas monetárias e não monetárias mensais familiar na área urbana - Região Nordeste					
Tipos de despesas	Classe de rendimentos mensal - família				
	Total	até 400	400 - 600	600 - 1000	1000 - 1200
Despesa total	1325,41	412,84	628,61	885,19	1236,79
Despesa de consumo	1126,74	395,2	590,3	811,79	1083,67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

Fonte: IBGE, Pesquisas de Orçamento Familiares 2002 – 2003

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

Nas pesquisas de campo realizadas na praia do Icaraí, nota-se, entre outros aspectos, que a tranquilidade e a infraestrutura de comércios na avenida principal são aspectos relevantes na transformação das residências, principalmente para os aposentados que escolhem viver permanentemente na praia (Gráfico 1).

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



Fonte: SILVEIRA, 2011

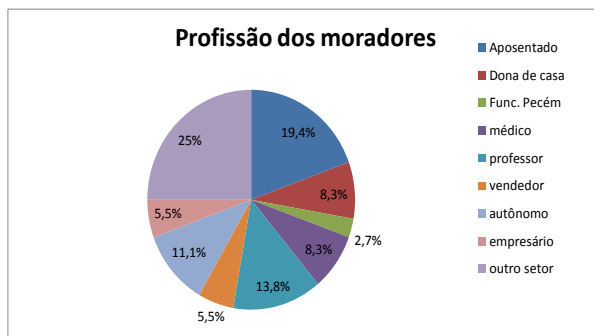
No Gráfico, observa-se um contraste social entre os moradores da localidade do Icaraí. Dos entrevistados, 27,7% afirmaram ganhar de um a dois salários mínimos, enquanto 19,4% recebem de cinco a dez salários mínimos. A pesquisa revela, pois, que grupos sociais de baixa renda e moradores de classe média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

Em pesquisa recente de Medeiros, no ano de 2010, o mesmo fato foi ressaltado. Pelos 70 questionários aplicados a moradores da praia do Icaraí constatou-se que mais da metade dos entrevistados possui trabalho formal (com carteira assinada) como principal atividade de fonte de renda familiar, representando 57,1%. De todas as pessoas entrevistadas, a maioria – 25 pessoas ou 35,7% delas – declarou possuir renda mensal individual entre R\$ 461,00 e R\$ 920,00. Para a amostra como um todo, existe uma desigualdade na distribuição de renda individual, ou seja, 57,1% dos respondentes percebem menos de R\$ 1.380 por mês, enquanto aproximadamente 43% deles recebem mais do que aquele valor, e 25,7% do total dos investigados recebem mais de R\$ 3.221 por mês. A autora afirma que esse panorama demonstra que a Praia do Icaraí é frequentada por usuários das mais diversas classes de renda pessoal (MEDEIROS, 2010).

Quanto à ocupação desses moradores, notou-se um aspecto interessante da área: dos entrevistados, 19,4% encontravam-se na condição de aposentados. É a maior proporção diante do Gráfico, pois a legenda “outros setores” envolvem diversas ocupações incluídas na análise, o que demonstra ser o fator

“aposentadoria” determinante dessa tendência de mudança de residências secundárias em principais (Gráfico 2).

Gráfico 2 - Ocupação dos moradores nas casas horizontais do Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2011

Segundo os estudos de Tulik, “as residências secundárias podem transformar-se em residências permanentes, em virtude da fixação de antigos turistas¹³ que, ao se aposentarem, transferem para o destino de fim de semana seu domicílio principal” (TULIK, 2001, p. 85). Dessa maneira, ao se aposentar, o vilegiaturista muitas vezes se transfere para sua segunda residência e a torna a principal, enquanto a família reside em sua antiga casa ou vice-versa.

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

¹³ Tulik entende o vilegiaturista como turista (“fenômeno antigo e universal, a residência secundária afirma-se, atualmente, como uma das mais difundidas entre as diversas modalidades de alojamento turístico” (TULIK, 2001, p. 01). Fala ainda: (“Residências secundárias constituem parte dos meios de hospedagem” (ibid., p. 03). No entanto, consideramos que existem diferenças entre os dois, a começar pela garantia de mobilidade. O turista é móvel entre os lugares que visita e o vilegiaturista é ligado ao processo origem-destino. Outro ponto distinto é quanto à propriedade do imóvel: o turista não o tem e utiliza geralmente hotéis e pousadas.

3.3 Possibilidades de deslocamento para os centros urbanos.

Outro elemento motivador para a metamorfose de residências de vilegiatura em residências definitivas é a proximidade da área com o núcleo urbano. Conforme Boyer, residências secundárias do século XVIII, em algumas cidades da França, distantes de 4 a 5 km dos centros emissores, foram posteriormente transformadas em permanentes (BOYER, 1972 apud TULIK, 2001, p. 12).

A possibilidade de deslocamento, as vias de acesso e os transportes são fundamentais na transformação de residências. Se a proximidade da área com o núcleo urbano é elemento essencial na constituição da vilegiatura, a qualidade das vias e o tempo de um percurso são fundamentais para a moradia permanente. Derruau afirma que “quando situada nos arrabaldes próximos, a residência secundária pode transformar-se, com as facilidades dos transportes, em residências permanentes, de onde a migração para o trabalho é diária” (DERRUAU, 1973 apud TULIK, 2001, p. 72).

A melhoria das condições de acesso, o aparecimento de transportes coletivos e a presença de serviços podem ceder lugar a uma clientela mais popular (MIOSSEC, 1977 apud *ibid.*, p. 71). Assim, a localidade do Icaraí sofre esse impacto relacionado à proximidade com Fortaleza pelo melhoramento das vias de acesso, pela construção da ponte Martins Rodrigues, pela presença do transporte público da empresa Vitória, e pela formação de um centro comercial na avenida principal do Icaraí.

O aumento da mobilidade entre territórios e a expansão da frota nacional de veículos permitem afirmar a importância nesses últimos anos das estradas na integração metropolitana. O aumento da frota de automóveis foi de 7,6 vezes entre 1950 e 1970, 4,2 vezes entre 1970 e 1985 e 2,1 vezes entre 1985 e 1996 (SANTOS, 2010).

A mobilidade torna possível a conexão dos lugares e o aumento da influência social em outros lugares. Afirma Aronsson¹⁴: “A modernidade mudou a sociedade a um estado de grande mobilidade, onde várias pessoas têm uma rede

¹⁴ARONSSON, Lars. Place Attachment of Vacation Residents: Between Tourist and Permanent Residents. In: HALL, C. M [et.al]. *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*. Channel View Publications. Clevedon – U.S.A. 2004.

social para além da sua área local¹⁵ (ARONSSON, 2004, p. 75). A sociedade vive, dessa maneira, num elevado grau de mobilidade e conseqüentemente ocorre uma reorganização das raízes e da identidade no lugar. A velocidade do deslocamento e a modernização das rodovias e ferrovias estão estruturando espaços rurais e naturais em áreas urbanas, e multiplicando raízes sociais e culturas do lugar para culturas dos lugares.

Afirma Massey & Jess que: “As pessoas vão a uma viagem, por exemplo, e/ou movem-se para um lugar onde se encontram e separam – nesses lugares hibridizados culturas são criadas¹⁶” (MASSEY & JESS, 1995 apud ARONSSON, 2004, p. 75). Nesse sentido, o contexto de lugar de férias ou lugares de segundas residências são locais de afeto. Os vilegiaturistas criam laços com o local das segundas residências e mantêm um sistema cultural entre a família e a casa. Muitas vezes, as casas são passadas de pai para filho ou transformadas em residências permanentes entre os familiares.

O autor expõe a mudança da sociedade tradicional para uma sociedade de alta mobilidade social (*highly mobile society*), afirmando que vários escritores caracterizam a presente sociedade ocidental como do fluxo e da rede. A circulação no espaço global consiste no fluxo dos serviços, das pessoas, da capital, das imagens e informações¹⁷ (ARONSSON, 2004). Para Aronsson, a compressão tempo-espaço é frequentemente usada para demonstrar as mudanças das relações do tempo e espaço da sociedade e a alta mobilidade, com o fornecimento de múltiplas atividades influenciadas pela restrição do tempo na sociedade. Existe a tendência da sociedade moderna tardia de ter mais lazer e tempo livre. Entre outras coisas, a expansão do turismo e da experiência industrial criou oportunidades para o indivíduo consumir inúmeras atividades.

Quando se fala em mobilidade, remete-se à distância de um lugar ao outro. Existe, assim, uma contradição entre lugares de alta mobilidade e distância de

¹⁵ “Modernity has changed society to a stage of great mobility where many people have a social network beyond their local area” (op.cit.).

¹⁶ “People go on a journey, for instance, and/or move to a place where they meet and separate – in these places hybridized cultures are created” (op.cit.).

¹⁷ “Some writers characterise the presente ‘Western’ society as a ‘flow and network’ society. The flows in global space consist of goods, services, people, capital, media images and information” (op.cit., p. 79).

ocupação dos vilegiaturistas. Eles preferem deslocar-se num curto tempo de um lugar ao outro, mas, paradoxalmente, também preferem ultrapassar esses espaços, fixando-se em lugares mais distantes, quando a área está saturada e com problemas ambientais e sociais (TULIK, 2001).

A autora afirma que: “As rodovias viabilizam a integração origem-destino, mas é sua qualidade e o desempenho do meio de transporte utilizado que definem a distância e o tempo empregado para cumprir o percurso” (ibid., p. 58). Quanto melhor as estradas, maior será a integração entre os lugares. No Ceará, os municípios integram-se pelo fluxo de transportes para a capital e principalmente pelas vias existentes entre os municípios.

Os transportes cumprem, pois, um papel fundamental nos deslocamentos e na integração metropolitana. A propósito, Castells afirma que: “Os transportes coletivos asseguraram a integração das diferentes zonas e atividades da metrópole, distribuindo os fluxos internos segundo uma relação tempo/espaço suportável” (CASTELLS, 2009, p. 54). Dessa maneira, o automóvel contribuiu para a dispersão urbana, com enormes zonas de residência individual, espalhadas por toda a região, e ligadas pelas vias de circulação rápida aos diferentes setores funcionais.

A explosão urbana foi intensificada pela ação dos transportes na sociedade. As áreas que não tinham uma forte influência da cultura urbana passaram a urbanizar-se pelos efeitos da comunicação e principalmente dos transportes. O sociólogo Castells comenta:

Se é verdade que a difusão dos transportes individuais, ultrapassando rapidamente a estrada de ferro, contribuiu bastante para esta explosão urbana, parece bem claro que o automóvel foi a resposta técnica socialmente condicionada (sob a forma de uso individual) a uma necessidade de transporte suscitado pelo deslocamento vertiginoso dos primeiros locais de implantação (CASTELLS, 2009, p. 58)

As praias do litoral de Caucaia possuem uma distância de 15 a 20 km do centro de Fortaleza, o que favorece uma expansão urbana no litoral. A rodovia federal BR-222 e as estaduais CEs 085 e 090 tiveram grande importância na conexão entre os lugares, e a construção da ponte Martins Rodrigues ligando a Barra do Ceará ao litoral de Caucaia diminuiu consideravelmente o tempo de percurso até as praias do município vizinho (Figuras 2 e 3).

Figura 2 - Estrada "velha" do Icaraí



Fonte: Jornal O Povo, 1986

Figura 3 - Ponte José Martins Rodrigues



Fonte: Jornal O Povo, 1996

A geógrafa Salete de Souza, em texto clássico sobre a estrutura urbana cearense, menciona: “Esse esquema viário estruturou o espaço urbano de forma que a Oeste localizaram-se as indústrias e os bairros mais modestos acompanhando os leitos da RVC, e os eixos de circulação rodoviária” (SOUZA, 2009, p. 38). Desse modo, os antigos caminhos de Parangaba, Soure e Messejana, que ligavam a vila de Nossa Senhora da Assunção ao interior, esboçando essa configuração espacial, compreendem atualmente as avenidas que se prolongam, como as três principais vias de penetração. As rodovias federais são responsáveis pelo maior volume de trocas do Ceará, sendo superior à cabotagem, mesmo nas relações em escala nacional. A BR-222 é um desses caminhos que interligam Fortaleza com os estados vizinhos, constituindo rota comercial importantíssima para Fortaleza e Caucaia.

Um dos fatos interessantes no embate geográfico das estradas foi o descontentamento dos comerciantes e lojistas de Caucaia, ao saberem que a rodovia litorânea (CE-090) projetada pelo governo do Estado não contemplava a sede do município. Neste editorial do jornal O Povo, lê-se:

Como já é de conhecimento da sociedade, o Governo do Estado acha-se empenhado num projeto de desenvolvimento turístico. Dele faz parte o Hotel dos Franceses, um dos referenciais mais destacados desse propósito. A estrada litorânea que permitirá o acesso turístico a essas cobiçadas praias é um elemento importante para essa consolidação e, como tal, não está em questionamento. O que chama a atenção no, entanto, é o fato de que, a seguir-se à risca o traçado dos engenheiros rodoviários, a sede do município de Caucaia, onde se concentra um núcleo comercial de vital

importância para a economia local, ficará completamente isolado em virtude de a rodovia passar distante da área urbana. O resultado será a falência do comércio local, que tem na população flutuante que demanda às praias o seu sustentáculo maior. Basta dizer que Caucaia possui duas estruturas de mercado público, cuja atividade se estende ao atendimento dos veranistas. (jornal O Povo, 16/05/1989, caderno 6-A)

Tal crítica incita uma reflexão sobre a importância das estradas e da circulação de pessoas e mercadorias para o desenvolvimento dos municípios brasileiros. A Prefeitura de Caucaia não queria perder os consumidores vilegiaturistas do centro, e ao mesmo tempo queria praticidade para o desenvolvimento do turismo litorâneo. As prefeituras de Fortaleza e Caucaia investiram recursos em obras para a melhoria das estradas, e assim aumentaram o fluxo turístico litorâneo entre os municípios. Uma dessas obras foi a ponte José Martins Rodrigues, que liga o litoral dos dois municípios.

Com uma extensão de 633,75 metros e largura de 20,2 metros (Diário do Nordeste), a ponte José Martins Rodrigues conhecida popularmente como “Ponte da Barra”, constitui um projeto de integração dos municípios de Fortaleza e Caucaia. Anunciada sua construção em 1993, pelo vice-prefeito de Fortaleza Marcelo Teixeira, a obra se concretizou quatro anos depois, em 1997.

O anúncio da construção da rodovia Ulisses Guimarães (avenida da ponte) motivou a implantação de pontos comerciais no seu entorno. Quando foi anunciada sua construção, os lotes de terras das praias de Caucaia sofreram uma valorização. Muitos moradores lotearam terras e passaram a vender os lotes mais caros, pois a ponte gerava uma expectativa de desenvolvimento econômico para a área. Lima afirma: “Os lotes tiveram uma ocupação intensa a partir do anúncio da construção da ponte até o início da cobrança do pedágio” (2004, p. 68). Segundo a autora, não ocorreu, com o pedágio, melhorias para o local, pelo contrário, as terras perderam valor, vários imóveis não obtiveram sucesso de venda, e a procura pela área litorânea próxima à ponte foi decaindo nos últimos anos. Os moradores atribuem o fato à falta de segurança na área (ibid., 2004).

Entretanto, muitos surfistas, banhistas e vendedores ambulantes passaram a frequentar com mais intensidade a praia do Icaraí depois da conclusão da ponte. Os moradores do litoral de Caucaia que possuem automóveis com o emplacamento do município ficaram isentos do pedágio e começaram a utilizar

diariamente o trajeto da ponte. Os proprietários dos automóveis cadastrados encontraram na ponte uma praticidade e uma economia de tempo para chegar a Fortaleza, e o transporte público que liga Icaraí a Fortaleza tornou-se mais dinâmico depois da ponte Martins Rodrigues.

Lima comenta: “O transporte público na localidade melhorou com a abertura da ligação Fortaleza-litoral de Caucaia. Antes só passava ônibus na área de três em três horas com destino a Caucaia, sendo o último às 17h” (Ibid., p. 60). O transporte para Caucaia era demorado, difícil, e o percurso, distante. Os ônibus, as topiques e bicicletas, suprem a necessidade de deslocamento da comunidade para Fortaleza, onde as pessoas fazem suas compras nos supermercados da Barra do Ceará.

A empresa de ônibus Vitória e as vans autorizadas e as clandestinas são fundamentais na ligação de Caucaia à capital Fortaleza. Todos os dias milhares de pessoas utilizam esse sistema de transportes para se locomover de um município a outro (Quadro. 3).

Quadro 3 – Número de passageiros das linhas de ônibus que trafegam pelo litoral de Caucaia, mês de Outubro dos anos de 2005 – 2009

Nº de passageiros das linhas de ônibus do litoral de Caucaia referente ao mês de Outubro dos anos 2005 a 2009.

Linha	2005	2006	2007	2008	2009
Icaraí via Barra	71.339	77.149	73.221	66.440	77.145
Cumbuco via M.Hull	13.498	14.718	11.201	17.647	23.618
Icaraí – Cumbuco	139.577	137.207	128.375	132.644	147.833
Total	224.414	229.074	212.797	216.731	248.596

Fonte: Empresa Vitória, 2010

Nota-se que a linha Icaraí via Barra do Ceará possui um número superior de passageiros em relação à linha Cumbuco via Mister Hull. Pode-se associar a importância da Avenida Ulisses Guimarães à integração da Barra do Ceará com o litoral de Caucaia. Os transportes no contexto metropolitano são instrumentos integradores dos municípios e dinamizam o processo de urbanização nos pontos isolados.

A linha Icaraí-Cumbuco-Caucaia torna-se a mais utilizada pelos passageiros, o que pode ser associado à dinâmica do centro de Caucaia pelo litoral.

O fluxo de pessoas do centro do município ao litoral reflete a importância desse fenômeno de integração entre os lugares.

Existem ainda as linhas municipais que interligam o fluxo de pessoas dos conjuntos habitacionais de Caucaia à praia do Icaraí. Jurema, Conjunto Metrópole e Araturi possuem linhas de ônibus que operam exclusivamente aos sábados e domingos. Dessa maneira, os transportes são indutores das conexões intraurbanas dos núcleos demográficos.

3.4 A erosão da zona costeira e os impactos nas residências de uso ocasional no Icaraí.

Outro elemento explicativo para a transformação de residências de vilegiatura em principais é a característica da paisagem e a saturação e movimentação da área. Na praia do Icaraí, o processo intenso de erosão marinha tem afastado vilegiaturistas e favorecido o mercado de moradia permanente.

O processo erosivo na praia do Icaraí intensificou-se nos últimos anos; porém, essa erosão da faixa de praia iniciou-se com a construção do porto do Mucuripe, em Fortaleza, implantado pela necessidade de atender a demanda comercial da região, fruto do crescimento da capital. Na década de 1940, foram iniciadas as obras para a edificação do Molhe do Titã, situado na Ponta do Mucuripe. Segundo Moraes (1972) apud Medeiros&Araújo (2010), ao final do tempo de construção das obras, que durou cinco anos, uma área de aproximadamente 128.000 m² de terrenos havia sido erodida nas praias localizadas a sotamar do porto.

Como consequência, o recuo da linha de costa continuou a ocorrer ao longo das praias da cidade. O procedimento adotado para minimizar esse processo foi a construção de espigões, principalmente entre o molhe do Mucuripe e a embocadura do Rio Ceará, na década de 1970.

Por não haver legislação rígida no município de Caucaia, alguns imóveis na praia do Icaraí não respeitaram o limite da faixa de praia, e barracas foram construídas próximas do mar. Dessa maneira, processos erosivos observados na orla marítima de Fortaleza transferiram-se gradualmente para as praias próximas no sentido leste-oeste.

A ação erosiva do mar no Icaraí, por ser uma praia arenosa, ocorre na forma de recuo da praia, em que o sedimento removido pelas ondas é transportado lateralmente pelas correntes de deriva litoral (ibid., 2010). Em praia arenosa, a erosão constitui um grave problema para a população costeira. Os danos causados vão desde a destruição das habitações e infraestruturas humanas até graves problemas ambientais (Figuras 4 e 5).

O ano de 2007 foi um período de grande destruição de imóveis decorrente do avanço do mar na praia do Icaraí. O jornal O Povo noticia os números da destruição: “Trinta é a média das barracas derrubadas pelo mar nos últimos anos, cem é o número médio de empregos diretos extintos, trezentos é o número de empregos indiretos extintos” (Jornal O Povo de 09 de outubro de 2007).

Figura 4 - Barraca de praia destruída



A Barraca Felício já está desativada por causa do avanço do mar

Fonte: Jornal O Povo, 2007

Figura 5 - Escavadeira na praia do Icaraí



Escavadeira trabalha montando verdadeiras barricadas para tentar minimizar o avanço da maré no Icaraí

Fonte: Jornal O Povo, 2010

Segundo a Câmara Imobiliária de Fortaleza, o valor do metro quadrado no litoral é bem maior do que o praticado no interior das cidades. Assim, conseguir um lote de terra na praia é uma quimera e um investimento para muitas famílias. No entanto, dependendo da localização e do atrativo da praia, o lote torna-se mais caro ou mais barato do que o lote em outras localidades. Observa-se no Icaraí, principalmente na periferia do centro comercial, que o preço do solo local é mais acessível do que o preço em Fortaleza e Aquiraz.

No ano de 1981 a construtora de empreendimentos e vendas CAMARÁ LTDA exalta a vantagem de comprar um lote na praia do Icaraí. Ressalta que é o local de maior prestígio e valoração do nosso litoral, sendo um privilégio para

poucos. Próximo à praia do Icaraí notava-se uma intensa valorização do metro quadrado na praia de Tabuba entre os anos 1975-1991 (Figuras 6 e 7).

Figura 6 - Anúncio de venda dos lotes



Fonte: Jornal O Povo, 1981

Figura 7 – Valorização de Tabuba



Fonte: Jornal O Povo, 1991

Os eventos de erosão marinha tornaram o preço do solo da praia do Icaraí mais acessível do que o do solo das praias de Fortaleza e Aquiraz. Entre os anos 2004-2006 o metro quadrado do solo das praias do Porto das Dunas valorizou bem mais que o do solo das praias do Icaraí, e o preço do metro quadrado das praias de Fortaleza continuou alto (Quadro 4).

Quadro 4 – Preço do metro quadrado nas praias de Fortaleza, Aquiraz e Caucaia – ano de 2004 e 2006

Local	Preço em 2004 (R\$)		Preço em 2006 (R\$)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Meireles - Fortaleza	3000	5000	-	6000
Mucuripe - Fortaleza	1500	2000	4000	5000
Praia de Iracema - Fortaleza	2000	3000	2000	3000
Praia do Futuro - Fortaleza	100	150	150	200
Porto das Dunas (1º etapa) - Aquiraz	20	35	150	200
Cumbuco - Caucaia	30	40	100	150
Icaraí - frente para o mar	20	30	100	150
Icaraí - centro comercial	30	50	80	100
Icaraí - periferia do centro comercial	25	35	30	60

Fonte: Câmara de valores imobiliários de Fortaleza, 2007

Através do quadro 4, pode-se ver que o preço do metro quadrado em algumas localidades litorâneas de Fortaleza é até dez vezes maior do que o preço praticado em Caucaia. As praias de Meireles, Iracema e Mucuripe são exemplos de espaços supervalorizados. O metro quadrado na praia do Futuro também possui valor superior ao da praia do Icaraí, em frente ao mar.

O Porto das Dunas apresenta valor do metro quadrado superior ao da faixa litorânea do Icaraí. Entre os anos de 2004 a 2006 o Porto das Dunas, 1ª, 2ª e 3ª etapas, tiveram uma valoração da ordem de 471%, 650% e 733%, respectivamente, na variação percentual de preços máximos do metro quadrado (Câmara de Valores Imobiliários, 2007).

No ano de 2010, o preço do metro quadrado de Fortaleza sobe 150%, segundo a Câmara de Valores Imobiliários, tendo como justificativas para o reajuste fatores como facilidade de acesso aos financiamentos e especulação imobiliária, como o Jornal O Povo interpreta:

Nós temos o exemplo do bairro Messejana, que apresentou um aumento de 150%, se comparados aos maiores valores médios do metro quadrado em janeiro de 2009 e maio deste ano. Em segundo lugar está o bairro Cocó, com reajuste de 100% no maior valor médio do metro quadrado. Muitas pessoas estão conseguindo acesso mais fácil aos financiamentos e procuram locais que antes eram mais baratos. Como o setor notou isso, os preços aumentaram por causa da especulação imobiliária. Quem tem o terreno está pedindo o valor que quer (Jornal O Povo de 04/05/2010).

Ainda de acordo com o levantamento, o bairro Parquelândia apresentou um aumento de 71% no metro quadrado (de R\$ 700, em 2009, para R\$ 1.200, em 2010), seguido pelo bairro Papicu, de 44% (de R\$ 900 para R\$ 1.300).

No Icaraí ocorreu um aquecimento do mercado imobiliário, segundo declaração da corretora de imóvel da localidade: “Tem muitos imóveis para financiamento. A procura aumentou, por que os imóveis de Fortaleza ficaram muito caro” (Entrevista realizada em 12/07/2010).

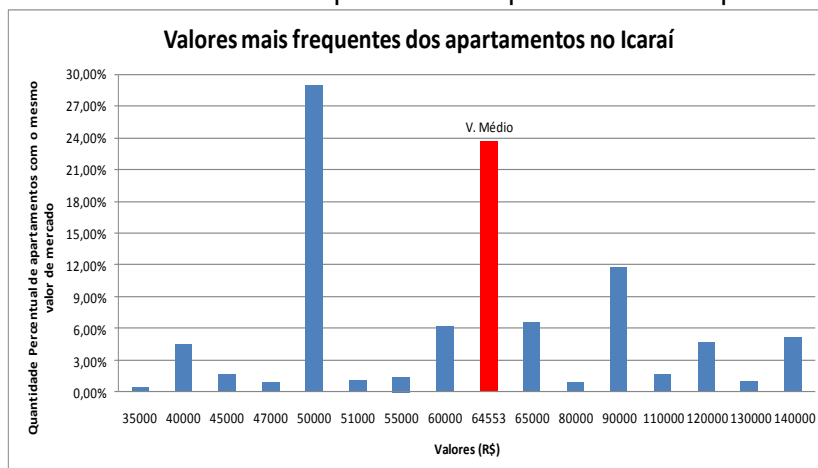
O corretor imobiliário da Sol Imóveis, localizada no Icaraí, afirmou que essa política do governo de financiar a habitação tem tornado a área do Icaraí propícia à moradia permanente, já que muitas famílias encontram imóveis com preços mais acessíveis do que em Fortaleza. Conforme entrevista com o corretor da Imobiliária Pereira, a procura se reflete no desejo de tranquilidade de morar na praia

e justifica-se pelo preço acessível dos imóveis para uma classe popular que busca a casa própria:

Em Fortaleza você não compra apartamento barato... meu filho tava dando até uma olhada nuns apartamentos lá na Parangaba, apartamentos minúsculos na faixa de 80 a 90 mil reais. E aqui com 80 a 90 mil você compra apartamentos de frente para o mar, com quadra de esportes, campo society, piscina boa, com todo lazer e qualidade de vida (Entrevista realizada em 12/07/2010).

Na pesquisa de campo na praia do Icaraí constatou-se que o valor mais frequente dos apartamentos nos questionários é de 50.000 reais, (573 dos 1981 apartamentos nos 51 condomínios pesquisados). Elaborando uma média entre o menor valor encontrado de apartamento (35.000) e o maior valor (140.000) obtemos o valor de 64.553 reais para os apartamentos do Icaraí (Gráfico 3).

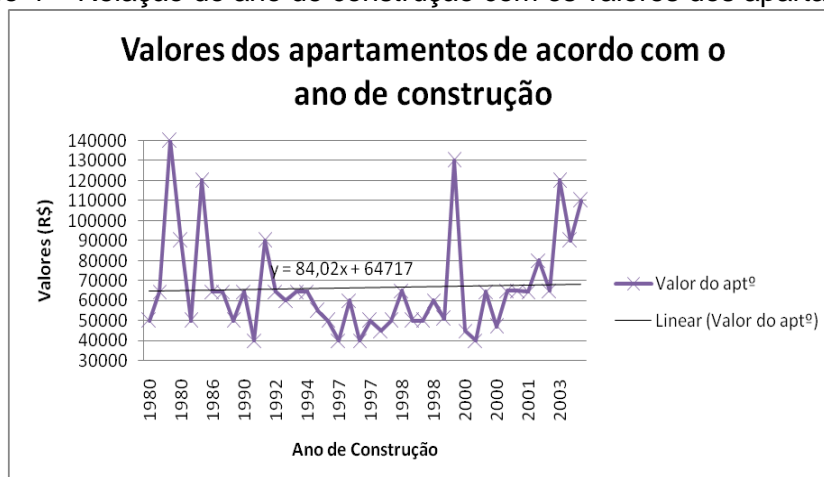
Gráfico 3 – Valores mais frequentes dos apartamentos na praia do Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2010

Associando os valores dos apartamentos com o tempo de construção informado pelos moradores dos condomínios, deduz-se que os apartamentos dos condomínios mais antigos – da década de 1980 a 1985 – possuem valores mais elevados que os dos condomínios mais recentes, de 1990 a 1998 (Gráfico 4). O Gráfico demonstra uma elevação dos preços a partir de 2000 a 2006.

Gráfico 4 – Relação do ano de construção com os valores dos apartamentos



Fonte: SILVEIRA, 2010

Esse fato é compreensível pela compatibilidade da estrutura dos condomínios com o preço. Comparando os dois tipos de apartamentos observa-se que os mais antigos são mais caros porque são próximos da praia, são maiores, tem uma infraestrutura melhor, resultado do período áureo da praia do Icaraí, quando as construtoras investiam no conforto dos apartamentos e não existiam leis para regulamentar o tamanho dos imóveis nem o limite das construções na faixa de praia. Os mais recentes são menores, mais afastados da praia e, conseqüentemente, mais baratos. Também possuem um percentual de moradores fixos maiores, segundo o resultado dos questionários aplicados.

3.4.1. O PDDU e os novos padrões de condomínios no Icaraí.

Somente em 2001 o município de Caucaia passou a regular a ocupação no litoral através do PDDU¹⁸. As leis de uso e ocupação dificultaram a construção de

¹⁸ A Lei de Código de Obras e Posturas estabelece:

Art.13. Dependirão obrigatoriamente de licença para construção as obras de edificações.

Art. 25. O processo de aprovação de projeto arquitetônico e/ou do licenciamento da construção ou de regularização de obra será instruído das seguintes peças:

I. Requerimento solicitando aprovação de projeto e/ou licenciamento ou de regularização de obra.

II. Certidão da matrícula do registro de imóveis.

III. Anotação de responsabilidade técnica do projeto para o caso de aprovação e de execução para o caso de licenciamento da obra, ou de regularização se for o caso.

IV. Planta de situação e localização.

V. Planta baixa dos diversos pavimentos.

VI. Fachadas.

VII. Corte longitudinal e Transversal.

VIII. Memorial descritivo para aprovação e licenciamento e laudo técnico

IX. Projeto de instalação hidrossanitária e sistema de tratamento sanitário indicado.

megacondomínios de luxo para vilegiaturistas nas áreas próximas à foz do rio Barra Nova, incentivando a ocupação em áreas mais afastadas da praia.

A lei 1.570 de 18/12/2003 esclarece que:

Art. 152. A zona praiana de Caucaia caracteriza-se como zona de urbanização restrita devido a sua fragilidade ecológica, ao interesse público e à garantia de lazer da população.

2°. A implantação de edificações ou barracas provisórias ou permanentes, destinadas a quaisquer usos e atividades, na faixa de praia se dará apenas através de projeto de urbanização promovido pela administração municipal, previamente aprovado pelo conselho municipal.

3°. Para as edificações e equipamentos existentes até a data da publicação desta lei serão permitidos apenas os serviços de manutenção relativos à segurança e higiene, ficando proibido o acréscimo de área construída ou coberta com a utilização de material de qualquer natureza.

A Lei 1.641, de 28/04/2005, estabelece normas para a construção de empreendimentos turísticos no litoral. A implantação obedece aos seguintes requisitos: I) ter abastecimento regular de água e recolhimento e/ou tratamento e/ou disposição dos resíduos; II) não comprometer os atributos naturais essenciais da área, notadamente a paisagem, o equilíbrio hídrico e geológico, e a biodiversidade; III) promover benefícios socioeconômicos diretos às populações locais além de não causar impactos negativos às mesmas; IV) garantir o livre acesso à praia, aos corpos d'água e ao lagamar do Cauípe; V) obter anuência prévia da União ou do Município, quando couber; VI) haver oitiva prévia das populações humanas potencialmente afetadas em audiência pública; VII) ter acessos (pavimentos, passivos) com revestimentos que permitam a infiltração das águas pluviais; VIII) obedecer aos parâmetros da ocupação e proteção ambiental; IX) incluir lagoas e lagos, veredas e riachos sazonais no desenho urbano, através da delimitação destes recursos por vias (de pedestres ou veículos), respeitando as faixas de preservação e proteção, de forma a protegê-los e torná-los áreas de fruição de valorização; X) As quadras deverão ter a largura máxima de 400 metros.

X. Cronograma Físico-financeiro da obra.

Artigo. 29. As obras de qualquer natureza a serem efetuadas no patrimônio municipal ou junto a ele deverão ser executadas após o pronunciamento do órgão municipal competente.

Artigo 33. O prazo para aprovação de projeto pela municipalidade se procederá da seguinte forma:

I. Trinta (30) dias para análise por parte do órgão municipal competente.

II. Caso o projeto esteja dentro da legalidade, dar-se-á a aprovação, caso seja necessário alterações o proprietário, ou responsável técnico será notificado a apresentar as alterações que forem necessárias em um prazo de quinze dias.

Essa lei estabelece que as dunas com vegetação deverão ser preservadas, e que o campo de dunas sem vegetação somente poderá ser ocupado em até 10% de sua extensão. Na área de praia, devem ser respeitados 300 metros da linha de preamar máxima, sem permissão para ocupação na área, com o objetivo de oferecer livre acesso à população.

Sabe-se que a corrupção e a falta de fiscalização é uma constante no litoral brasileiro para as construções irregulares, principalmente no Ceará. No entanto, nota-se que após o PDDU de Caucaia os imóveis foram edificadas em padrão menor do que os construídos nas décadas de 1980 e 1990. Os condomínios erguidos na praia do Icaraí tendem a ser do tipo residencial, mais afastados na faixa de praia, menos luxuosos e mais baratos do que os condomínios mais próximos à faixa de praia.

3.5 Oferta de imóveis e programa de crédito imobiliário.

No município de Caucaia, a construção dos primeiros conjuntos habitacionais foi iniciada na década de 1970, tendo se estendido durante toda a de 1980 e até a primeira metade da década de 1990. A maioria desses conjuntos foi construída em Jurema, distrito de Caucaia, numa produção massiva, incentivada pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Com o fim do Sistema Financeiro de Habitação em 1986, no governo de José Sarney, a política de habitação passa a ser de responsabilidade da Caixa Econômica Federal. A partir desse momento, além de casas são construídos também condomínios fechados, de maneira que os beneficiários dos imóveis podem comprar pequenos apartamentos, até mesmo no litoral.

O governo federal, em parceria com os estados e os municípios, investe uma alta quantidade de recursos para diminuir o problema da habitação. No último governo, houve investimentos na área de habitação, com o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e com o Minha Casa, Minha Vida, programas que modificaram a organização espacial das cidades, na medida em que oferecem crédito imobiliário para classes de até três salários mínimos.

Segundo o relatório do Programa Nacional de Capacitação das Cidades (PNCC), o PAC 2007-2010 previa, para o item habitação, no quadriênio, recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo Nacional de Habitação de Interesse

Social (FNHIS), do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), da ordem de R\$ 55,9 bilhões, incluindo contrapartidas estimadas em R\$ 9,3 bilhões. De janeiro de 2003 a dezembro de 2008, foram investidos em média R\$ 58 bilhões em habitação com recursos do FGTS, OGU, FNHIS, Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), FDS, FAR e da Caixa Econômica Federal, sendo aproximadamente 80% desse montante destinado a famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos.

Em março de 2009 foi lançado o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), cuja meta é construir um milhão de moradias para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos. O objetivo é reduzir em 14% o déficit habitacional no País, com investimento federal de R\$ 34 bilhões (PNCC, 2009). Segundo esse programa, de 1 milhão de moradias 400 mil são destinadas a quem ganha até 3 salários mínimos. No entanto, o programa não tem atendido com expressão esse público. A classe média tem tido mais facilidade em adquirir o crédito imobiliário.

No Ceará, o Programa Minha Casa, Minha Vida contratou aproximadamente 7.216 unidades e anuncia 1.144 novas moradias para a população que ganha de um a três salários mínimos. Em entrevista para o Jornal O Povo, de 13 de Agosto de 2010, o presidente do Interpar, Construções e Participações, Manuel Cesário Mendes Filho, fala que os proprietários viram que os preços não condiziam com a realidade e reduziram os valores da terra. A redução foi possível também graças à viabilização de terrenos disponíveis na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), principalmente em Caucaia, Eusébio e Maracanaú.

Em Caucaia, o Programa MCMV representa investimento na ordem de 45 milhões de reais, divididos em cinco condomínios: quatro no bairro da Jurema e um no Icaraí. A prefeitura iniciou obras de 1.128 unidades residenciais, do total de 7.088 que serão construídas no município por meio da parceria entre a prefeitura e o governo federal, via Caixa Econômica Federal (O POVO, 11/11/2010).

Essa situação de mudança no mercado imobiliário é confirmada pelo vice-presidente da SINDUSCON em entrevista realizada em 20 de Maio de 2008 pela equipe de pesquisa do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR) da UFC:

LAPUR: Qual é hoje o grande mercado em Fortaleza? É nacional ou internacional?

VICE-PRESIDENTE: Hoje o grande mercado é o nacional. Esse tipo de imóvel que se chama de segunda moradia, que é esse que o cara compra e quer vender depois, fica em segundo plano, porque hoje, com essa mudança de crédito e a desburocratização, tá muito mais fácil conseguir crédito. Então o mercado local tem muito recursos para a construção de imóveis.

LAPUR: Então o senhor acha que o turismo não interfere no mercado imobiliário, como, por exemplo, no aumento da demanda?

VICE-PRESIDENTE: Não, mas eu diria que hoje 80% é do mercado local... 89%. O restante é exterior.

LAPUR: Mas seria de que caráter esses tipos de imóveis?

Vice-Presidente: Primeira moradia. Pra você ter uma ideia, só em Fortaleza o déficit habitacional chega a 180 mil unidades. No Brasil, são 8 milhões. Mesmo se a gente continuar construindo durante 20 anos ainda não dá conta.

LAPUR: Quais seriam os principais municípios que estariam se destacando no mercado imobiliário?

Vice-Presidente: Todos ao redor de Fortaleza. Tem Maranguape, Maracanaú, Eusébio, Aquiraz, essas cidades estão também construindo. A região sul... Juazeiro, Crato. Tem uma grande efervescência em todo o Brasil. Isso não é só em Fortaleza, porque o que tá acontecendo não é o mercado de turismo; é o mercado de moradia mesmo, e moradia você precisa em todo lugar. Então esses mercados estão também emergentes.

LAPUR: Mas e no caso de Caucaia e Aquiraz, por exemplo, qual seria o público-alvo?

Vice-Presidente: Acho que da Classe "C" pra baixo.

LAPUR: De "C" pra baixo? Mas não haveria uma demanda das Classes "B" e "A", não?

VICE-PRESIDENTE: Sim, existe, mas bem menor. Do déficit habitacional, 90% é pra quem ganha até 3 salários mínimos. O público das classes "B" e "A" sempre teve condição. Esse está abastecido. Agora, toda essa efervescência é pra classe baixa que nunca teve oportunidade, que nunca teve financiamento. Porque o que se vende não é o imóvel; vende-se prestação. Nunca teve condições de pagar prestação... Hoje tem condição de pagar prestação. Pra você ter uma ideia... seis anos... seis anos atrás, isso mesmo, um imóvel de 100 mil só era possível ser comprado pra quem possuía 14 salários mínimos. Hoje quem ganha seis salários mínimos compra um imóvel de 100 mil; por quê? Aumentou-se o prazo e diminuiu-se os juros. Então agora a prestação cabe no bolso.

Devido ao enorme crescimento dos custos de moradia e de uso do solo em Fortaleza, os grupos sociais emergentes buscam o deslocamento para os espaços menos onerosos, que oferecem tranquilidade e certo status social por residir próximo do mar. A zona de praia do Icaraí oferece tudo isso e mais: apresenta curta distância para Fortaleza e infraestrutura básica regular, com um setor comercial para a vida urbana na praia.

O estoque de 5.650 imóveis na RMF registrados pela SINDUSCON em 2001 retrata um desajuste do mercado imobiliário local. A localização dos

apartamentos e a busca pelo imóvel na RMF, especificamente no Icaraí, é um fato intrigante na reestruturação das cidades metropolitanas brasileiras. Esse processo de mudança é uma característica que poderá se intensificar futuramente, acelerando a tendência da transformação de residência secundária em principal.

3.6 A formação do setor de serviços na localidade que propicia a fixação de antigos vilegiaturistas.

A formação de um corredor de serviços para turistas e vilegiaturistas propiciou a fixação deles na localidade. O auge da vilegiatura na praia do Icaraí proporcionou a formação na avenida principal de um conjunto especializado de comércio para atender a área.

Em localidades litorâneas de vilegiatura no Estado de São Paulo ocorreram processos de implantação de infraestrutura comercial que atraiu um maior número de moradores fixos.

Tulik afirma que a presença de turistas contribuiu para a melhoria das condições de acesso e de infraestrutura em Guarujá e Bertioga (TULIK, 2001). No trecho do Gonzaga, na cidade de Santos – SP, ocorreram a consolidação da área como centro prestador de serviços e a valorização da função residencial. O bairro atraiu todo tipo de serviço que se podia prestar à população flutuante como: cinemas, bares, restaurantes e hotéis. Na década de 1960 transferiu-se para a área uma agência bancária, vinda do centro (SEABRA, 1979).

Esses lugares são exemplos de antigos núcleos de vilegiatura, que pela melhoria de infraestrutura passaram a se desenvolver como lugares residenciais. Na localidade do Icaraí a presença de vilegiaturistas atraiu o setor privado a implantar lojas e mercadinhos em quase todo o trecho da avenida da praia.

No início da ocupação da praia do Icaraí não existia infraestrutura para manter a atividade de vilegiatura. A falta de equipamentos de serviços foi um dos motivos para protestos de vilegiaturistas e moradores como noticia o Jornal O POVO no ano de 1979:

Como se não bastasse, Icaraí não tem uma farmácia sequer. Alguém que passar mal, principalmente à noite ou pela madrugada, poderá vir a falecer por falta de um medicamento. Não há mercearias nem supermercados, sendo muito difícil, em consequência, o problema de abastecimento. Agrava-se, igualmente, o abastecimento d'água. O precioso líquido

desaparece vez por outra, quase sempre no primeiro expediente, na hora do necessário banho matinal. Os pequenos restaurantes existentes são de terceira categoria. Uma churrascaria localizada na pracinha dificilmente funciona. Mesmo nos fins de semana atende com precariedade, por falta de tudo, a partir do refrigerante. Por tudo isto, as pessoas que possuem casas ali ou as alugam, estão a reclamar, pedindo providências, pois as deficiências e irregularidades se avolumam a cada instante, há muito tempo (O POVO, 25/04/1979).

No entanto, a localidade passou por um grande crescimento no número de imóveis, e o fluxo de pessoas aumentou bastante desde a década de 1980. Os equipamentos de serviços foram sendo instalados, dotando a praia do Icaraí de uma boa infraestrutura comercial (Fotografias 1 e 2)

Fotografia 1 - Supermercado Líder



Fonte: Silveira, 2011

Fotografia 2 – Edifício Porto Seguro

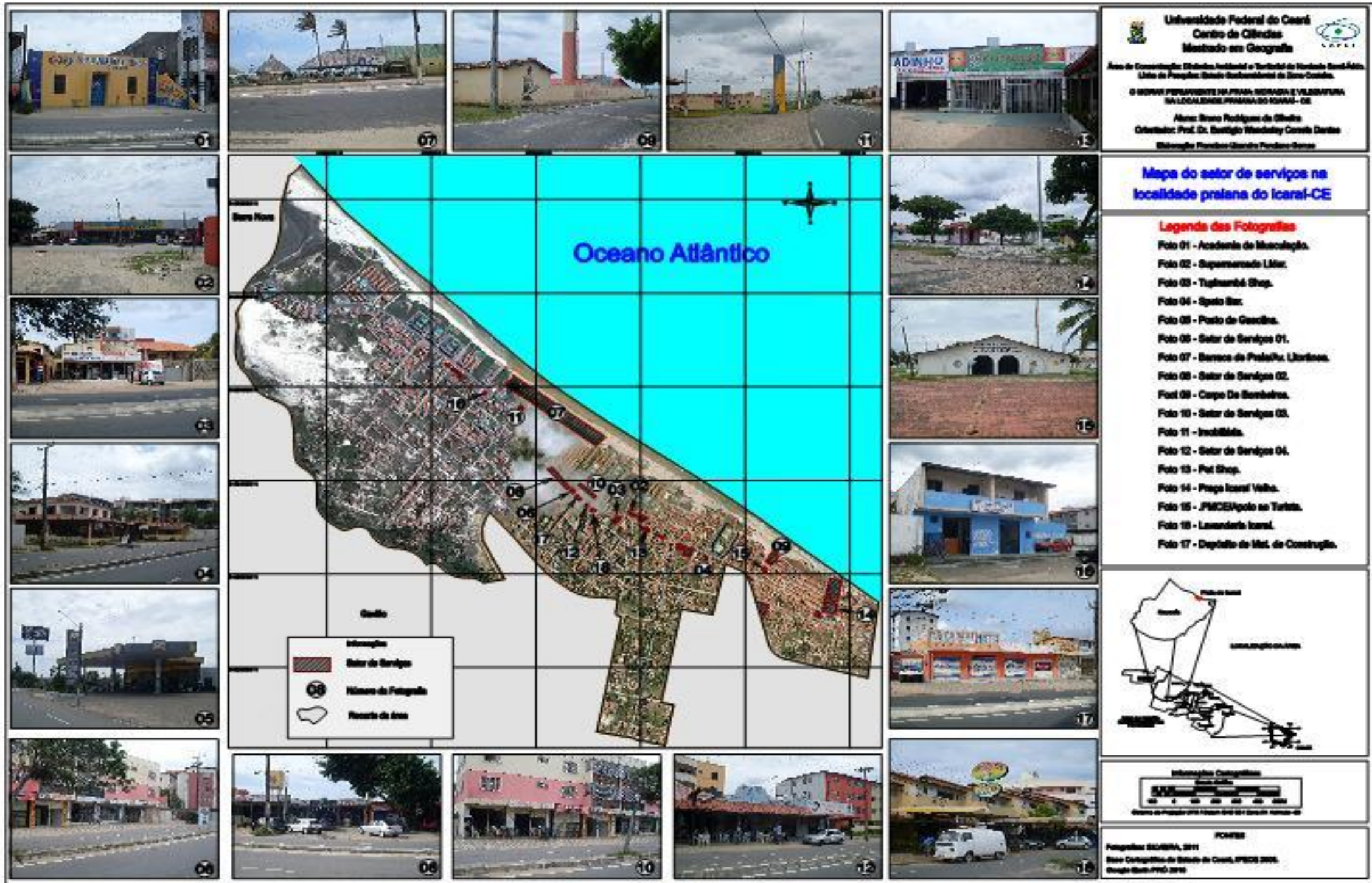


Fonte: Silveira, 2011

Na praia do Icaraí existem, entre outros, os seguintes estabelecimentos de comércio, de serviços e de lazer: posto de gasolina; depósitos de material de construção; bares; restaurantes; padarias; sorveterias; pizzarias; lanchonetes; lanhouses; salão de beleza; academia de ginástica; escritórios de locação de veículos; lojas de material de limpeza para piscinas; lavanderia; pet shop; lojas para surfistas; centro comercial; agência de correios; farmácia; escolas municipais; escritórios imobiliários; caixa eletrônico do Banco Itaú; Igrejas Católica, Evangélica e Batista; diversos mercadinhos, e um supermercado. Cita-se ainda a presença do

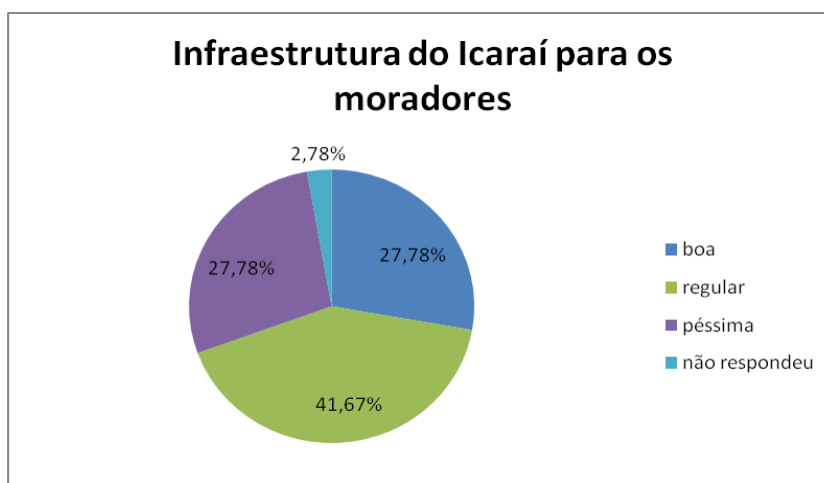
Clube de lazer (Multiclub Icaraí), de pensões e hotéis, de uma delegacia da polícia civil e uma base do corpo de bombeiro (mapa 5).

O setor de serviços na praia do Icaraí é diversificado e concentrado na Avenida Principal. Os edifícios comerciais possuem, geralmente, três andares, sendo o térreo destinado ao setor comercial. O edifício Porto Seguro, em frente ao residencial San Marino é um exemplo de estrutura comercial voltada aos moradores e vilegiaturistas da localidade.



Nas entrevistas realizadas com 36 moradores da localidade, no dia 2 de outubro de 2010, constatou-se que a maioria dos entrevistados considerou a infraestrutura do Icaraí regular, com críticas à inexistência de postos de saúde. No entanto, o recolhimento do lixo, a segurança do programa Ronda do Quarteirão e o transporte público da empresa Vitória foram elogiados pela maioria dos moradores (Gráfico 5).

Gráfico 5 – Conceito dado à infraestrutura de serviços na praia do Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2010

O setor de serviços na localidade representa o sustento de inúmeras famílias que residem no Icaraí. No diagnóstico elaborado pelo professor Luiz Cruz Lima no ano de 1995 e (re) publicado no ano de 2006, encomendado pelo Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, os resultados dos questionários aplicados demonstram a expressão do setor na renda das famílias no Icaraí.

Dos 150 questionários aplicados nas residências de moradores do Icaraí, constatou – se que 42 chefes de famílias trabalhavam como vigias, 25 pedreiros, 18 comerciantes e 15 garçons e entre as mulheres 12 eram comerciárias (LIMA, 2006). Afirma ainda:

Dessas 150 casas visitadas, 116 eram apenas residências, mas 34 possuíam funções comerciais: são 3 lanchonetes, 9 bares, 6 restaurantes, 2 vendas de doces caseiros, 3 mercearias, 1 loja eletrônica e 8 bodegas ou pequenas mercearias. Das famílias pesquisadas, 82 compram preferencialmente alimentos em Caucaia, 55 famílias adquirem produtos no próprio Icaraí e apenas 13 famílias da população fixa se abastecem em Fortaleza. Portanto, mais da metade da população limita o seu abastecimento em Icaraí e na cidade de Caucaia (ibid., p.66).

Desse modo, observa-se que nos anos de 1995 o setor de serviços já se consolidava como uma especialidade da área. No decorrer dos anos, a praia do Icaraí torna-se o mais bem diversificado setor de comércio e serviços do litoral de Caucaia, diferentemente da praia do Cumbuco, que possui um setor comercial e de serviços voltado para o turismo estrangeiro, praticando preços mais elevados do que no Icaraí. As outras localidades praianas de Caucaia não concentram um corredor comercial semelhante ao do Icaraí.

4. TRANSFORMAÇÃO NO USO DAS RESIDÊNCIAS DO ICARAÍ.

“O mistério e a fantasia de uma praia que virou cidade”

(Jornal O Povo, 16/07/1983)

Este capítulo faz um resgate histórico da ocupação da praia do Icaraí: antes da chegada de Francisco Martins de Moraes na década de 1960; no período de intensa ocupação do Icaraí pelos vilegiaturistas de 1960 – 2000. Caracteriza a área do Icaraí, descrevendo as diversas espacialidades predominantes na localidade, apontando as tipologias das casas e dos apartamentos. Por fim, realiza-se uma análise na redefinição do uso dos apartamentos nos anos 2000 – 2011.

4.1 O auge da vilegiatura marítima no Icaraí (1960 – 2000)

O núcleo da população do município de Caucaia era uma aldeia de índios chamada Caucaia, quando em 1759 foi elevada à vila com o nome de Vila Nova de Soure, criando-se, algum tempo depois, o município. Segundo o historiador Raimundo Girão, pela carta régia de 22 de outubro de 1735, os Jesuítas ficaram encarregados da direção de seis aldeias de índios que existiam no Ceará, as tribos Potiguaras e Tapebas, que foram depois reduzidas a quatro, os Tapebas (GIRÃO, 1983, p. 67). O escritor Antônio Bezerra se refere ao local como “A antiga Caucaia dos índios” (BEZERRA, 1965, p. 427), demonstrando a forte influência do elemento indígena no município de Caucaia.

O litoral de Caucaia era habitado por uma zona comunidade de pescadores formada por índios, nos séculos XVII ao XIX, especialmente os Potiguaras, da família Tupi (GIRÃO, 1983). Com o processo de crescimento dos núcleos urbanos, ao longo do século XX, os antigos habitantes foram sendo expulsos do litoral e adentrando o interior. Os condomínios e as casas de vilegiatura, portanto, nem sempre marcaram a paisagem da praia do Icaraí.

Antes de 1960, a localidade era ainda habitada por algumas comunidades de pescadores remanescentes das sociedades indígenas. A paisagem da época era repleta de dunas com suas dinâmicas naturais e vegetação nativa.

Antes da chegada do incorporador Francisco Martins de Moraes¹⁹, a localidade chamava-se Caraçuí, termo indígena, cujo significado refere-se às águas “bentas ou sagradas”. Esse empresário visou a transformar a localidade num reduto de lazer e vilegiatura, denominando-a, em 1964, com outra palavra indígena existente no Rio de Janeiro, Icaraí (nome de uma praia de classe média alta localizada em Niterói-RJ). O nome Icaraí, segundo Teodoro Sampaio no livro “O Tupi na Geografia Nacional” (SAMPAIO, 1901, p. 129 apud GIRÃO, 1983, p. 69), advém de acará = peixe, e y = rio, formando rio dos acarás ou carás (Figura 8).

Figura 8 - Martins de Moraes na praia de Caraçuí



Francisco Moraes em pose na então praia de Caraçuí

Fonte: Jornal O Povo, 2001

No caderno especial do jornal O Povo de 16 de Julho de 1983 relata-se o antigo Icaraí assim:

De princípio, a beleza natural dos coqueirais que habitavam a orla da praia do Caraçuí era prestigiada somente pelos índios Caucaias. A areia branca passeava a beira-mar, impulsionada pelos fortes ventos. O local era isolado por completo e poucas pessoas sabiam de sua existência (Jornal O POVO, 16/07/1983).

¹⁹ Empresário do setor imobiliário, proveniente do Rio de Janeiro, que chegou ao Icaraí por volta de 1962 e passou a investir na área.

Thomaz Pompeu de Sousa Brasil faz menção ao litoral de Soure²⁰ no ano de 1864, quando lança o Ensaio Estatístico da Província do Ceará:

O terreno é em parte coberto de carnaúbas nas várzeas, n'outras carrasquento com algumas matas, e n'outras montanhoso. É próprio para diversas culturas e criação de gados. Seus habitantes vivem de plantar e criar, e os da praia da pesca. O clima passa por muito saudável (SOUSA BRASIL, 1997, p.24).

Sousa Brasil cita os habitantes do litoral de Caucaia, associando-os à arte da pescaria. O litoral do Icaraí, antes do processo de instalação das segundas residências, na década de 1960, possuía a função de abrigar as comunidades de pescadores no litoral. Dessa maneira, a localidade praiana de Caucaia tinha a função da pesca, e as atividades tradicionais dominavam as atividades marítimas modernas.

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

Antônio Bezerra, no livro “Notas de Viagem”, do ano de 1965, registra que em Caucaia, “Verdadeiro sertão pela amenidade de seu clima, acolhe nessa ocasião diversas pessoas estranhas, que tinham vindo pedir alívio aos seus antigos padecimentos” (p. 69). Nessa ocasião, o distrito de Caucaia apresenta-se como local tranquilo, onde ocorre visitação por parte de estrangeiros, fato que abre uma brecha para o “descobrimento” das praias de Caucaia.

Antônio Martins Filho e Raimundo Girão, na edição de 1966 do livro “Ceará”, retratam o município de Caucaia dando destaque aos passeios na praia aos domingos, à vilegiatura marítima e à abundância de peixes e mariscos:

(Caucaia) - Não só pela natureza do seu clima muito ameno, como pela excelência da carne e abundância de frutas, peixes e mariscos, é muito

²⁰ Soure; a antiga Caucaia dos índios, criada freguesia em 5 de fevereiro de 1759, suprimida pela lei nº 2, de 13 de Maio de 1835, e criada vila pela lei nº 1.772, de 23 de novembro de 1878, sob denominação de Vila Nova de Soure.

procurada pela população de Fortaleza como lugar de vilegiatura e de passeios domingueiros (MARTINS FILHO *et al.*, 1966. p. 140).

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

Raimundo Girão, no livro intitulado “Os municípios cearenses e seus distritos” lançado pela Superintendência do Desenvolvimento do Estado do Ceará (Sudec), no ano de 1983, faz menção a Caucaia como “aldeia dos índios” e afirma que a localidade é muito procurada por turistas e vilegiaturistas. Cita o autor:

A cidade de Caucaia, a 16 km de Fortaleza, fazendo parte, hoje, da grande Fortaleza, está servida pela estrada de ferro Fortaleza-Teresina (RFFSA), cuja estação foi inaugurada a 12 de outubro de 1917, e pela Br-222. Muito procurada com os seus arredores por turistas e pessoas em vilegiatura e passeios domingueiros (GIRÃO, 1983, p.69).

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

Segundo essa autora, a urbanização turística e a vilegiatura têm contribuído, consideravelmente, para colocar em dúvida a permanência dessas comunidades pesqueiras e trazer o conflito entre a população local e os novos habitantes que utilizam a praia (LIMA, 2002). Nesse ponto, vale fazer-se uma ressalva: muitos pescadores adotaram práticas turísticas para se beneficiarem, realizando atividades como passeio a cavalo, aluguel de automóveis, venda de coco, venda de lotes de terras, entre outras. Nem sempre a relação é de conflito entre as partes; vários pescadores aprovam o turismo e a vilegiatura no litoral, pois alguns deles incorporam atividades da sociedade moderna, como os serviços para o turismo, e ascendem socialmente. As praias do Icaraí, da Tabuba e do Cumbuco são exemplos de espaços que deixaram sua função tradicional da pesca e adentraram a prática do turismo e do lazer de segundas residências. O mercado imobiliário trouxe

para essas localidades um padrão de habitação e um modelo de relações sociais capitalistas.

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

Aproveitando-se da frágil infraestrutura desenvolvida para garantir o transporte de produtos provenientes das comunidades litorâneas, o veraneio ocupa, inicialmente, as praias vizinhas de Fortaleza, notadamente a do Icaraí e a de Cumbuco, em Caucaia, e a praia de Iguape, em Aquiraz (Ibid., p. 78).

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

A praia do Icaraí foi o local escolhido por Francisco Martins de Moraes para a implantação das casas de vilegiatura e dos clubes de lazer, um dos quais chamado “Centro de Veraneio Icaraí”. A visão empreendedora desse homem permitiu que investidores privados tivessem interesse na localidade e, com a constituição de núcleos urbanos de lazer e vilegiatura, o governo auxiliou no melhoramento das vias de acesso à capital (Figuras 9 e 10).

Na medida em que o solo da praia do Icaraí tornava-se cada vez mais valorizado, Francisco Martins cercava as terras da faixa praiana, sem mesmo respeitar o limite do terreno de Marinha. Esse fato trouxe conflitos com os moradores e vilegiaturistas da localidade. Em uma ocasião, os vilegiaturistas fizeram um abaixo assinado, protestando contra o empreendedor Francisco Martins de Moraes:

Segundo os representantes, uma cerca de arame farpado, foi levantada pelo empresário Francisco Martins de Moraes, entre o conjunto “Centro de Veraneio Icaraí” e o mar, impedindo o livre acesso à praia, por parte dos moradores, além de atentar contra a beleza paisagística da praia do Icaraí. Os proprietários de casas de veraneio localizadas na praia do Icaraí estão encaminhando abaixo-assinado ao prefeito Domingo Brasileiro de Pontes, de Caucaia, solicitando providências para que a atual área de areia confrontante com o conjunto residencial em foco seja legislada como área “*non edificandi*”.

Eles adiantaram ainda, que vão procurar ouvir também as autoridades da Capitania dos Portos, uma vez que a localização da faixa de terra que está cercada pelo empresário Francisco Moraes, está na cota 5, bem próxima à

praia, e alguns acreditam que esta faixa pertence à Marinha do Brasil (JORNAL O POVO, 15/10/1983).

As construções de residências de vilegiatura invadiam a faixa litorânea e as autoridades de Caucaia ficavam inertes à ação de loteamento do empreendedor Francisco Martins. Dessa maneira desregulada, surgiria um dos maiores centros de vilegiatura marítima do Ceará.

Figura 9 - Praia do Icaraí – 1980



Fonte: Jornal O Povo, 1983

Figura 10 - Banhistas no Icaraí em 1980



Fonte: Jornal O Povo, 1983

Essa valorização da vilegiatura na praia do Icaraí foi reforçada pela construção da estrada ligando o centro de Caucaia à praia do Icaraí, obra realizada pelo governador César Cals de Oliveira Filho e pelo coronel Humberto Bezerra para facilitar o deslocamento dos vilegiaturistas até a localidade. Segundo Lima,

A valorização da faixa de praia do Icaraí inicia-se ainda na década de 1960 com a construção do Centro de Veraneio Icaraí entre os anos de 1962 e 1972, sendo composto por casas isoladas num total de 195 unidades. Estas casas foram sem dúvida, às primeiras edificações significativas na sede. As casas desse conjunto pertenciam a pessoas que moravam em Fortaleza e funcionavam como segundas residências. A implantação progressiva de infraestrutura como eletrificação, telefonia, adução de água potável, entre outros, dá início a um processo de valorização dos terrenos e das novas residências produzidas (LIMA, 2006, p. 61).

Atualmente esse “Centro de Veraneio Icaraí” constitui-se como a área velha da localidade, estando algumas casas abandonadas, outras ocupadas por moradores, e algumas mantendo ainda a tradição do lazer nas férias e nos fins de

semana pelos vilegiaturistas. Essas 195 casas apresentam normalmente uma garagem, uma churrasqueira de tijolos, dois quartos, entre outros cômodos. Lima assim descreve:

Em 1975, foi edificado um segundo conjunto de casas de veraneio (conjunto Brasília) situado a leste do comercial Pão de Mel, na parte central da primeira área ocupada da praia do Icaraí, conhecido, atualmente como “Icaraí velho” (Ibid., p. 62).

Dessa maneira, tem-se uma constatação interessante na localidade: a praia do Icaraí possuía poucas construções de habitação, ocupadas essencialmente por pescadores até os anos 1960 e 1970. A chegada de Francisco de Moraes expressou a possibilidade de implantação de um centro de lazer e turismo e, no decorrer dos anos, a praia recebeu rodovias construídas pelo Estado, de maneira que o setor privado pôde investir na localidade. Durante a década de 1980, o “Icaraí Clube de Veraneio” foi instalado, e a procura por casas de vilegiatura na localidade cresceu bastante, permitindo que a localidade se tornasse alvo de investimentos do setor privado cearense. A ação combinada do Estado e do setor privado projetou um Icaraí do futuro, uma área que traz em si um potencial de turismo, tornando possível uma projeção, para o município de Caucaia, de prosperidade e sucesso econômico, como noticia a reportagem do Jornal O Povo:

Uma providência importante do governo do Estado para estimular o turismo nas praias próximas de Fortaleza foi à construção e asfaltamento das vias de acesso a esses belos cenários naturais do nosso litoral. O desenvolvimento dessas praias como pontos turísticos, todavia, não depende apenas da ação do poder público. Tem de haver uma ação combinada do governo e da iniciativa privada – esta aproveitando as facilidades criadas por aquele. O Estado basicamente deve fazer o que já fez: construir ou asfaltar as vias de acesso (o que deveria ser feito em relação a Paracuru). Pode ir além, construindo restaurantes para arrendamento a particulares, já que não lhe cabe explorar diretamente o negócio turístico. Em certos casos, pode e deve assumir a responsabilidade por obras de saneamento e urbanização, de modo a melhorar as condições ambientais. Acreditamos que Icaraí pode ser considerado um bom exemplo de ação combinada, pois ali a iniciativa particular vem atuando com firmeza, como O POVO mostrou em recente edição. Uma pequena cidade de veraneio surgiu ali e tende a desenvolver-se em função da beleza do cenário (Jornal O POVO, edição de 22/05/1974).

A edição do Jornal O POVO de julho de 1983 registra:

Certamente o progresso alcançado pelas praias de Icaraí, e agora o desenvolvimento que passa à praia do Cumbuco poderão transformar o município de Caucaia no maior pólo turístico do Estado, com a vantagem de

ser vizinho à capital, o que facilita o acesso dos turistas que anualmente visita a terra do sol...

... O prefeito Domingos Pontes diz que a criação de pólos de lazer é uma das metas prioritárias da sua administração, e reconhece que os loteamentos das praias localizadas nos municípios só têm a contribuir com o progresso de Caucaia. A preocupação é tanta que na atual gestão, deverão ser construídas estradas ligando diretamente a Barra do Ceará a Iparana e Icaraí, Caucaia a Pacheco e Garrote Barro-Vermelho a Tabuba. Dessa forma, a praia do Icaraí será ligada diretamente com a Barra do Ceará, o que certamente irá desafogar o intenso trânsito pela única via de acesso existente, com extensão de seis quilômetros.

... Domingos Aguiar acredita que o futuro da cidade está na certeza de que ela será transformada num grande pólo de atração turística. E explica: "Atualmente Caucaia tem 110 mil habitantes e sua área é de 1.293 quilômetros quadrados, o que corresponde a 40 % da RMF. Com esse crescimento, e com os recursos vindos quase que unicamente das indústrias localizadas na área, seria difícil de promover o progresso. Transformando nossas praias que tem um grande potencial de beleza natural em pólo turístico, certamente mais divisas serão geradas em favor do município. Daí nossa esperança no projeto de vendas desses loteamentos (Jornal O POVO – 16/07/1983).

O discurso do prefeito de Caucaia demonstra o entusiasmo com os futuros investimentos dos vilegiaturistas na praia do Icaraí. Essa atração econômica da praia é bem recebida pelos políticos que não poupam esforços para atrair capital nacional e internacional.

Dessa maneira, o Icaraí cresce de forma intensa, abre-se para o mercado imobiliário, torna-se o local mais valorizado do litoral oeste do Ceará, tendo em vista que as praias da zona oeste de Fortaleza, (Barra do Ceará, Colônia, Arpoadores, Kartódromo) estavam poluídas e a elite descobre novo ar (melhor dizendo mar) afastado do núcleo urbano da capital (Figura 11). As praias de Caucaia são, então, alvo do consumo acelerado da população de classe mais alta e logo depois da classe média que procura na praia do Icaraí um momento de lazer e descanso também. Os anúncios de lotes de terras na localidade explodem em curto tempo, pois a praia torna-se valorizada pela classe média alta cearense e o setor imobiliário percebe isso (Figura 12).

Figura 11 - Praias aconselháveis ao banho Figura 12 - Anúncio dos lotes no Icaraí



Fonte: Jornal O Povo, 1994



Fonte: Jornal O Povo, 1986

Como demonstra Teles, em dissertação:

Durante toda década de 1970 e 1980 o Icaraí se constituiu no principal alvo das construções e dos principais investimentos municipais e estaduais em equipamentos e infraestrutura para atender à população que frequentava essa porção do litoral. Na década de 1990, a atividade turística passa a ter investimentos no lugar e há o aumento dos equipamentos para atender a tal atividade, bem como a sua diversidade (TELES, 2005, p.152).

Durante a década de 1980 e principalmente a de 1990, os condomínios de vilegiatura passaram a ser construídos de forma acelerada para atender a uma classe média que procurava um lugar na praia do Icaraí. Inúmeros condomínios de três andares foram sendo erguidos, na perspectiva de atender a um mercado aquecido na praia (Figuras 13 e 14). Um dos primeiros condomínios construídos na área, na década de 1980, foi o Super Quadra Klim, com 114 apartamentos, ampla área de lazer, piscina, *deck*, churrasqueira e estacionamento.

Portanto, o processo de valorização da praia para a vilegiatura marítima se dá entre as décadas de 1960 até meados da década de 1990. É nesse período que se constata uma imagem positiva para investimento em segundas residências da classe de renda mais elevada de Fortaleza, e também na construção de residências de lazer e vilegiatura para as principais personalidades do Ceará. Nesse período, são instalados na praia o Clube dos Correios, o Clube dos Jornalistas, a Casa Oficial de Veraneio do Governo do Estado do Ceará, entre outras associações.

Grosso modo, dos anos 1990 até 2000 ocorre uma explosão do imobiliário na praia do Icaraí. Os condomínios de vilegiatura passam a ser erguidos para atender a uma classe média que buscava a vilegiatura marítima próxima da capital Fortaleza (Figura 15). Muitos condomínios foram construídos com uma grande infraestrutura de lazer e instalados próximos da linha de praia. Nesse período, a praia do Icaraí foi intensamente ocupada pelos condomínios de vilegiatura, erguidos na faixa de praia, muitos não respeitando o limite exigido em lei (Figura 16).

Segundo Falcão Sobrinho, cuja dissertação analisa a paisagem litorânea do Icaraí:

Em Icaraí, evidencia-se uma mudança constante na paisagem, ocasionando impactos ambientais relacionados com desmatamentos para fins de construções de estradas e edificações em áreas de dunas. Assim em 1978 havia um total de 8,25% de área vegetada; em 1995 essa área cai para 2,89%. O total da área de dunas correspondia a 84,6%; na atualidade, o percentual corresponde a aproximadamente, 8% de área de dunas (FALCÃO SOBRINHO, 2006. p. 439).

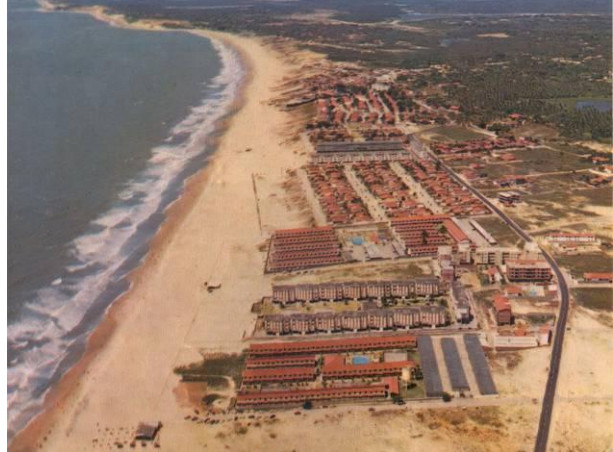
Com a erosão da faixa de praia e a destruição de imóveis pelo avanço do mar, os condomínios construídos nos últimos dez anos (2000 – 2010), mais distantes da faixa de praia, emergem na escala da moradia. Tal fato resulta de um barateamento do solo e dos imóveis na praia do Icaraí em relação aos das praias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

Figura 13 – Icaraí em 1986



Fonte: Jornal O Povo, 1986

Figura 14 – Condomínios no Icaraí – 1990



Fonte: www.skyscrapercity.com

Figura 15- Densidade de condomínios



Fonte: www.skyscrapercity.com

Figura 16 - Faixa de praia do Icaraí



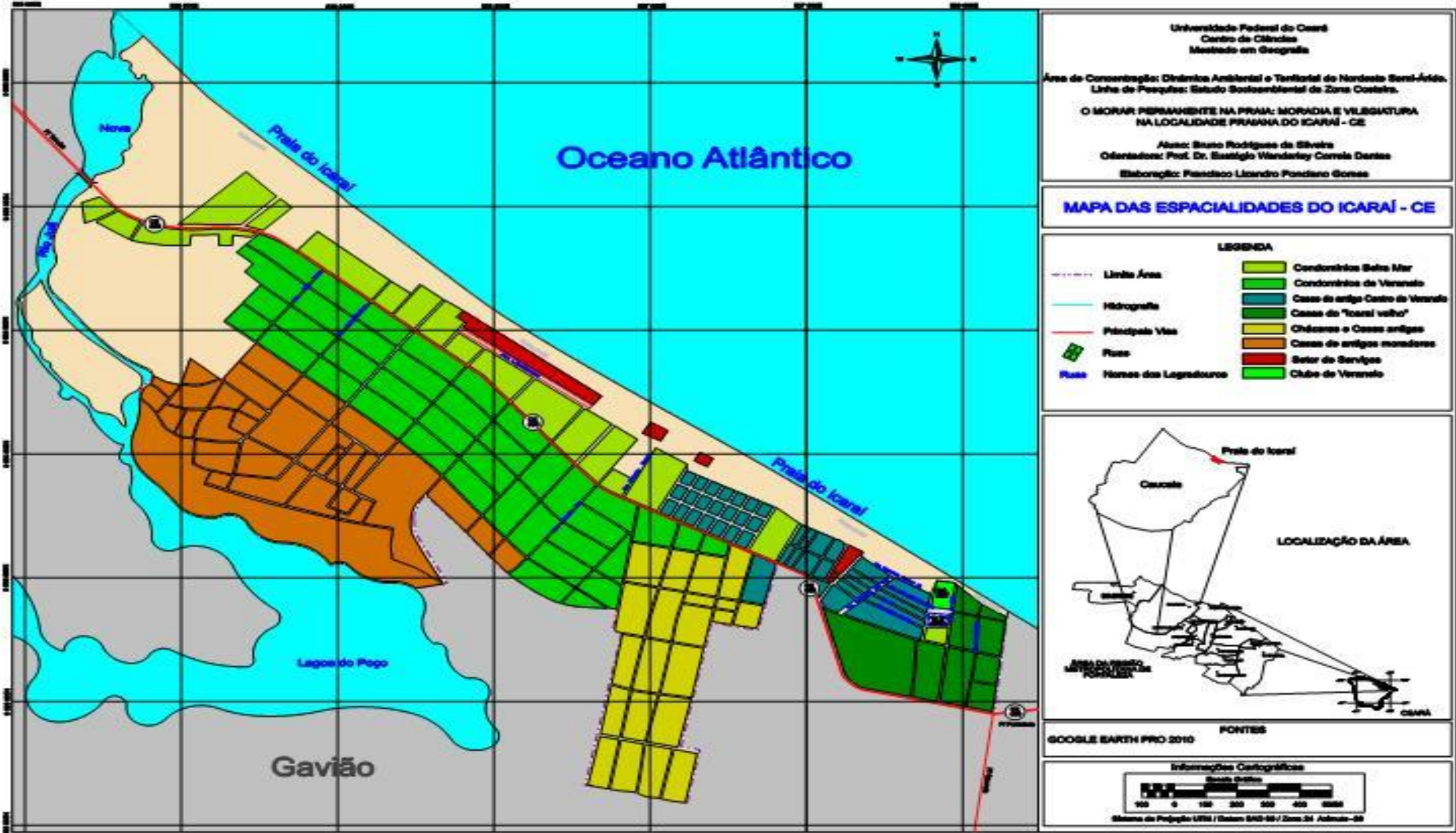
Fonte: www.skyscrapercity.com

4.2 As diferentes espacialidades da praia do Icaraí.

Milton Santos caracteriza a espacialidade como: “um momento das relações sociais geografizadas, o momento da incidência da sociedade sobre um determinado arranjo espacial” (SANTOS, 1988, p. 26). A espacialidade é funcional, mutável, modifica-se através da acumulação histórica da sociedade com aquela porção do espaço (Ibid.). É a paisagem atribuída do valor da vida. Ainda segundo Santos: “é o resultado do movimento da sociedade, porque depende do espaço” (Ibid., 1988).

Entende-se, nesse trabalho, que a praia do Icaraí possui diferentes espacialidades, pois na mesma área encontram-se diferentes relações sociais geografizadas no espaço. Não a trataremos como paisagem, pois nos dizeres de Santos, a paisagem é um recorte do espaço, a materialização de um instante da sociedade (Ibid., 1988). Dessa maneira, as diferenciações encontradas na praia do Icaraí ultrapassam o simples conceito de paisagem e nos apresentam um produto histórico de ocupação da faixa litorânea.

Identificamos na localidade praiana do Icaraí a presença de seis espacialidades distintas. Através do trabalho de campo, destacamos: 1) a área dos condomínios verticais de vilegiatura na orla marítima da praia; 2) condomínios verticais de vilegiatura anterior à faixa de praia; 3) casas horizontais do antigo centro de veraneio; 4) casas horizontais do “Icaraí velho”; 5) chácaras e casas antigas e 6) casas de antigos moradores (mapa 6).



4.2.1 Condomínios de vilegiatura na orla marítima da praia

Essa espacialidade é formada pelos condomínios de maior padrão da praia do Icaraí. São os condomínios que apresentam uma maior quantidade de vilegiaturistas e encontram-se próximos à beira-mar. São imóveis construídos no final da década de 1980 e início de 1990 com inúmeros apartamentos organizados em blocos. São, geralmente, os maiores e mais luxuosos da praia, tendo os moradores um maior padrão de renda. Esses condomínios foram erguidos antes das leis que regem o código de obras e posturas do município de Caucaia no ano de 2001, por isso muitos desses imóveis não respeitaram o limite da faixa de praia (Figura 17).

Esses condomínios constituem o período áureo da vilegiatura na praia do Icaraí. Em sua maioria possuem: piscinas, campo de futebol e quadra de vôlei, churrasqueiras, estacionamento coberto e salão de eventos. São exemplos desses condomínios: Super Quadra Klim (1980), Super Quadra Morada do Sol Nascente (1980 – Fotografia 3), Residencial Ypacaraí (1985), Icaraí Atlantic Village (1990), Panorama Privée (1990).

Figura 17 - Espacialidade 1



Fonte: Bing Maps

Fotografia 3 - Morada do Sol Nascente



Fonte: Silveira, 2010

Nessa área, encontra-se o condomínio Santa Isabel, localizado próximo das barracas da Avenida Litorânea, possui 96 apartamentos residenciais, numa área com 8.000 metros quadrados de quadra e ampla estrutura de lazer. Próximo dele

está o condomínio Icaraí Atlantic Village, condomínio horizontal com 144 apartamentos residenciais em um terreno de 15.000 m². Próximo da foz do rio Barra Nova está localizado o Residencial Ypacaraí, condomínio de ampla estrutura, com 2 piscinas e três blocos de apartamentos.

A praia do Icaraí, constantemente, é notícia nos jornais pelos problemas de ocupação na faixa de praia. Uma das medidas da prefeitura de Caucaia é construir um muro de contenção para o avanço do mar. O projeto prevê um muro de seis quilômetros de extensão (construído 1,3 metros atualmente), no valor de oito milhões de reais (SEINFRA, 2010).

Em audiência pública, o prefeito de Caucaia, Washington Gois, anunciou a retirada das barracas na faixa de praia, o que ocasionou revolta nos comerciantes e proprietários. A confusão adquiriu um caráter político, pois alguns proprietários detêm influência política no município de Caucaia. Desse modo, a prefeitura busca estruturar a área para receber os engenheiros e funcionários do Porto do Pecém, mas encontra dificuldades em conciliar com os interesses dos comerciantes e proprietários das barracas de praia, os quais acreditam no retorno do fluxo turístico para a área. O colunista do Diário do Nordeste, Egídio Serpa, escreve:

Pela proximidade do Complexo Industrial e Portuário do Pecém, a praia de Icaraí torna-se importante bairro residencial de Caucaia, cuja prefeitura investe agora na contenção do mar, 90% de cujos serviços estão prontos. Para chegar aos 100%, faltam ser retiradas da praia três de oito barracas. As três pertencem a parentes de políticos de lá. Por causa disso, há uma confusão feia em Caucaia. (Diário do Nordeste, por Egídio Serpa. 20/05/2011. Categoria: Cidades).

Acredita-se que a prefeitura de Caucaia busque atrair turistas e vilegiaturistas para o Icaraí, através do projeto de contenção do mar, no entanto como a procura por moradia permanente está em alta pelos funcionários do porto do Pecém, a prioridade é oferecer condições de morar na praia com qualidade, sem correr o risco do avanço do mar nos condomínios da faixa de praia.

4.2.2 Condomínios de vilegiatura anteriores à faixa de praia

Maior espacialidade da praia do Icaraí, composta de quatro quarteirões em direção ao interior da praia. Essa localidade é bastante dinâmica. Compõe-na um conjunto de imóveis de vilegiatura e residenciais na praia.

Esses imóveis contêm piscina, em sua maioria, e muitos vilegiaturistas alugam seus imóveis para ganhar um dinheiro extra. É nessa área que se encontra com maior velocidade a transformação dos apartamentos de segunda em primeiras residências.

Os condomínios dessa espacialidade são mais recentes que os condomínios da beira-mar, são menores em quantidades de apartamentos e menos luxuosos. Em termo de preço são mais baratos, pois estão um pouco mais afastados da praia e possuem uma estrutura mais simples. Um exemplo é o “Condomínio Brasil Penta”, localizado na Rua George Correa Nunes. Segundo o síndico do condomínio, o imóvel foi construído em 2002, possui 32 apartamentos, sendo quinze desses apartamentos ocupados por moradores permanentes.

Informou também que a maior parte dos condomínios da rua possui moradores permanentes e a procura aumenta a cada ano. Nota-se que ocorre uma dinâmica diferente da dos imóveis da faixa de praia.

Esses imóveis estão sendo alugados para moradia permanente, com vigência de contrato de, geralmente, seis meses a dois anos, para trabalhadores do porto do Pecém. Grande parte possui estrutura de lazer para vilegiaturistas, com piscinas, quadra, churrasqueira etc. Por serem mais simples que os imóveis da Avenida Principal, concentram-se mais neles os moradores fixos da localidade (Figuras 18 e 19).

Citam-se como exemplos os seguintes condomínios: Residencial Marijó, Residencial Atlântico Sul, Residencial Sâmia, Residencial D’Nícolas e Condomínio Brasil Penta.

Figura 18 - Espacialidade 2



Figura 19 - Condomínios anteriores à faixa de praia



Fonte: Bing Maps, 2011

Fonte: Google earth, 2011

4.2.3 Casas horizontais do antigo centro de veraneio

Essa espacialidade é a mais antiga da praia, a construção das casas data de 1969 a 1972, quando Francisco Morais passou a construir as casas do Centro de Veraneio com o dinheiro dos lotes vendidos na praia. Em entrevista ao Jornal O Povo, a viúva de Francisco Morais, a aposentada Celina Morais, na época com 77 anos, relembra o fato:

À tarde fui ver com ele a praia e, no mesmo dia, Morais foi descobrir quem era o dono de boa parte das terras, seu Eleotério. Falou logo em comprar, na época era barato. Só havia poucas casas de pescadores. Logo começou a lotear, pois sabia que o lugar tinha futuro. Antonir Costa e Eudorico de Morais foram os primeiros moradores. Logo Morais parou de investir nos loteamentos para construir. Ele queria ver casas, hotéis, clubes construídos, pessoas morando nos locais. Assim surgiu o Centro de Veraneio Icaraí (Jornal O Povo, 08/09/2001. Seção Memória).

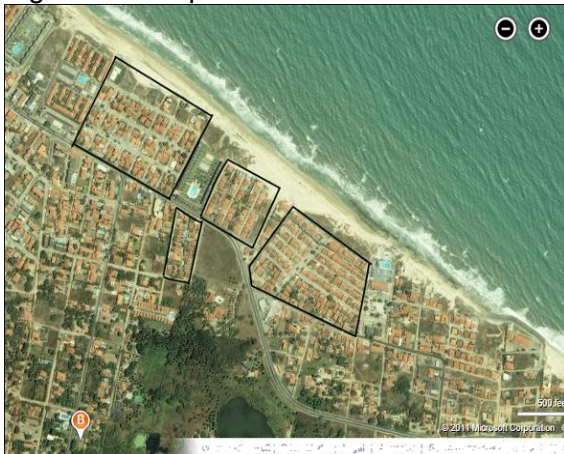
Dessa maneira, o Centro de Veraneio Icaraí foi uma das primeiras áreas edificadas na praia. Com a ajuda do Engenheiro Bosco, Francisco Morais implanta estradas e eletrificação para a área.

Mais de 30 anos depois, o local possui um aspecto tranquilo, pouco movimentado durante o dia. As casas são de pequeno e médio porte, existem dois padrões de casas: com estrutura antiga e as mais conservadas. A primeira são as habitações localizadas próximas do chamado “Icaraí velho” e a segunda fica próxima dos condomínios.

As casas antigas de veraneio do “Icaraí velho” possuem um aspecto de abandono, mas é perceptível a reforma de algumas casas por moradores. A localidade atrai moradores que buscam tranquilidade. As casas próximas do “Icaraí velho” não possuem piscinas, mas as que ficam próximas do condomínio Super Quadra Klim possuem. A maior parte dessas casas com piscinas é de vilegiaturistas e são alugadas para temporadas e finais de semana. São pessoas que alugam para a realização de festas ou para repouso.

As casas do antigo “Centro de Veraneio” são simples, algumas delas encontram-se deterioradas. Alguns imóveis não possuem segurança e correm risco de desabamento. Outras dessas casas possuem moradores fixos, mas muitas se encontram fechadas (Figura 20 e Fotografia 4).

Figura 20 - Espacialidade 3



Fonte: Bing Maps

Fotografia 4 - Casas do “Centro de Veraneio”



Fonte: SILVEIRA, 2011

4.2.4 Casas horizontais do Icaraí velho

As casas do “Icaraí Velho” surgiram depois da construção das casinhas do “Centro de Veraneio Icaraí”, por volta de 1975. Eram casas maiores que ficavam ao lado do comercial “Pão de Mel”, estrutura comercial desativada, após a construção dos condomínios verticais de apartamentos ao longo da Rodovia CE-090. Nestas primeiras ocupações são construídas casas unifamiliares, em seguida surgem os condomínios verticais na faixa de praia.

Observa-se nessa área uma presença maior de moradores permanentes, formando um bairro no Icaraí. A área possui elementos que demonstram a fixação de moradores: Escola de Ensino Infantil e Fundamental Celina de Sá Moraes, a Igreja Católica São Pedro e a Assembléia de Deus (Figura 21 e Fotografia 5).

As casas têm uma aparência antiga, do início da ocupação da praia. A localidade possui um posto de lava jato, que oferece ainda serviços de conveniência e lanchonete. Durante o dia, a presença de carroças se mescla com a de automóveis. Na Rua David Couto, existe um mercadinho e casas de moradores.

Figura 21 - Espacialidade 4



Fonte: Bing Maps

Fotografia 5 – Antigo comercial “Pão de Mel”



Fonte: SILVEIRA, 2011

A praça do “Icaraí velho” é um local de integração dos moradores. Lá são realizados eventos, festas da igreja católica e encontros de grupos de jovens. Outro importante atrativo da localidade é o clube de lazer MultiClub Icaraí, fundado no final da década de 1970, tornando-se até hoje um importante estabelecimento de lazer das populações de Fortaleza e de Caucaia.

4.2.5. Chácaras e casas antigas.

Área com casarões, sítios e clubes destinados a vilegiatura. Essa localidade vem sofrendo modificações, com a implantação de condomínios residenciais, nos lugares dos antigos casarões de vilegiatura.

Muitas Chácaras e casas de grande porte são alugadas para lazer nos finais de semana por moradores de Fortaleza. Essa localidade se mescla com a área dos condomínios de veraneio, tendo uma aproximação dos processos de transformação na área. Antigos vilegiaturistas aposentados moram nesses casarões, no entanto a maioria desses imóveis é para aluguéis a vilegiaturistas.

Na Rua Elieser de Freitas Guimarães, concentra-se um grande número de antigos casarões e chácaras de vilegiatura. As casas são grandes, com piscina, campo de futebol e churrasqueira de tijolos. Os caseiros possuem um papel importante na proteção e manutenção desses imóveis. Nota-se nessa área a

presença de casas com moradores, mercadinhos e bares espalhados ao longo da rua (Figura 22 e Fotografia 6).

Figura 22 - Espacialidade 5



Fonte: Bing Maps

Fotografia 6 - Chácara no Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2011

4.2.6 Casas de antigos moradores

Essa área se compõe de casas afastadas do núcleo de vilegiatura da praia do Icaraí. Localizam-se às margens da Lagoa do Poço. São casas pequenas e esparsas de pessoas que não podem morar próximo da praia, pois foram afastadas pela especulação imobiliária. Muitos desses moradores são antigos pescadores que perderam sua função e sua identidade com a praia.

Lima caracteriza essas áreas como Área Verde I e Área Verde II. Segundo ele: “São sobras de terras de loteamentos privados, em sua maioria áreas desaconselháveis à habitação por serem insalubres, alagadiças” (LIMA, 2006, p.62). Essa área é a mais desassistida pelo poder público. O aumento populacional dessa área trouxe um problema grave de moradia e ocupação nas margens do rio da Barra Nova.

Alguns moradores da praia não consideram essa área integrada ao Icaraí chamam de comunidade “Barra Nova”. No entanto, considera-se essa área como a continuidade de uma espacialidade produzida nos decorrer dos anos da ocupação do Icaraí (Figura 23 e Fotografia 7).

Figura 23 - Espacialidade 6



Fonte: Bing Maps

Fotografia 7 - Casas de antigos moradores



Fonte: SILVEIRA, 2011

4.3 Transformações das residências de vilegiatura na localidade do Icaraí (2000 – 2010)

O início dos anos 2000 é o período em que se constata uma transição na área do Icaraí. Segundo relatos dos corretores imobiliários, ocorreu, nesse período, um declínio na procura dos imóveis de vilegiatura marítima por conta da forte erosão na praia e surgiu um aquecimento nas vendas dos apartamentos para moradia. É óbvio que essa divisão temporal apresentada não é algo preciso e rígido, mas é uma forma didática de periodização, constatada nas pesquisas realizadas com moradores, corretores imobiliários e através da análise de processos que ocorreram ao longo da última década, no Icaraí.

Ao atentar para o contexto dos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Fortaleza, nota-se que o município de Caucaia é um dos que mais se destacam nas transformações ocorridas em sua área pela dinâmica populacional e imobiliária. Na Tabela 1, dos domicílios ocasionais do censo de 2010, o município perde a segunda colocação para Aquiraz, sendo o único, entre os municípios litorâneos da RMF, a ter o número de residências de vilegiatura diminuído.

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

imigrantes no ano de 2000 e cresceu percentualmente em domicílios de uso permanente (Quadro 5).

Quadro 5 – Trocas migratórias dos municípios litorâneos da RMF – ano de 2000.

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

Fonte: IBGE/Observatório das metrópoles.

Em entrevista realizada com corretores de imóveis localizados na praia do Icaraí, no dia 12 de julho de 2010, confirma-se o declínio da procura de imóveis nos anos posteriores a 2000 e um aquecimento de vendas de imóveis nos últimos anos, por intermédio do financiamento bancário para moradia.

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

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

Corretor 3 – Hoje, 90% das vendas de residências no Icaraí são para moradia.

Segundo os corretores imobiliários, o ano de 2001 é o marco na queda de vendas de imóveis no Icaraí e, ao mesmo tempo, é o ano que inicia uma transição para o morar na praia. Em pesquisa de campo realizada no dia 23 de julho de 2010, na praia do Icaraí, com 36 moradores, constatou-se que quase 70% dos entrevistados mudaram para a localidade entre os anos 2000 e 2010 (Gráfico 6).

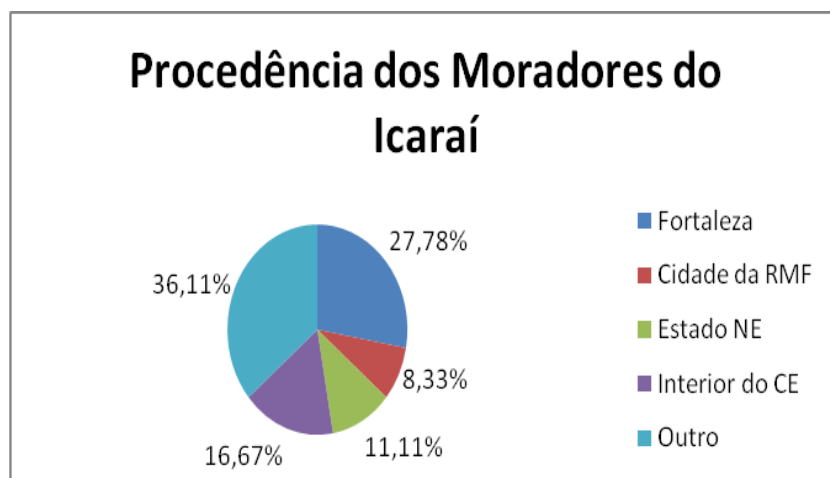
Gráfico 6 – Ano de chegada ao Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2011

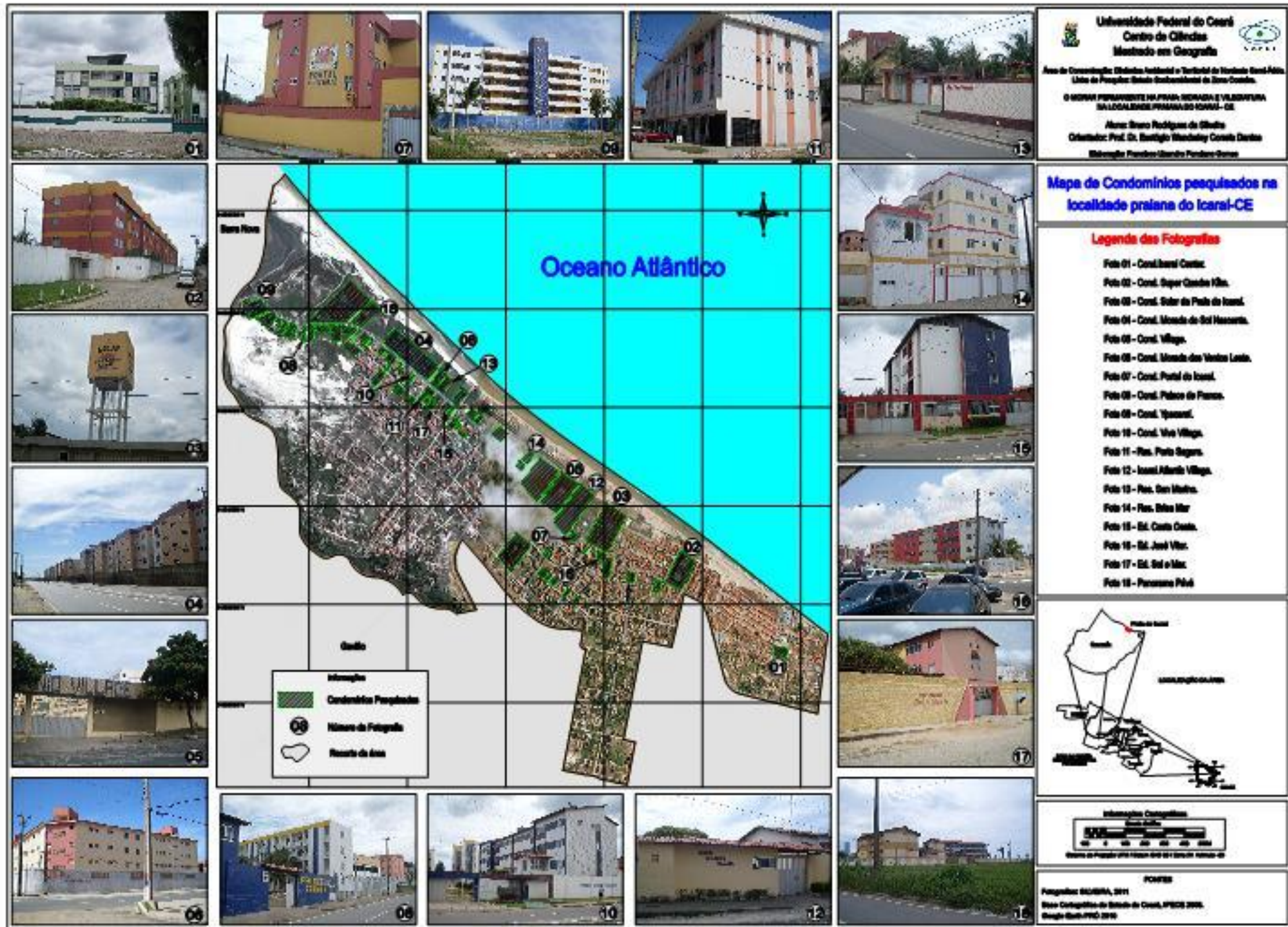
Os moradores são em sua maioria de Fortaleza e de outros Estados do País, e muitos são aposentados. Aqueles que trabalham vão para a capital ou para o próprio município (Gráfico 7). Dessa maneira, a localidade torna-se lugar de moradia e de viliatura para essas pessoas. O morar na praia torna-se uma possibilidade de aliar a vida urbana com o lazer.

Gráfico 7 – Procedência dos moradores na localidade do Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2011

Em pesquisa realizada com 51 condomínios na praia do Icaraí, localizados na Avenida Principal, nas ruas Caubi Damasceno e George Correa Nunes, nos dias 23 de julho e 2 de outubro de 2010, nota-se a presença de moradores permanentes nos apartamentos próximos da faixa de praia (mapa 7). Selecionamos para a aplicação dos questionários os condomínios localizados na faixa de praia e nos dois primeiros quarteirões ao sul da praia (Quadro 6). Essa amostragem tem como objetivo tentar comprovar ou refutar algumas questões referentes aos moradores dos apartamentos do Icaraí; quantidade de apartamentos, ano de construção dos imóveis e número de moradores permanentes nos condomínios.



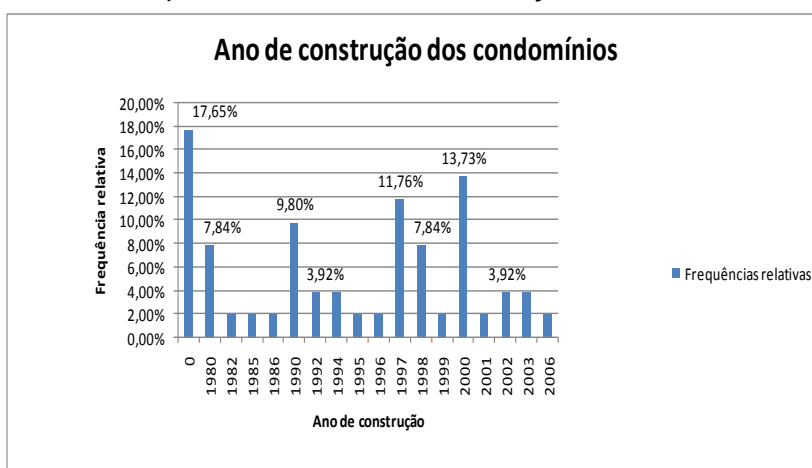
Quadro 6 – Condomínios pesquisados com questionários

CONDOMÍNIOS	LOCALIZAÇÃO	ANO
PARV. ICARAÍ	George Correa Nunes, n° 1427	não informado
GRANVILLE	George Correa Nunes, n° 1275	2000
PRAIA E SOL	Caubi Damaceno, n° 1180	2000
SERRA MAR	Rua Q	1997
LAS DUNAS	Caubi Damaceno, n° 431	2002
PORTO SEGURO	Av. Principal	1997
MORAR. VENTO LESTE	Av. Principal	1990
SAN MARINO	Av. Principal	2003
SAINT TROPEZ	George Correa Nunes	1998
ICARAY BEACH II	George Correa Nunes, n° 599	não informado
SEA GOLD	George Correa Nunes	1999
TAHAÇU	Caubi Damasceno, n° 669	1992
PRAIA DO SOL	Caubi Damasceno, n° 291	2003
ANETE TOMAZ	N° 181	2001
PRAIA BELO	N° 913	não informado
RECANTO DA PRAIA	N°495	1997
MONTE DEL REI	N° 1051	1997
MARES DO SOL	N° 559	1997
RESIDENCIAL COSTA RICA	N° 1137	1996
SARA PIRES	Caubi Damasceno, n° 1151	não informado
MARIJÓ	George Correa Nunes, n° 750	2006
ATLÂNTICO SUL	George Correa Nunes, n° 739	1995
RUI GURGEL	George Correa Nunes, n° 1555	2000
RESIDENCIAL LARRY	George Correa Nunes, n° 1466	2000
PERPETUA GURGEL	George Correa Nunes, n° 1829	1998
P. HENRIQUE	George Correa Nunes, n° 865	não informado
SOLLAR DA PRAIA	Av. Principal	1980
ICARAÍ ATLANTIC VILLAGE	Av. Principal	1990
BRISA DAS DUNAS	Av. Principal	1992
COSTA DO ATLÂNTICO	Av. Principal	1999
ESTELA MARIS	Av. Principal, n° 139	1990
MORADA DA PRAIA II	Av. Principal, N° 6120	1990
BRISA DOS MARES	Av. Principal	não informado
LA RESIDENCE	Av. Principal, n° 6260	2000
ICARAÍ CENTER	Av. Principal	1980
SUPER QDR MORADA DO SOL	Av. Principal	1980
VILLAGE ICARAÍ	Av. Principal	1982
AL MARE	Av. Principal	2000
BRISA DO MAR	Av. Principal	2000
MAR À AZUL	Av. Principal	1994
PANORAMA PRIVÉ	Av. Principal	1990
SUP. QDR ESPLANADA ICARAÍ	Av. Principal	1986
RESIDENCIAL YPACARAY	Av. Principal	1985
MAR DEL PLATA II	Av. Principal	1997
COND. ROSA ALVES	Av. principal	1998
COND. INTERMALES	Av. Principal	1998
COND. ST. ISABEL	Av. Principal	1994
RESIDENCIAL D' NICOLAS	George Correa Nunes	2006
BRISA DO MAR	Caubi Damasceno	não informado
COND. BRASIL PENTA	Rua C	2002
MORADA DO SOL NASCENTE	Av. Principal	1980

Fonte: SILVEIRA, 2010

Nota-se que os condomínios pesquisados têm uma maior frequência nos seguintes anos: 1980 (quatro condomínios), 1990 (cinco condomínios), 1997 (seis condomínios) e 2000 (sete condomínios) (Gráfico 8). Desse modo, analisa-se que o ano de 2000 foi um período de mais construções de condomínios, principalmente residenciais. Os condomínios dos anos de 1980 a 1985 são maiores (unem vários blocos de condomínios em um só) e em menor quantidade, possuíam um número superior de apartamentos destinados à vilegiatura marítima; já os condomínios mais recentes eram em maior quantidade com menor número de apartamentos.

Gráfico 8 - Frequência dos anos de construção dos condomínios do Icaraí



Fonte: SILVEIRA, 2010

No gráfico 8, o ano 0 representa os condomínios que não informaram o ano de construção. Assim, desconsiderando sua porcentagem, temos os anos de 1997 e de 2000 como os mais representativos, com 11,7% e 13,7%, respectivamente. Apesar de a amostragem ser pequena (51 condomínios), o dado demonstra uma frequência de condomínios nos últimos 10 ou 15 anos. São condomínios recentes, que atendem a uma demanda de pessoas, seja para vilegiatura ou para moradia.

Percebe-se, pois, que, quanto mais antigo o imóvel, maior é a quantidade de apartamentos. Os condomínios mais recentes são em maior quantidade (1996-2006), porém com número reduzido de apartamentos (Tab. 6). Os condomínios construídos entre 2001 e 2006 somavam seis unidades pesquisadas e possuíam 160 apartamentos, enquanto os condomínios de 1980 a 1985 somavam as mesmas

seis unidades e possuíam 631 apartamentos. Os condomínios que não souberam informar o ano de construção representam 18% da amostra (nove unidades).

Tabela 6 – Ano de construção dos condomínios pesquisados, número de condomínios, de apartamentos e de apartamentos ocupados.

Condomínios pesquisados por ano de construção						
Ano de construção	Nº de condomínios	%	Nº de apartamentos	%	Apartamentos com moradores	%
De 1980 a 1985	6	12%	631	32%	105	28%
De 1986 a 1990	6	12%	389	20%	69	18%
De 1991 a 1995	5	10%	178	9%	28	7%
De 1996 a 2000	19	37%	456	23%	92	25%
De 2001 a 2006	6	12%	160	8%	43	11%
Não informaram	9	18%	167	8%	38	10%
Total	51	100%	1981	100%	375	100%

Fonte: SILVEIRA, 2010.

Nos anos de 1980, quando a vilegiatura marítima e o turismo na localidade estava em alta, o setor imobiliário investia em grandes condomínios dotados de grande infraestrutura de lazer. São alguns desses empreendimentos: os condomínios Super Quadra Klim, Super Quadra Morada do Sol, Brisa do Mar, Panorama Privée, Santa Isabel, condomínio Super Quadra Village, condomínio Ypacaraí etc. Nas décadas seguintes, quando a mídia enfatizou bastante o processo de erosão da praia do Icaraí, o setor de construção civil passou a construir condomínios menores com um valor mais acessível a uma classe emergente que buscava uma casa própria próxima da praia (Fotografias 8 e 9).

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

Fotografia 8- Condomínio Residencial



Fonte: SILVEIRA, 2010

Fotografia 9 – Condomínio na praia



Fonte: SILVEIRA, 2010

Observa-se na tabela que o número de apartamentos com moradores aumenta em porcentagem à medida que se aproxima dos anos de 2001 a 2006. Portanto, podemos abstrair dessa amostragem que os condomínios mais recentes atendem não só a vilegiaturistas, mas também a pessoas que querem morar na localidade (Tab. 7).

Tabela 7 – Relação da quantidade de apartamentos e quantidade de moradores.

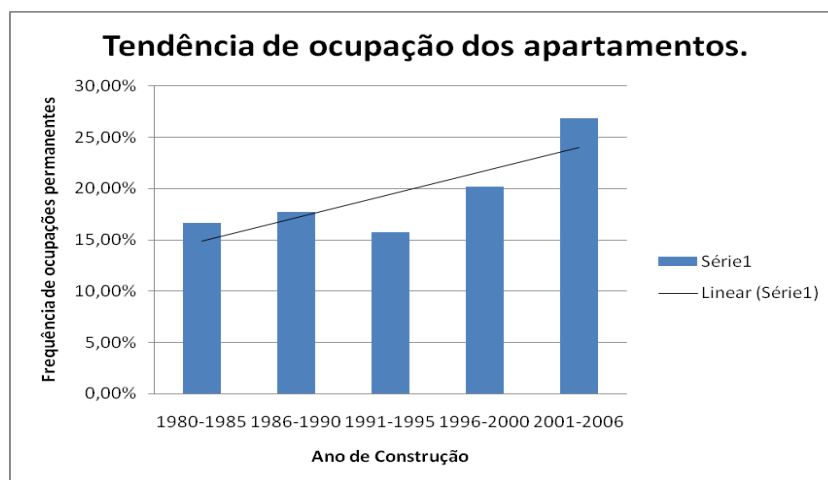
Ano de construção	Nº de apartamentos (A)	Apartamentos com moradores (B)	Porcentagem A/B
De 1980 a 1985	631	105	16,6%
De 1986 a 1990	389	69	17,7%
De 1991 a 1995	178	28	15,7%
De 1996 a 2000	456	92	20,2%
De 2001 a 2006	160	43	26,9%
Não informaram	167	38	22,8%
Total	1981	375	18,9%

Fonte: SILVEIRA, 2010.

Os condomínios do período de construção entre 2001 e 2006 apresentaram uma maior porcentagem de apartamentos com moradores fixos em relação ao total de apartamentos. Interessante notar que existe uma linha crescente de ocupação dos apartamentos na medida em que os anos passam. Pode-se afirmar, através do gráfico, que os condomínios construídos nos últimos dez anos no

Icaraí atendem a uma parcela da população que busca o morar permanente na praia (Gráfico 9).

Gráfico 9 - Tendência na ocupação dos apartamentos para moradia permanente



Fonte: SILVEIRA, 2010

O Gráfico 9 representa a dinâmica estudada e confirma as informações dos corretores imobiliários de que ocorre uma tendência para moradia permanente no Icaraí. Utilizando as porcentagens de apartamentos ocupados de acordo com o tempo de construção dos 51 condomínios, observa-se uma linha crescente de apartamentos ocupados por moradores. Tal fenômeno é resultado das mudanças sociais e espaciais ocorridas na praia do Icaraí nos últimos anos. O censo demográfico de 2010 aponta a redução de residências de vilegiatura no município de Caucaia, e a praia do Icaraí apresenta parcela dessa mudança.

Os últimos dez anos no Icaraí foi o período em que a praia perdeu muito investimento do setor imobiliário por conta do avanço do mar e da destruição de imóveis na faixa de praia, o que desencadeou a queda de preços das casas e dos apartamentos em relação aos preços dos imóveis nas praias de Fortaleza e na praia do Cumbuco.

No que se refere ao financiamento dos imóveis, os porteiros e síndicos informaram que a maior parte dos apartamentos aceita o financiamento bancário e do programa federal de habitação Minha Casa, Minha Vida. Nesses últimos anos, o aquecimento das vendas de apartamentos, segundo relatos da corretora imobiliária

do Icarai, cresceu bastante devido às facilidades de crédito bancário. Tal fato necessita de uma investigação maior.

4.4 O Setor Censitário 2010: Concentração demográfica na localidade praiana do Icarai - Ceará.

O IBGE produziu um recente documento com dados do censo demográfico 2010, referente às menores unidades cadastrais e territoriais do Brasil. Com essas informações, visualizam-se alguns fenômenos demográficos e espaciais nas localidades municipais.

O setor censitário é a menor unidade territorial, com limites físicos identificáveis em campo, com dimensão adequada à operação de pesquisas e cujo conjunto esgota a totalidade do território nacional, o que permite assegurar a plena cobertura do país (IBGE, 2011).

No Censo Demográfico 2000, o IBGE produziu um primeiro arquivo agregado com base nos dados da sinopse preliminar. A segunda edição do arquivo agregado por setores censitários dos Resultados do Universo foi gerada a partir dos microdados do universo do censo demográfico 2000 e é composta por planilhas por cada Unidade da Federação, abrangendo mais de 3.200 variáveis.

Para o Censo Demográfico 2010, foi produzido um arquivo com dados do Setor Censitário, contendo os resultados para as mesmas variáveis que foram divulgadas na Sinopse, em abril de 2011, em nível da unidade da Federação e nos municípios. A coleta do Censo Demográfico 2010 foi realizada no período 1^o de agosto a 30 de outubro de 2010, tendo sido realizada sobre a Base Territorial que se constituiu 316.574 setores censitários. O método de coleta dos dados foi através de entrevista presencial realizada pelo recenseador, sendo a resposta registrada em um computador de mão, ou pelo preenchimento do questionário via internet.

Para compreender melhor os conceitos e as definições utilizadas no arquivo produzido do IBGE, vejamos algumas definições dos termos empregados:

1) População residente: “constituída pelos moradores do domicílio na data de referência”.

2) Idade: “a investigação foi feita por meio da pesquisa do mês e ano de nascimento. Para as pessoas que não sabiam o mês ou o ano de nascimento, foi investigada a idade em 31 de julho de 2010 em anos completos”.

3) Domicílio: “É o local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal”. Os critérios essenciais para definir a existência de mais de um domicílio em uma mesma propriedade ou terreno são os de separação e independência, que devem ser atendidos simultaneamente.

4) Domicílio Particular Permanente: “É o domicílio que foi construído a fim de servir de moradia a uma ou mais pessoas”.

5) Domicílio Particular Permanente de uso ocasional: “É o domicílio particular permanente que servia ocasionalmente de moradia na data de referência, ou seja, era o domicílio usado para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes”.

Cada Setor Censitário possui um cadastro, espécie de código numérico de 15 dígitos, dividido em: unidade da federação, município, distrito, subdistrito e setor. De acordo com o tamanho da área (densidade de pessoas e domicílios), as localidades podem variar em quantidades de Setores Censitários. A localidade praiana do Icaraí foi dividida em 16 setores, Iparana – 7, Tabuba – 5, Cumbuco – 3, Pacheco – 3 e Cauípe 1. No entanto, com a finalidade de comparar os dados, os resultados que serão apresentados serão o somatório dos setores de cada área.

A praia do Icaraí cresceu em número de moradores nestes últimos dez anos. A localidade passou a ser conhecida como um bairro de Caucaia, com intensa integração ao Centro de Caucaia, ao Centro de Fortaleza e ao CIPP. As praias de Icaraí, Tabuba e Cumbuco tiveram aumento de moradores nos últimos dez anos (Tab. 8).

Tabela 8 – Total de pessoas residentes nas localidades praianas de Caucaia – 2000 a 2010.

Pessoas Residentes na localidade - 2000 a 2010.				
Localidade	2000	%	2010	%
Icaraí	7.660	45%	13.336	45,7%
Iparana	3.982	24%	5.968	20,4%
Tabuba	2.111	13%	4.754	16,3%
Cumbuco	516	3%	2.298	7,9%
Cauípe	1.807	11%	1.674	5,7%
Pacheco	778	5%	1.168	4,0%
Total	16.854	100%	29.198	100%

Fonte: IBGE, 2011

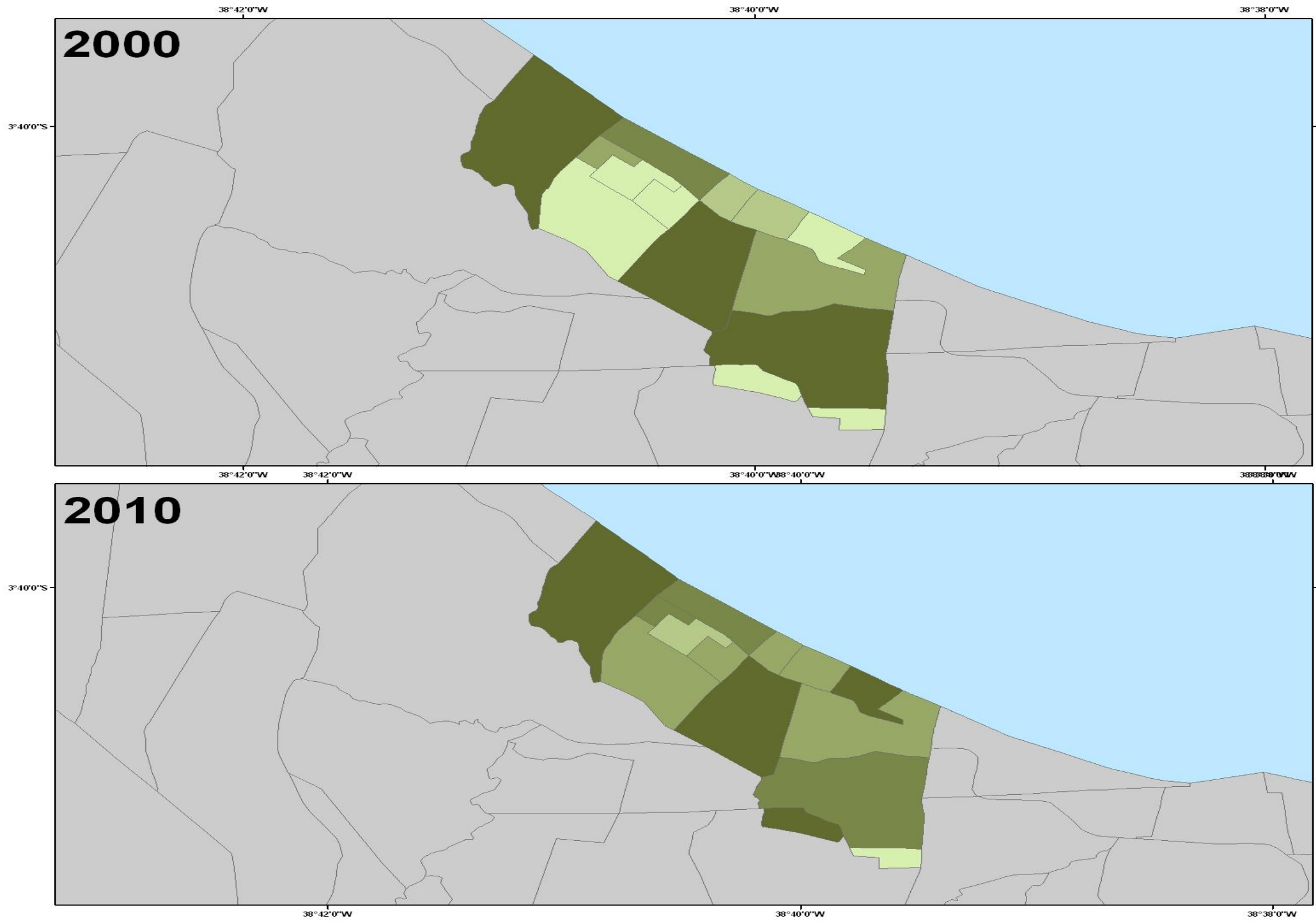
Ao analisar o crescimento de pessoas residentes por setor censitário na praia do Icaraí, nota-se que ocorreu uma dispersão por toda a área. No ano 2000, a população residente concentrava-se em núcleos centralizados próximos dos condomínios e recentemente essa população passa a habitar áreas que eram exclusivamente de vilegiaturistas (mapa 8).



O Icaraí possui 2.278 domicílios de uso ocasional, representando 59,8% do total de domicílios de uso ocasional das áreas praianas de Caucaia. Por ser uma área de inúmeros condomínios de apartamentos, essa localidade se sobressai em relação às outras áreas em relação ao número de domicílios (Tab. 9).

Tabela 9 – Total de domicílios de uso ocasional das localidades praianas de Caucaia – 2010.

Domicílios Particulares – Uso Ocasional - 2010		
Localidade	Quantidade	%
Icaraí	2.278	59,8%
Tabuba	459	12%
Cumbuco	435	11,4%
Iparana	331	8,7%
Pacheco	249	6,5%
Cauípe	60	1,6%
Total	3.812	100%

Fonte: IBGE, 2011



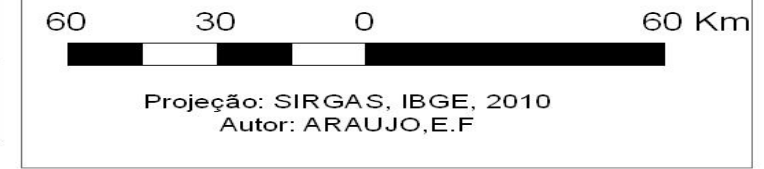

 Universidade Federal do Ceará
 Centro de Ciências
 Mestrado em Geografia
 

Área de Concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial do Nordeste Semi-Árido
 Linha de Pesquisa: Estudo socioambiental da Zona Costeira

O MORAR PERMANENTE NA PRAIA:
 MORADIA E VILEGIATURA NA LOCALIDADE
 PRAIANA DO ICARAI - CE.

Aluno: Bruno Rodrigues da Silveira
 Orientador: Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas

POPULAÇÃO POR SETORES CENSITÁRIOS



Nota-se, na tabela, que a localidade praiana do Icaraí possui uma quantidade superior de domicílios de uso ocasional. A estrutura de apartamentos de segundas residências torna o Icaraí uma área densa de vilegiaturistas. O IBGE não realizou a pesquisa dos domicílios de uso ocasional no ano de 2000, o que inviabiliza comparações de crescimento ou queda de domicílios de vilegiatura na área.

No que se refere aos domicílios particulares de uso permanente, nota-se um crescimento de 2,6% no Icaraí em relação ao total das localidades praianas de Caucaia (Tab. 10).

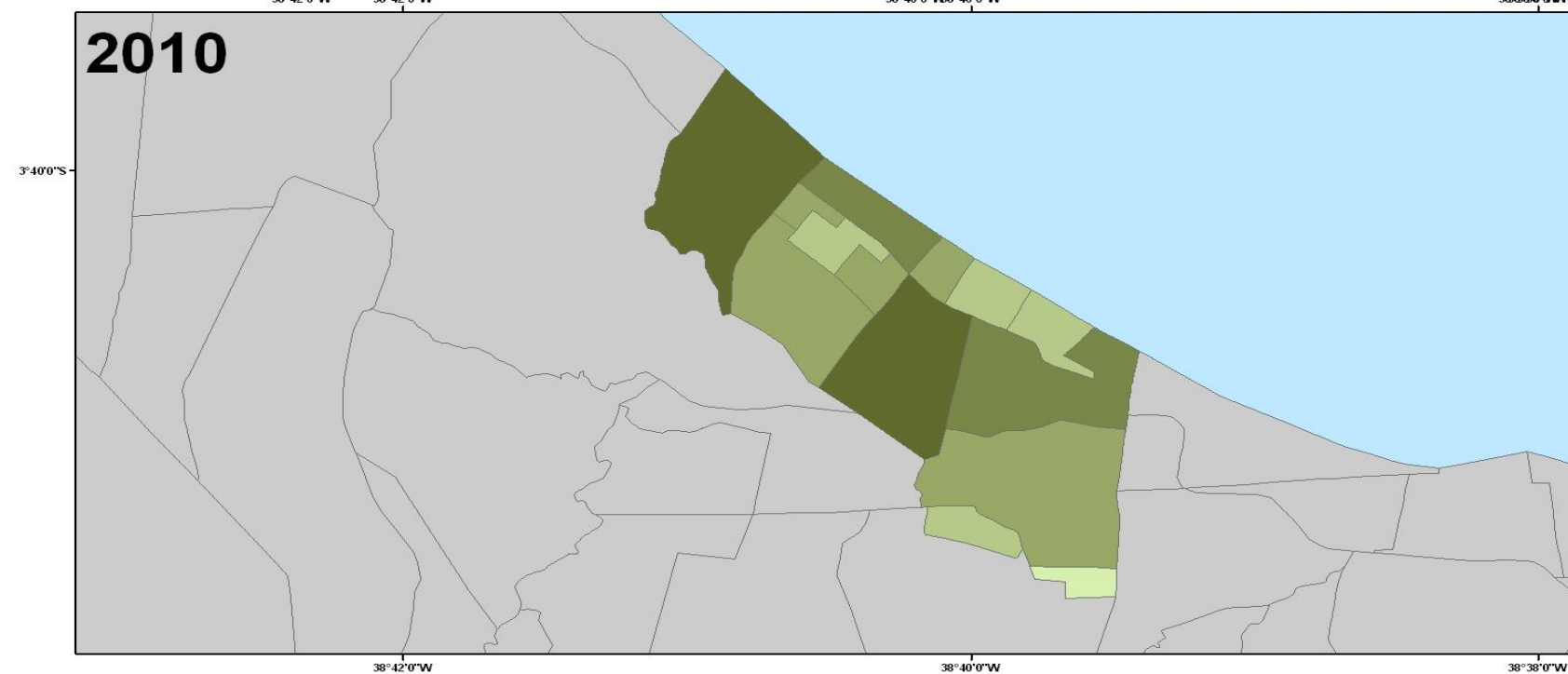
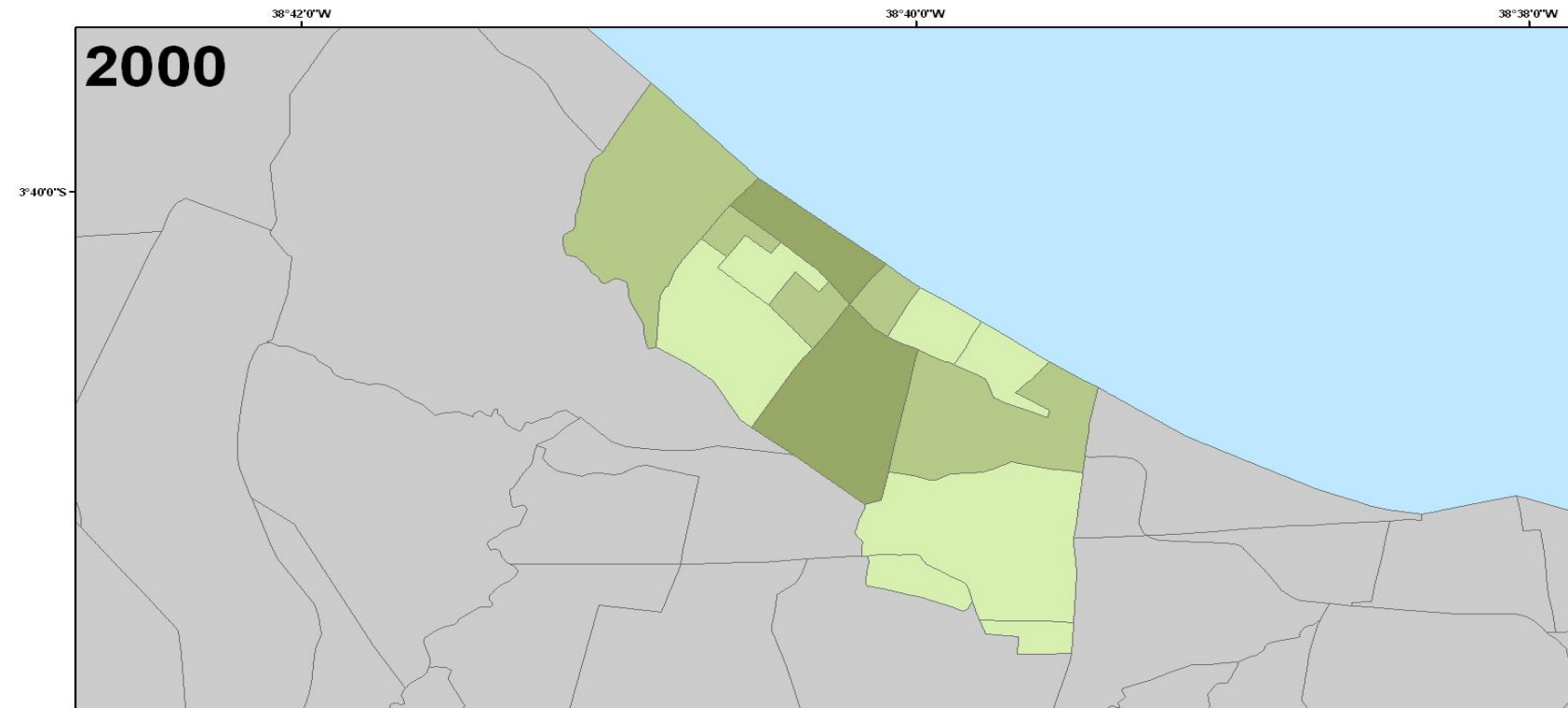
Tabela 10 – Total de domicílios permanentes nas localidades praianas de Caucaia-2000 a 2010.

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

Fonte: IBGE, 2011

Cumbuco teve o maior índice de crescimento, por ter agregado a colônia de pescadores do litoral de Caucaia e pelo crescimento de imóveis da área para o atendimento ao turismo. Tabuba possui um processo semelhante ao do Icaraí. No entanto, a concentração desses domicílios de uso permanente encontra-se no Icaraí, com 50% de todos os domicílios permanentes do litoral de Caucaia.

No que se refere à distribuição dos domicílios particulares permanentes por setor censitário, comprova-se a hipótese da transformação da vilegiatura em moradia permanente nos condomínios anteriores à faixa de praia e próximos de Tabuba. Esses dois setores tiveram um aumento desses domicílios permanentes (mapa9).




 Universidade Federal do Ceará
 Centro de Ciências
 Mestrado em Geografia
 

Área de Concentração: Dinâmica Ambiental e Territorial do Nordeste Semi-Árido
 Linha de Pesquisa: Estudo socioambiental da Zona Costeira

O MORAR PERMANENTE NA PRAIA:
 MORADIA E VILEGIATURA NA LOCALIDADE PRAIANA DO ICARAI - CE.

Aluno: Bruno Rodrigues da Silveira
 Orientador: Prof.Dr.Eustógio Wanderley Correia Dantas

DOMICÍLIOS PERMANENTES POR SETORES CENSITÁRIOS

Legenda

Domicílios permanentes

- 41 - 100
- 101 - 300
- 301 - 500
- 501 - 700
- 701 - 1019



60 30 0 60 Km

Projeção: SIRGAS, IBGE, 2010
 Autor: ARAUJO, E.F

Em relação à idade dos moradores, utilizam-se nessa investigação as faixas de 25 a 29 anos e de 60 a 65 anos de idade. Essas faixas etárias representam respectivamente a população economicamente ativa e a população da terceira idade, que residem no litoral de Caucaia.

Tabuba, Cumbuco e Pacheco tiveram crescimento nessa faixa etária de 25 a 29 anos dos moradores. A praia do Icaraí teve uma pequena queda percentual, dado o crescimento percentual de Tabuba e Cumbuco (Tab. 11).

Tabela 11 – Total de pessoas na idade ativa nas localidades praianas de Caucaia-2000 a 2010.

Pessoas com Idade de 25 a 29 anos - 2000 a 2010.				
Localidade	2000	%	2010	%
Icaraí	677	47%	1.296	46,9%
Iparana	349	24%	499	18,0%
Tabuba	182	13%	433	15,7%
Cumbuco	67	5%	207	7,5%
Pacheco	62	4%	179	6,5%
Cauípe	118	8%	152	5,5%
Total	1.455	100%	2.766	100%

Fonte: IBGE, 2011

Fato que corrobora a hipótese de transformação das segundas residências em primeiras residências pela fixação de antigos vilegiaturistas que se aposentaram é a população de idosos do Icaraí: ocorreu um crescimento de 19,1 % nesses últimos dez anos (Tab. 12).

Tabela 12 – Total de pessoas idosas nas localidades praianas de Caucaia - 2000 a 2010.

Pessoas com Idade de 65 a 69 anos - 2000 a 2010.				
Localidade	2000	%	2010	%
Icaraí	104	29,3%	310	48,4%
Iparana	188	53,0%	133	20,8%
Tabuba	23	6,5%	70	10,9%
Cumbuco	2	0,6%	56	8,8%
Pacheco	9	2,5%	37	5,8%
Cauípe	29	8,2%	34	5,3%
Total	355	100%	640	100%

Fonte: IBGE, 2011

As localidades de Tabuba, Cumbuco e Pacheco tiveram aumento da população idosa, no entanto a praia do Icaraí concentra esses idosos no litoral de Caucaia. O impacto direto na localidade é a transformação dos imóveis de vilegiatura em permanentes, pelo processo da fixação desses antigos vilegiaturistas.

As localidades praianas de Icaraí, Tabuba e Cumbuco apresentam resultados semelhantes no crescimento urbano das áreas, aumento do número de pessoas residentes e de domicílios permanentes. Contudo, a praia do Icaraí concentra bem mais os imóveis de segunda e primeira residência e a população de moradores. A população idosa do Icaraí aumentou nesses últimos anos e os domicílios permanentes localizados nos setores próximos a Tabuba tiveram aumento considerável, demonstrando que a área passa por transformações nos usos dos imóveis. Os dados do IBGE 2010 ratificam as ideias apresentadas de transformações sócio-espaciais na localidade do Icaraí.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A vilegiatura marítima e a moradia nos espaços litorâneos são os fundamentos dessa dissertação. Entende-se que os espaços litorâneos são suscetíveis as mudanças. Áreas de vilegiatura marítima podem transformar-se em áreas de moradia permanente através de fatores sócio-espaciais advindos da metrópole.

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

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

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

O litoral do município de Caucaia, na zona oeste de Fortaleza, representa um vasto espaço de investimento para o turismo e para o lazer das famílias cearenses. No entanto, observam-se, nesse espaço, diferentes processos de valorização da praia pelo setor imobiliário.

Nas praias de Iparana, Pacheco e Icaraí ocorrem uma queda do fluxo turístico e conseqüentemente de investimentos imobiliários para esse setor. O processo de erosão da faixa de praia trouxe problemas aos vilegiaturistas, que

passaram a abandonar suas residências ou vendê-las. No Cumbuco e no Cauípe, existem ainda investimentos públicos e privados para a manutenção do turismo e da vilegiatura marítima.

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

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

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

A implantação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém – CIPP, em 2001, nos municípios de São Gonçalo do Amarante e Caucaia trouxe uma procura por moradias na praia do Icaraí, como noticiou o Jornal O Povo em 31 de janeiro de 2011. No entanto, a procura por moradias no Icaraí e as transformações dos domicílios de uso secundário em permanentes não se atrela somente à influência do complexo industrial. Há fatores que combinados favorecem o crescimento de moradores na localidade.

O processo erosivo da faixa de praia, que desde a década de 1990 assola a localidade e traz oscilações do preço dos imóveis e da terra, as facilidades do crédito imobiliário, a construção da ponte sobre o Rio Ceará, em 1997, a multiplicação dos condomínios para o interior do Icaraí, a possibilidade de residir próximo da praia são fatores da reestruturação do espaço litorâneo de Caucaia. O crescimento econômico do Brasil, nos últimos anos, e um maior poder de compra das classes sociais emergentes possibilitou um aquecimento da habitação para primeira moradia.

A fim de averiguar as mudanças na praia do Icaraí, aplicou-se um total de 87 questionários: 51 em condomínios do tipo apartamento e 36 a moradores das casas no Icaraí. Os questionários foram aplicados numa sexta-feira, dia 23 de julho de 2010, e no Sábado, dia dois de outubro de 2010.

A análise revelou que dos 1.981 apartamentos – contidos nos 51 condomínios pesquisados – 375 estavam ocupados com moradores permanentes, ou seja, 18,93% do total. Apesar de o número ser relativamente baixo, demonstra a presença de moradores fixos nos condomínios destinados à vilegiatura marítima.

Na análise dos dados do IBGE observou-se que na localidade do Icaraí ocorreu um crescimento da população residente e dos domicílios permanentes na localidade. Esses domicílios cresceram no eixo dos condomínios residenciais opostos à faixa de praia do Icaraí.

Outro ponto interessante dos dados foi o crescimento da população idosa (65 – 69 anos) residentes na praia, que é um indício da fixação de antigos vilegiaturistas da área.

O trabalho apresentado não afirma que a área perdeu a vocação turística ou a essência da prática da vilegiatura marítima. Tenta-se alertar que a área passa por transformação no setor da moradia permanente e que o governo municipal de Caucaia deve olhar de maneira diferente para a praia do Icaraí. A população que lá reside espera políticas sociais de moradia, acessibilidade das calçadas, implantação de postos de saúde e escolas de ensino médio.

A Prefeitura de Caucaia precisa planejar ações que melhorem a qualidade de vida dos moradores da praia do Icaraí. Que a sustentabilidade, a justiça e o desenvolvimento social sejam os pilares de um novo Icaraí.

BIBLIOGRAFIA

AMORA, Z. B. **As transformações da Indústria de Fortaleza face à Política de industrialização do Nordeste**. 1978. Dissertação (Mestrado) – FFLCH – USP. São Paulo. 1978. Orientadora: Prof. Dra. Léa Goldenstein.

ANDRADE, M. Correia de. **Espaço, Polarização e Desenvolvimento**. Ed. Atlas, 1987. 5º edição.

ARAÚJO, A. M. M. **Mobilidade da população no Espaço Metropolitano**. Fortaleza. Dissertação de mestrado da Universidade Estadual do Ceará. 2002.

ARAUJO, E. F. **Turismo na MetrÓpole**: As Implicações Espaciais no Litoral de Caucaia - CE. Fortaleza, 2009. Monografia (graduação) apresentada ao Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará.

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

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

BANDEIRA, M. **Bandeira a Vida Inteira**. Editora Alumbamento – Rio de Janeiro. 1986.

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

BEZERRA, A. **Notas de Viagem**. Fortaleza. Imprensa Universitária do Ceará, 1963.

BOYER, M. **Les villégiatures du siècle XVI au XXI siècle**: panorama du tourisme sédentaire collection questions de société France. SEM editions, 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programa nacional de Capacitação das Cidades**: Módulo Básico. Brasília: Ministério das Cidades, 2009. 96p.

CARLOS, A.F. **Espaço-Tempo na MetrÓpole**, São Paulo, Contexto 2001, PP.11/44

CASTELLS, M. **A questão urbana**. 4 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2009. 590p.

CORBIN, A. **O território do vazio**: a praia e o imaginário ocidental: Tradução Paulo Neves. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

CORIOLOANO, L. N. M. T. Turismo e Degradação Ambiental no Litoral do Ceará. In: **Turismo**; Impactos Socioambientais. 2 ed. São Paulo. Editora Hucitec, 1999.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. 94p.

_____. Espaço um Conceito-Chave da Geografia. In: Castro, I.E, Gomes, P.C. da Costa, Corrêa, R.L (Org.). **Geografia**: Conceitos e Temas. 8ªed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

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

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

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

_____. [et.al.]. **Turismo e Imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. 224 p.

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

FÉLIX, F. H. C. **Reestruturação urbana na Costa Oeste de Fortaleza**. Fortaleza, 2004. Trabalho de Conclusão de Curso – (TCC) do Curso de Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal do Ceará.

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

GOUVÊA, R. G. **A questão metropolitana no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005. 324p.

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

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

LIMA, S. E. M. **Os impactos da implantação de uma infraestrutura turística rodoviária** – Ponte do Rio Ceará. Fortaleza, 2004. Monografia (Especialização) em Avaliação Ambiental do CETREDE na Universidade Federal do Ceará.

MANZAGOL, C. **Lógica do espaço industrial**. Sao Paulo: Difel, 1985. 230p

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

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

MEDEIROS, S. R. F. Queiroz de. **BNH**: outras perspectivas. ANAIS da I Conferência Nacional de Políticas Públicas contra a Pobreza e a Desigualdade, realizada em Natal, em 10, 11 e 12 de novembro de 2010, no campus da UFRN. Disponível em: www.cchla.ufrn.br/cnpp

MORAES, A. C. R. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**: elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Annablume, 2007.

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

PEREIRA, A. Q. **Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará**: Fortaleza em Aquiraz. 2006. 157 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2006.

POMPEU SOBRINHO, Thomaz. O homem do Nordeste. In: **Revista do Instituto do Ceará**, tomo LI. Fortaleza: 1937.

RIBEIRO, L. C. Q. **O futuro das Metr6poles**: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2000. 632p.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 7ed: Contexto, 1997.

RODRIGUES, M. do S. C; SOUSA FILHO, L. M. de. **Pec6m**: uma trajet6ria portu6ria . Fortaleza: [SEBRAE/CE], 2007. 191p.

SANTOS, M; ELIAS, D. **Metamorfoses do espaco habitado**: fundamentos te6ricos e metodol6gicos da geografia. S6o Paulo: Hucitec, 1988. 124p.

_____. **A natureza do espaco**: t6cnica e tempo, raz6o e emo66o. 2. ed. S6o Paulo: Hucitec, 1997. 308p.

_____; SILVEIRA, M. L. **O Brasil**: territ6rio e sociedade no in6cio do s6culo XXI. 13^o ed. Rio de Janeiro: Record, 2010.

SEABRA, O. C. de LIMA. **A muralha que cerca o mar**: uma modalidade de uso do solo urbano. S6o Paulo, 1979. 122f. Disserta66o (Mestrado) em Geografia Humana – Universidade de S6o Paulo.

SILVA, J. B. **Quando os incomodados n6o se retiram**: uma an6lise dos movimentos sociais em Fortaleza. Fortaleza: Multigraf Editora, 1992. 192p

_____. A regi6o Metropolitana de Fortaleza. In: SILVA, J.B [et al.]. **Cear6**: um novo olhar geogr6fico. 2. Ed. Atual. Fortaleza: Edi66es Dem6crito Rocha, 2007. 480p.

_____. Caracter6sticas gerais da Regi6o Metropolitana de Fortaleza (RMF). In: COSTA, M. C. L; DANTAS, E. W. C. **Vulnerabilidade Socioambiental na Regi6o Metropolitana de Fortaleza**. Fortaleza: Edi66es UFC, 2009. 298p.

SILVEIRA, R. L. L. da. **Cidade, corpora66o e Periferia Urbana**: acumula66o de capital e segrega66o espacial na (re)produ66o do espaco urbano. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2003.

SOARES J6NIOR, A. T. P. **A espacialidade do vilegiaturoista mar6timo em Fortaleza – Ce**: pr6ticas e transforma66es recentes. 2010. Disserta66o

(mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia. Fortaleza. 2010. Orientador: Eustógio Wanderley Correia Dantas.

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

SOUZA, M. L. de. **O Desafio Metropolitano**: um estudo sobre a problemática socio-espacial nas metrópoles brasileiras . 2.ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. 366p.

SOUZA, M. S. Análise da Estrutura Urbana. In: DANTAS, E.W.C [et al.]. **De Cidade a Metrôpole**: (trans)formações urbanas em Fortaleza. Fortaleza: Edições UFC, 2009. 235p.

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

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

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

JORNAIS

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

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

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

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

SITES

CAMPOS, Álvaro de. (Fernando Pessoa). **Vilegiatura** (poema). Disponível em <<http://www.citador.pt/poemas.php?op=10&refid=200809030301>> Acessado em 20 de ago. de 2010.

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

PORTO DO PECÉM. Disponível em: <http://www.transportes.gov.br/Bit/portos/pecem/ceara04>. Acessado em: 18/11/2010.

ANEXOS



IVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
PARTAMENTO DE GEOGRAFIA
STRADO EM GEOGRAFIA

**DISSERTAÇÃO: DA VILEGIATURA MARÍTIMA AO MORAR PERMANENTE;
 DINÂMICAS URBANAS NA ORLA MARÍTIMA DO ICARAÍ - CEARÁ**

Mestrando: Bruno Rodrigues da Silveira
Orientador: Prof. Dr. Eustógio W. C. Dantas

Nome do Condomínio: _____

Rua _____ **Número:** _____

01. **Ano de construção:** _____
02. **Nº total de apartamentos:** _____
03. **Nº de apartamentos com moradores permanentes:** _____
04. **Existem moradores de outros estados? _____ Quantos? _____ Quais Estados? _____**
05. **Local de trabalho desses moradores:** _____
06. **Há trabalhadores do Porto do Pecém? _____ Quantos? _____**
07. **Valor de venda do apartamento:** _____
08. **Qual a taxa de manutenção mensal paga pelos moradores? _____**
09. **Esses apartamentos aceitam o financiamento da Caixa ou bancário?**

10. **Possui piscina? _____ Quadra de esportes? _____ Deck?**

Universidade Federal do Ceará
Mestrado Acadêmico em Geografia
Título: Do veraneio marítimo ao morar permanente no litoral: dinâmicas urbanas
na orla-marítima do Icarai – Caucaia.
Pesquisador: Bruno Rodrigues da Silveira.

Entrevista com os moradores do Icarai.

Sexo Masculino Feminino

Idade _____

Qual a sua profissão? _____

Local onde trabalha? _____

01. Motivos para morar no Icarai

- Tranquilidade e belezas naturais Proximidade com Fortaleza
 Família ou parentes Valor dos imóveis outros _____

02. Qual o ano que você veio morar no Icarai?

- anterior à 1970 década de 1970 - 1980
 décadas de 1980 - 1990 década de 2000 - atual

03. Qual a localidade que você morava antes de vir ao Icarai?

- Fortaleza cidade da RMF
 Estados Nordestinos interior do Estado Outro _____

04. Você realiza alguma atividade de lazer no Icarai?

- Não
 sim
 desfruta da praia nos finais de semana Utiliza as barracas de praia
 Realiza festas em sua residência pratica esportes outros _____

05. Quais os serviços você utiliza no Icarai?

- Educação Transportes
 Saúde comércio e serviços gerais outros _____

06. Quais os serviços você utiliza em Fortaleza?

- Educação Transportes
 Saúde comércio e serviços gerais outros _____

07. Tipologia da habitação

- Casas flats
 apartamentos pousadas/hotéis outros _____

08. Caso apartamento, quantas famílias residem permanentemente no prédio?

- uma a duas seis a dez
 três a cinco dez a vinte acima de vinte

09. Quantas famílias apresentam apartamentos para veraneio?

- uma a duas seis a dez
 três a cinco dez a vinte acima de vinte

10. Caso casa, quantas famílias na sua rua moram permanentemente no Icaraí?

- uma a duas seis a dez
 três a cinco dez a vinte acima de vinte

11. Quantas famílias possuem casas de residência de veraneio?

- uma a duas seis a dez
 três a cinco dez a vinte acima de vinte

12. Qual a sua renda mensal em salários mínimos (familiar ou individual)?

- 1 a 2 3 - 5
 2 - 3 5 - 10 acima de 10

13. Como você avalia a infraestrutura no Icaraí?

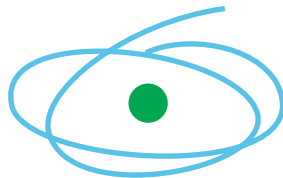
- boa regular
 excelente péssima

15. A praia do Icaraí se constitui como local turístico?

- sim talvez
 não não, mas futuramente o será



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ



CAPES
CAPES - PROPAG



**OBSERVATÓRIO
DAS METRÓPOLES**

LABORATÓRIO DE PLANEJAMENTO
URBANO E REGIONAL - UFC