



CINCCI

IV Colóquio Internacional

sobre o comércio e cidade: uma relação de origem

Uberlândia, 26 a 28 de março de 2013

## **O lugar dos *resorts* no processo de “urbanização turística” da Região Metropolitana de Fortaleza.**

*The place of the resorts in the process of "tourism urbanization" in the Metropolitan Region of Fortaleza.*

PAIVA, Ricardo Alexandre; Arquiteto, Mestre e Doutor FAUUSP; Professor Adjunto do Depto. de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará (DAU- UFC)

[paiva\\_ricardo@yahoo.com.br](mailto:paiva_ricardo@yahoo.com.br)

VARGAS, Heliana Comin; Arquiteta e Economista, Mestre e Doutora FAUUSP; Professora Titular do Depto. de Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP)

[hcvargas@usp.br](mailto:hcvargas@usp.br)



CINCCI

IV Colóquio Internacional

sobre o comércio e cidade: uma relação de origem

Uberlândia, 26 a 28 de março de 2013

## O lugar dos *resorts* no processo de “urbanização turística” da Região Metropolitana de Fortaleza.

*The place of the resorts in the process of "tourism urbanization" in the Metropolitan Region of Fortaleza.*

PAIVA, Ricardo Alexandre; Arquiteto, Mestre e Doutor FAUUSP; Professor Adjunto do Depto. de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará (DAU-UFC)

[paiva\\_ricardo@yahoo.com.br](mailto:paiva_ricardo@yahoo.com.br)

VARGAS, Heliana Comin; Arquiteta e Economista, Mestre e Doutora FAUUSP; Professora Titular do Depto. de Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP)

[hcvargas@usp.br](mailto:hcvargas@usp.br)

### Resumo

Este artigo compreende uma análise do papel dos *resorts* no processo de “urbanização turística” da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). As transformações socioespaciais verificada na RMF possuem um caráter híbrido, pois concorrem para tal processo, além da atividade turística, outras dinâmicas socioespaciais (industriais, terciárias e imobiliárias). A princípio, o artigo caracteriza a manifestações da “urbanização turística” na RMF; em seguida, apresenta uma breve abordagem conceitual do fenômeno dos *resorts*; na sequência, enfatiza aspectos qualitativos e quantitativos da sua implantação no Nordeste e na RMF; elenca os principais impactos destas transformações suscitadas por esta categoria de meio de hospedagem no território metropolitano, com base na análise de dois *resorts* integrados: o Aquiraz Riviera e o Cumbuco Golf Resort. Finalmente, discute os desdobramentos da implantação de *resorts* na exacerbação do quadro de fragmentação e segregação socioespacial que caracteriza a urbanização desigual contemporânea na RMF.

**Palavras-chave:** “Urbanização Turística”. *Resorts*. Região Metropolitana de Fortaleza.

### Abstract

*This article analyzes the role of the resorts in the process of "tourism urbanization" in the Metropolitan Region of Fortaleza (RMF). The socio-spatial transformations seen in RMF have a hybrid character, for contributing to this process, in addition to tourism, other socio-spatial dynamics (industrial, tertiary and real estate). At first, the article characterizes the manifestations of the "Tourist urbanization" in RMF, then it presents a brief conceptual approach of the phenomenon of resorts; further it emphasizes qualitative and quantitative aspects of its implementation in the*



CINCCI

IV Colóquio Internacional

sobre o comércio e cidade: uma relação de origem

Uberlândia, 26 a 28 de março de 2013

*Northeast and RMF; it lists the main impacts these changes caused by resorts in the metropolitan territory, based on the analysis of two integrated resorts: Aquiraz Riviera and the Cumbuco Golf Resort. Finally, it discusses the consequences of implementation of resorts in exacerbating the fragmentation and spatial segregation process that characterizes contemporary uneven urbanization in RMF.*

**Keywords:** *Tourism Urbanization. Resorts. Metropolitan Region of Fortaleza.*

---

**Selecione um eixo ao qual pertence o seu artigo**

(para selecionar, dê um duplo clique sobre a caixa e marque a opção “selecionada”)

- 1. Comércio, cultura e sociabilidade.
- 2. Espaço urbano e as atividades de comércio e serviços varejistas.
- 3. Do espaço da troca ao espaço do consumo. Arquitetura para as atividades de comércio e serviços e sua relação com a cidade.
- 4. Comércio e Design.
- 5. Turismo, produção e consumo do lugar.

## 1 Introdução

A “urbanização turística”<sup>1</sup> na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) insere-se no processo de urbanização contemporâneo em geral, quer dizer, agem em Fortaleza diversas dinâmicas que concorrem para a sua metropolização (industrial, imobiliária, terciária e turística).

As peculiaridades da “urbanização turística” verificadas na RMF se enquadram em um processo socioespacial desencadeado pelo consumo e pelo lazer, diferente do início do processo de metropolização de Fortaleza, mais dependente da lógica da produção (políticas industriais da SUDENE e industrialização nacional), do consumo de bens coletivos, e também da própria aquisição de segundas residências, todos contribuindo de forma expressiva para a organização espacial. Na atualidade, além da ressonância e da motivação da lógica supracitada, emergem novas práticas sociais que concorrem para a produção e consumo do “espaço turístico” relacionado à modalidade de turismo de “sol e mar”, como o consumo dos recursos naturais, das paisagens litorâneas (praias, dunas, lagoas), do clima, além das experiências que essas potencialidades naturais suscitam para o exercício do lazer e dos esportes, incluindo o consumo do artesanato, da cultura popular, do forró e da gastronomia local.

A “urbanização turística” na RMF compreende, em síntese, as seguintes manifestações socioespaciais:

- a importância de Fortaleza como ponto de atração e distribuição do fluxo turístico da RMF, cumprindo papel essencial na valorização das faixas litorâneas dos municípios de Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante, incorporando-os sem a mediação das sedes municipais, reforçando a dispersão da mancha urbana linearmente ao longo da costa, subtraindo inclusive o desenvolvimento socioeconômico das sedes dos municípios;

- a provisão de infraestrutura de transportes, terminais aéreos, marítimos, fluviais e rodoviários e sistema viário, no qual se destacam a construção de novas rodovias e o incremento das existentes e o novo terminal do Aeroporto Internacional Pinto Martins;

- os impactos da atividade turística na faixa litorânea da RMF, desencadeando novos usos e formas de ocupação;

- as tentativas de reabilitação urbana da área central (Centro e Praia de Iracema), com intervenções voltadas para o turismo, contribuindo em certa medida para o processo de “gentrification”.

- a implementação de equipamentos culturais, que concentram funções híbridas e de grande impacto na tessitura urbana, que no caso específico de Fortaleza o maior exemplo é o Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura;

- a criação de ícones urbanos e arquitetônicos por intermédio de concursos de urbanismo e arquitetura promovidos pelo Governo do Estado e Prefeitura Municipal de Fortaleza, para reforçar a imagem de Fortaleza como uma metrópole turística e inseri-la no mercado turístico global, muito embora muitos destes projetos não tenham saído do papel;

- a estruturação de rede de hotelaria nas suas mais variadas modalidades (hotéis, pousadas, flats, *resorts*, albergues, etc.) e dos serviços, que se localiza quase que exclusivamente na orla de Fortaleza e dos municípios litorâneos, além da oferta de comércio e serviços avançados com atividade de entretenimento e gastronomia direcionados para turistas;

- o fenômeno contemporâneo da segunda residência, que tem se articulado fortemente com a atividade turística e imobiliária, com grande repercussão espacial nos municípios litorâneos da RMF;

- a construção do novo Centro de Convenções, que foi erigido para se tornar um ícone urbano e alimentar os fluxos turísticos na baixa estação e incrementar o turismo de eventos;

- a criação de áreas de preservação e conservação urbana e natural, através da sua institucionalização, apostando na capacidade destes atrativos turísticos de características espaciais particulares, que no caso da RMF há uma maior ênfase nos aspectos naturais se comparando aos históricos, com a criação das unidades de conservação que se direcionam para a preservação dos rios, das barras, das lagoas e das dunas;

- e, finalmente, a promoção de eventos de escala internacional, nacional e local, de caráter esportivo ou cultural, como é o caso das recentes intervenções que estão sendo concebidas para Fortaleza sediar a Copa do Mundo de 2014.

Embora a “urbanização turística” na RMF possua diversos desdobramentos de análise socioespacial, pretende-se neste artigo focar de forma específica o papel dos *resorts* no processo de “urbanização turística” da Região Metropolitana de Fortaleza.

## 2 Resorts: breves reflexões conceituais.

Os *resorts* têm origem nos *spas* e mais remotamente nas casas de banho da antiguidade clássica, que valorizavam a recreação e o esporte. Na contemporaneidade, os *resorts* podem ser definidos como a

(...) forma mais recente e predominante de hotéis de lazer neste fim de século, vêm ampliando significativamente esse atrativo, instalando-se em imensas áreas, verdadeiras ilhas de auto-suficiência, onde os hóspedes encontram satisfação para uma variada gama de interesses – esporte, lazer, vida social e negócios -, numa combinação que atende a todas as faixas etárias. Pelo que são e oferecem, buscam constituir-se em destinos turísticos que por si só justifiquem uma viagem. (ANDRADE, BRITO e JORGE, 2003, p. 73)

A Associação de Resorts do Brasil define o *resort* como

Empreendimentos hoteleiros de alto padrão em instalações e serviços, fortemente voltados para o lazer em área de amplo convívio com a natureza, na qual o hospede não precise se afastar para atender suas necessidades de conforto, alimentação, lazer e entretenimento (BSH INTERNATIONAL, 2008, p. 8).

A implantação de *resorts* exige localizações privilegiadas, proximidade com o mar, lagoas e rios, além de infraestrutura de apoio e acessibilidade, embora prefira um certo distanciamento de áreas urbanizadas. A construção desses empreendimentos turísticos demanda extensas áreas de terrenos para conter um programa diversificado de lazer e esportes, já que o *resort* é o destino em si. Os usos são dinamizados pela instalação de espaços destinados à alimentação, bares, eventos e conferências.

Geralmente os *resorts*<sup>2</sup> se diferenciam dos meios de hospedagem como o hotel, tanto pelas diferenças em relação à localização, à dimensão e ao tipo de serviço ofertado. Por outro lado, constitui um dos meios de hospedagem mais

intensamente dominado pelo capital internacional de grandes cadeias hoteleiras, assim como também se direciona para o mercado internacional.

Atualmente, é possível identificar uma forte convergência de uso e apropriação dos espaços litorâneos pela articulação entre as práticas de segunda residência, o desenvolvimento imobiliário e o turismo, que se expressam nas categorias de “turismo residencial” e “turismo imobiliário”, apresentando sentidos análogos.

Para Jacob (2009, p. 2), o chamado “*turismo residencial*” tem forte ligação o mercado imobiliário, supostamente considerado como um segmento da atividade turística:

Os novos projetos de empreendimentos imobiliário-turísticos contemplam grandes *resorts* que oferecem condomínios, hotéis, pousadas, campos de golfe, marinas, hípcas, clubes sociais, etc., situam-se em geral em áreas distantes das capitais e aeroportos, oferecem grande infraestrutura urbana e turística, integrando hotelaria e residências, proporcionando serviços hoteleiros, gestão e locação destes imóveis, intercâmbio de semanas de férias, serviços turísticos como receptivos, *city tours*, passeios, atividades aos diversos tipos de visitantes (terceira idade, jovens, esportistas, crianças, amantes da natureza, etc.), com o objetivo principal de promover a integração social entre os compradores das habitações, os hóspedes dos hotéis e a população local.

Esta complementaridade entre as unidades de hospedagem dos *resorts* e as novas tipologias da segunda residência se funde no conceito de *resort* integrado, que:

(...) representa o espaço que consolida um conjunto de serviços e atividades, gerenciados de forma compartilhada, para oferecer uma experiência turística. Apresenta atividades amplamente planejadas, destinadas a uma variedade de segmentos de mercado em seus diversos ambientes. Por serem os *resorts* capazes de oferecer uma gama diversificada de experiências, explica-se a grande força desses empreendimentos pela capacidade de ofertar ao mercado uma experiência diferenciada e bons retornos financeiros. (EMBRATUR, 2009, p.7)

A associação cada vez maior das atividades turísticas às atividades imobiliárias se confirma no processo de urbanização verificado na costa nordestina. Para Silva e Ferreira (2007), o uso do território litorâneo pelo turismo caracteriza uma lógica de valorização homogênea do litoral, com uma base econômica cada vez mais distante da produção e mais próxima do consumo de lugares e experiências, com impactos no mercado imobiliário, onde tanto o investidor como o consumidor tem origem externa, caracterizando o “*turismo imobiliário*” ou “*turismo residencial*” no Nordeste.

### **3 Os Resorts no Nordeste**

Nas últimas duas décadas, o Nordeste se apresenta como espaço potencial para o desenvolvimento de *resorts* no Brasil, apresentando os maiores índices de crescimento do segmento, sobretudo na última década, de acordo com a Figura 01.

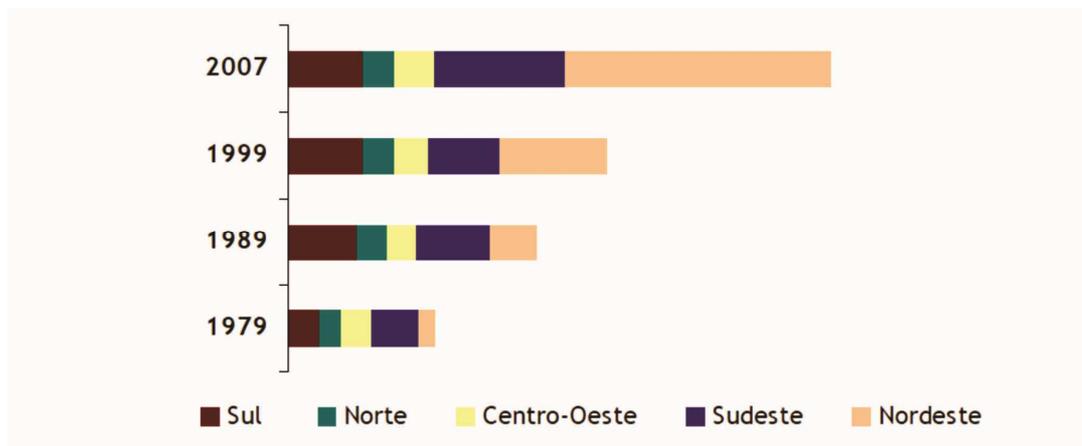


Figura 1: Evolução do UHs de resorts por região

Fonte: BSH INTERNATIONAL, 2008.

Conforme pesquisa realizada pelo próprio segmento, as vantagens competitivas apresentadas pela Região do Nordeste são muitas, a saber:

- a) Território de extremas belezas naturais e clima quente o ano todo; b) Estabilização da economia brasileira com o Plano Real; c) Disponibilização de infraestrutura ao turismo, proporcionados pelo PRODETUR-NE (Programa de Desenvolvimento do Turismo – Nordeste) e que atualmente encontra-se em sua segunda fase, o que proporcionará novos investimentos e maior acesso de turistas a região; d) Incentivos financeiros e fiscais proporcionados pelos governos federais e estaduais a investimentos em turismo e hotelaria; e) Acesso aéreo: disponibilidade de vôos internacionais sem escalas entre a região e a Europa (incluindo vôos charters) (BSH INTERNATIONAL, 2008, p. 9).

Ao que tudo indica, as políticas de turismo no Nordeste, que incluem a ideologia da natureza exuberante, de fato favoreceram a atuação do mercado, impactando fortemente o processo de urbanização do litoral e das metrópoles nordestinas, conforme pode ser comprovado na Tabela 01 de oferta de resorts no Brasil em 2007. Destaque para o fato de que o Nordeste apresenta mais da metade de resorts que o restante do Brasil e 48% das unidades de hospedagem, sendo que dos 31 localizados no Nordeste 15 se concentram na Bahia e destes, 06 se localizam na Costa do Sauípe, um dos exemplos mais emblemáticos deste tipo de empreendimento no Brasil.

**Tabela 1: Oferta de Resorts Brasil – 2007**

Regiões	Resorts	UHs	UHs %
Sul	8	2.093	14
Sudeste	16	3.615	24
Centro-oeste	3	1.103	8
Nordeste	31	7.257	48
Norte	2	844	6
Total	60	14.912	100

Fonte: BSH International, 2008.

Dentro das estatísticas supracitadas, constam apenas três empreendimentos localizados no Ceará: o Oásis Atlântico Praia das Fontes, em Beberibe; o Boa Vista Resort & Conference Center, em Camocim, e o Beach Park Suítes Resort, em Aquiraz. Somente este último localizado na RMF. Entretanto, podemos considerar a existência de outros empreendimentos como o Beach Park Acqua Resort e o Oceani Resort em Aquiraz, o The Great Seaside Porto D´Aldeia Resort e o Vila Galé Resort, em Fortaleza, o Barceló Oásis Praia das Fontes, em Beberibe e o The Great Seaside Porto Canoa Resort, em Canoa Quebrada (Aracati).

Ao se pretenderem autônomos em relação à oferta de serviços e entretenimento aos hóspedes, evitando o consumo fora do empreendimento, os *resorts* acabam criando um enclave privado e elitizado, negando as preexistências espaciais do lugar em que se inserem e materializando a segregação socioespacial<sup>3</sup>.

A segregação socioespacial decorrente da implantação de *resorts* em geral e no Nordeste se evidencia no confinamento espacial, que nega o lugar e a comunidade onde se instalam, na medida em que a oferta de emprego é restrita e relacionada a serviços tidos como menores, assim como a necessidade de abastecimento dos *resorts* não se vale do comércio local. O consumo acontece intramuros, pois a organização e programação de lazer controla e privatiza os gastos dos turistas. As divisas geradas pelos *resorts* se concentram e quando fazem parte de cadeias hoteleiras são expatriadas.

As contradições destes meios de hospedagem no Nordeste podem ser confirmadas na citação abaixo:

Apesar de o Estado oferecer toda a infraestrutura de instalação do empreendimento, conceder isenção fiscal, não se exige nenhuma contrapartida substancial dos empreendimentos, exceto pela geração de empregos, nem sempre oportunizados, em favor das comunidades. Há necessidade de maior controle por parte do Estado, em relação à mitigação dos impactos ambientais, as descaracterizações das paisagens com exigência de modelos arquitetônicos compatíveis ao uso de materiais adequados, controle dos recursos hídricos, valorização da cultura local e potencialização da cultura local, com valorização das peculiaridades, das festas folclóricas, artes, mitos, artesanatos, gastronomia, festas e eventos temáticos. Cabe também ao Estado ponderar o custo público do investimento, uma vez que se privilegia a dotação de infraestrutura para empreendimentos privados. (CORIOLANO e ALMEIDA, 2007).

#### **4 Resorts e “urbanização turística” na RMF.**

A ocupação dos vazios litorâneos constitui umas das principais características espaciais da relação entre os *resorts* e a “urbanização turística” em curso na RMF. Nas áreas compreendidas entre os núcleos litorâneos já urbanizados, não há restrições espaciais de implantação deste tipo de empreendimentos turísticos e de forte apelo imobiliário, como é o caso principalmente dos *resorts* integrados. Esta tendência não é exclusiva da faixa litorânea da RMF, pois diversos empreendimentos desta natureza estão sendo concebidos ou implantados em vários núcleos litorâneos do Ceará, tanto na costa leste como oeste.

Uma especificidade em relação aos *resorts* localizados na RMF se refere ao fato de que alguns se implantam próximos a áreas com um estágio mais avançado de urbanização, tanto na capital como nos municípios litorâneos.

Na Tabela 2, estão listados os atuais projetos de empreendimentos turístico-imobiliários que recebem subsídios (financeiros, fiscais e técnicos) para se instalarem no Ceará. Destaque para os que estão grifados que se localizam na RMF e serão emblemáticos para demonstrar o processo de segregação socioespacial resultante desta tipologia de *resorts* integrados. Há uma tendência de concentração destes empreendimentos na RMF, ainda mais com a recente incorporação legal de Cascavel à RMF.

**Tabela 2: Carteira de Projetos de Empreendimentos Turístico- Imobiliários no Ceará**

Empreendimento	Origem do Capital	Localização (município)	Investimento Previsto (R\$ Mil)	UH's	Empregos Diretos	Lotes *
<b>Aquiraz Resort</b>	Português e nacional	Aquiraz	500.000	1500	2.430	600
<b>1 (Riviera)</b>						
Areias Coloridas (Parque das Falésias)	Português	Beberibe	85.000	760	1.156	54
<b>2</b>						
<b>3 Cumbuco Golfe Resort</b>	Português	Caucaia	470.000	1500	2.730	1600
<b>Juriti Beach &amp; River</b>						
<b>4 Resort</b>	Português	Cascavel	297.000	334	673	573
<b>5 Villa Duas Barras</b>	Português	Cascavel	400.000	1050	1.745	567
<b>6 Vale das Nascentes</b>	Português	Beberibe	18.000	36	66	40
<b>7 Fazenda Praia Canoé</b>	Espanhol	Fortim	400.000	700	1.783	2444
<b>TOTAL</b>			<b>2.170.000</b>	<b>5.880</b>	<b>10.583</b>	<b>5.878</b>

Fonte: SETUR/2009 - Coordenadoria de Desenvolvimento de Programas e Investimentos  
 \* São considerados como lotes, vivendas, bungalows, chalés, isto é, equipamentos destinados à 2ª residência

A Tabela 3, que apresenta os EIA-RIMA aprovados de empreendimentos com caráter turístico-imobiliário (loteamentos, *resorts*, complexos hoteleiros e turísticos), desde a criação da SEMACE (Secretaria de Meio Ambiente do Ceará) no final da década de 1980, contribui para realçar a concentração destes empreendimentos na RMF e na faixa litorânea, uma vez que dos 61 listados<sup>4</sup>, 56 se localizam no litoral, dos quais 27 estão localizados nos municípios litorâneos da RMF objeto de estudo deste artigo, sendo 04 localizados em Cascavel (último município litorâneo acrescido à RMF).

**Tabela 3: EIA – RIMA aprovados pela SEMACE**

Ano	No.	Região	Município	Categoria	
Região Metropolitana de Fortaleza					
01	-	006	Loteamento Lino da Silveira	Caucaia	Loteamento
02	-	012	Loteamento Enseada Da Praia I E II	Aquiraz	Loteamento
03	1990	022	Loteamento Golden Park	Aquiraz	Loteamento
04	1989	058	Complexo Turístico Cumbuco/Lagoa do Banana/Hotel Saint Tropez des Tropiques	Caucaia	Complexo Turístico
06	1993	063	Projeto "Caesar Towers - Beach Park Resort"	Aquiraz	Complexo Turístico

07	1995	087	Condomínio Aqua Ville - Porto das Dunas	Aquiraz	Condomínio
08	1995	092	Projeto de Loteamento Lagoa do Iguape	Aquiraz	Loteamento
09	1996	110	Complexo Turístico Dunas do Cumbuco	Cumbuco	Complexo Turístico
10	1997	127	Complexo Turístico Ytacaranga Resort Park da Prainha	Aquiraz	Complexo Turístico
11	1997	133	Projeto Hotel Ibis Porto Das Dunas - Aquiraz-Ce.	Aquiraz	Hotel
12	1999	147	Aquiraz Resort – Aquiraz/Ce.	Aquiraz	Resort
13	2001	217	Complexo Hoteleiro Do Cumbuco – Cumbuco	Caucaia	Complexo Hoteleiro
14	2001	233	Implantação do Empreendimento Turístico Hoteleiro Marestrela. Comunidade do Japão	Aquiraz	Complexo Turístico
15	2002	239	Praia Bela Resort & Village – Aquiraz– Ceará.	Aquiraz	Resort
16	2006	340	Complexo Turístico Hoteleiro E De Desenvolvimento Urbano Barra Do Aquiraz, Aquiraz, Ceará.	Aquiraz	Complexo Turístico
17	2006	356	Cidade M. Dias Branco.	Eusébio	Loteamento
18	2007	368	Cumbuco Beach Praia	Caucaia	Complexo Hoteleiro
19	2008	387	Complexo Turístico Dunas da Taíba,	São Gonçalo do Amarante	Complexo Turístico
20	2007	388	Resort Fortaleza Golf Club.	Fortaleza	Resort
21	2008	397	Brasil Real Cumbuco Resort Caucaia/Ce.	Caucaia	Resort
22	2010	423	Projeto Parque Das Ilhas – Loteamento Porto das Dunas	Aquiraz	Loteamento
23	2010	424	Projeto de Implantação Complexo Turístico Mandara – Porto Das Dunas.	Aquiraz	Complexo Turístico
24	2010	425	Loteamento Porto das Dunas - Quadras 37, 56, 60 E 66 - Aquiraz/Ce.	Aquiraz	Loteamento
25	2010	426	Complexo Turístico Golf Ville, Porto Das Dunas	Aquiraz	Complexo Turístico
26	2010	438	Projeto de Loteamento Urbano Sítio Pecém	São Gonçalo do Amarante	Loteamento
27	2010	440	Condominio Mediterranée Residence, Porto das Dunas.	Aquiraz	Condomínio
28		011	Loteamento Chácaras do Litoral – Cascavel/Ce.	Cascavel	Loteamento
29	2005	303	Juriti Beach And River Resort – Barra Velha - Cascavel – Ce.	Cascavel	Resort
30	2005	309	Balbino Beach & Resort Cascavel	Cascavel	Resort
31	2007	363	Complexo Turístico Villa Duas Barras - Barra Velha	Cascavel	Complexo Turístico
<b>Litoral Cearense</b>					
32	1989	004	Loteamento Porto das Jangadas	Beberibe	Loteamento
33	1989	008	Loteamento Caminho do Morro Branco	Beberibe	Loteamento
34	1989	009	Loteamento Paraíso do Parajuru	Beberibe	Loteamento
35	1993	049	Complexo Turístico/Hoteleiro Porto Canoa	Aracati	Complexo Turístico
36	1999	177	Empreendimento Turístico Dunas do Paracuru	Paracuru	Complexo Turístico
37	2001	226	Projeto Complexo Turístico da Praia de Uruaú	Beberibe	Complexo Turístico
38	2001	231	Complexo Turístico Parque das Falésias	Beberibe	Complexo Turístico

39	2001	234	Projeto Cidade Turística Marilha – Maceió	Camocim	Complexo Turístico
40	2002	242	Complexo Turístico de Mundaú	Trairi	Complexo Turístico
41	2004	269	Complexo Turístico Praia do Uruaú	Beberibe	Complexo Turístico
42	2004	275	Complexo Hoteleiro Vale das Nascentes Praia das Fontes	Beberibe	Complexo Hoteleiro
43	2004	279	Complexo Turístico Praia do Farol – Camocim-Ce.	Camocim	Complexo Turístico
44	2004	286	Nova Atlântida, Cidade Turística	Itapipoca	Complexo Turístico
45	2006	318	Complexo Turístico Imobiliário Playa Mansa	Fortim	Complexo Turístico
46	2006	330	Resort Pestana Hotels	Beberibe	Resort
47	2006	337	Empreendimento Turístico Tremembé Beach do Brasil, Praia do Tremembé	Icapuí	Complexo Turístico
48	2006	348	Complexo Turístico Dunas do Paracuru.	Paracuru	Complexo Turístico
49	2006	351	Complexo Turístico Canoa Hilss - Canoa Quebrada	Aracati	Complexo Turístico
50	2008	393	Canoa Beachfront Resort Canoa Quebrada	Aracati	Resort
51	2008	394	Complexo Turístico Lagoinha Suítes Resort	Paraipaba	Complexo Turístico
52	2008	398	Costas das Aldeias - Paraipaba–Ce.	Paraipaba	Complexo Turístico
53	2008	405	Complexo Turístico Carris Praia dos Anjos, Sucatinga	Beberibe	Complexo Turístico
54	2009	410	Condomínio Resort e Spa Nascentes Praia das Fontes	Beberibe	Complexo Turístico
55	2010	428	Sol y Mar Beach Resort - Praia de Guajiru,	Trairi	Complexo Turístico
56	2010	442	Marina Playa Mansa, Canto da Barra,	Fortim	
			<b>Interior - Serras</b>		
57	1998	144	Complexo Turístico Hoteleiro Arajara Park -	Barbalha	Complexo Turístico
58	2004	288	Caminho das Árvores Resort & Village Sítio Ubajara,	Guaramiranga	Resorts
59	2005	317	Moradas da Serra Resort & Village	Guaramiranga	Resorts
60	2006	345	Empreendimentos Turísticos de Hospedagem Flat Sítio Nancy Guaramiranga.	Guaramiranga	Empreendimento turístico
61	2007	362	Complexo Turístico Personalité en Vert, Sítio Floresta	Guaramiranga	Complexo Turístico

Fonte: SEMACE – organizado pelo autor

As diversas fontes e dados supracitados que tratam dos *resorts* revelam o caráter heterogêneo dos empreendimentos. Entretanto, é importante ressaltar que existe uma tendência mais recente de implantação na RMF e no litoral cearense de *resorts* integrados, agregando diversos empreendimentos hoteleiros, centros de comércio e serviços, segundas residências, loteamentos e a novidade dos campos de golf (talvez como forma de atrair um turista mais qualificado), que pela magnitude e área prevista engrenam um processo de (re)colonização do litoral principalmente por portugueses e espanhóis, ocupando os grandes vazios litorâneos, apropriando-se dos ambientais naturais mais bem preservados e impondo uma urbanização súbita ao litoral com características excludentes.

Destaca-se na sequência, para exemplificar esta forma de ocupação do litoral da RMF pelos *resorts*, empreendimentos emblemáticos nos municípios de Aquiraz e Caucaia.

#### **4.1 O empreendimento Aquiraz Riviera.**

O Aquiraz Riviera é uma mega-empreendimento turístico e imobiliário que se localiza na Praia da Marambaia<sup>5</sup>, entre a Prainha e a Praia do Presídio, a cerca de 35Km de Fortaleza.

O projeto é desenvolvido pelo Consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Investimentos SA, composto pelo empresário cearense Ivens Dias Branco e pelos portugueses Ceará Investment Fund – Fundo Turístico Imobiliário, Grupo Hoteleiro Dom Pedro e Solverde (divisão de turismo do grupo Industrial Violas com a concessão dos Cassinos do Algarve). Com uma área total de 285 hectares<sup>6</sup>, sendo 1.800 metros de frente para o mar e área hoteleira dividida em oito lotes de quatro hectares em primeira linha da praia, o Aquiraz Riviera terá uma Área de Proteção Ambiental de 58 hectares para proteção da fauna e flora locais.

O projeto está dividido em fases. A primeira fase terá como marco a construção do Hotel Dom Pedro Laguna, além da infraestrutura geral, tal como, a rede de abastecimento de água e esgoto, sistemas de irrigação, rede elétrica e telecomunicações.

Outra particularidade é o marketing em torno do conceito “*Golf and Beach Living*”, argumentando que se trata de um projeto único no Nordeste e que se tornará, segundo os grupos empreendedores, “o maior empreendimento turístico de padrão internacional do Brasil”. A primeira fase do Aquiraz Riviera foi lançada também com a construção do campo de golfe com nove buracos, de um Club House, um Country Club e Beach Club. A implementação desses equipamentos de lazer é uma forma de aumentar a atratividade do lugar e garantir as vendas.

Conforme a descrição no site do empreendimento “a segunda fase do empreendimento, abrange a construção de áreas multifamiliares e instalação de mais hotéis de padrão internacional, mais 9 buracos do campo de golfe (que ficará com um total de 18), Village Mall e Centro de Convenções”.

O empreendimento se vale do apoio do Governo do Estado e da Prefeitura Municipal de Aquiraz<sup>7</sup>. Sob a promessa de gerar 4.500 empreendimentos diretos, sendo 1700 no setor hoteleiro e 2800 nos demais atividades do complexo, além da previsão de 5000 empregos indiretos, conforme dados fornecidos pelo grupo, o Governo do Estado se comprometeu, em contrapartida, em prover a infraestrutura necessária, com a construção e pavimentação da rodovia e demais infraestruturas. Esta via de acesso, que se origina na CE-453 nas mediações da localidade da Tapera, já foi concluída.

Atualmente, embora tenha começado atrasado em relação ao cronograma pré-estabelecido, o Aquiraz Riviera já conta com o Hotel Dom Pedro Laguna funcionando. A estratégia de vendas, que lançou localmente uma forte campanha de marketing, com a inauguração do campo de golfe, propagandas televisivas com grandes astros da TV e construção de stand de vendas em Fortaleza, revela que a oferta se direciona também para a população local, constituindo também um grande empreendimento imobiliário.

Com base no *master plan* (Figura 2,3), é possível identificar que pelas dimensões (285 hectares), equivalente aproximadamente em área a toda extensão

urbanizada do Porto das Dunas da praia à CE-025, o empreendimento se impõe como um enclave fortificado, que preconiza:

- o caráter privado e seguro do espaço murado, controlado e isolado das preexistências socioespaciais;
- o empreendimento estabelece analogias com o espaço urbano, no entanto, o faz de modo a eliminar as contradições socioespaciais existentes na vida real, concebendo um espaço onde se cultiva o consumo e o lazer do lugar (somatório do meio natural e a artificialidade do meio construído) em que os espaços são simulados (praças, centro comercial e de serviços);
- privatização da praia, impossibilitando o acesso e definição de uma área de preservação, voltada para o interior do empreendimento; impossibilitando o uso coletivo dos recursos naturais;

Embora só seja possível avaliar as consequências da implantação com a concretização e funcionamento completo do empreendimento, é possível estimar que os impactos ambientais e socioespaciais resultantes deste *resort* serão de grande magnitude, concorrendo para a segregação socioespacial.

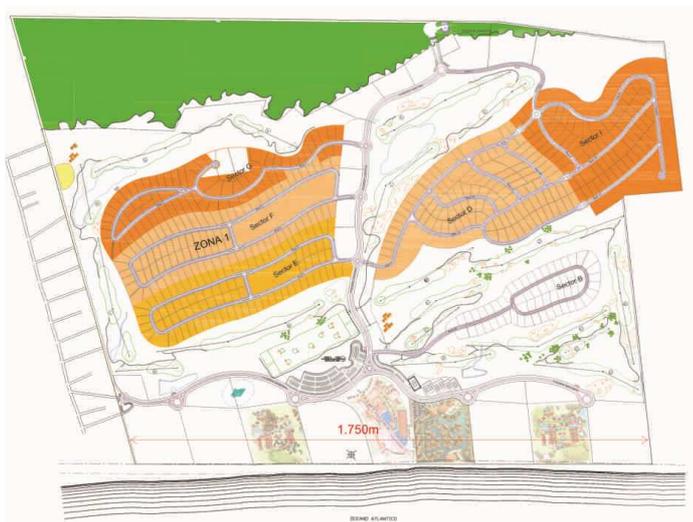


Figura 2: Master Plan - Aquiraz Riviera

Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados.

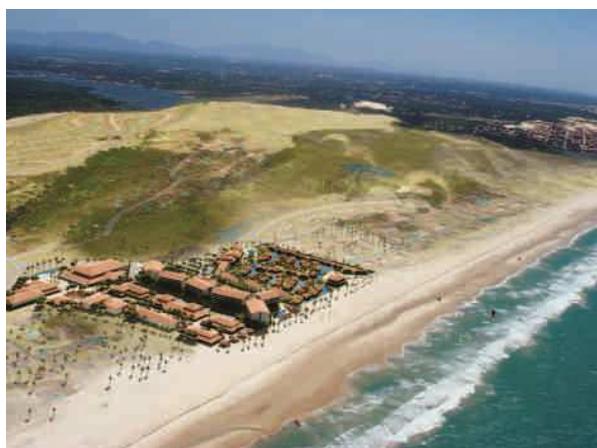


Figura 3: Projeto Hotel Pedro Laguna - Aquiraz Riviera

Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados.

## 4.2 O empreendimento Cumbuco Golf Resort.

Embora o litoral de Caucaia seja o mais densamente ocupado da RMF, verifica-se a existência de um trecho compreendido entre o Cumbuco e o Porto do Pecém, que, devido à precariedade dos acessos, não favoreceu a ocupação. Esse espaço privilegiado, graças à manutenção dos recursos naturais, é bastante adequado para a implantação de *resorts* e tal realidade vem se impondo, confirmando as tendências da “urbanização turística” na RMF.

Assim como o Aquiraz Riviera, o *Cumbuco Golf Resort*, localizado no vazio litorâneo supracitado, agrupa uma série de usos voltados para o lazer e o turismo, reunindo campo de golfe, hotéis e loteamentos para residências secundárias, complexo esportivo, centro de convenções, entre outros.

O projeto de implantação é do grupo hoteleiro português Villa Galé<sup>8</sup>, que administra esse tipo de empreendimento, além de Portugal, em diversos lugares do Brasil. O Villa Galé constitui o segundo maior grupo hoteleiro em Portugal e está no ranking das maiores empresas hoteleiras do mundo. Inaugurada em 1986, esta sociedade dedica-se à exploração, bem como à gestão de todas as unidades hoteleiras que integram o grupo e, ainda, à realização de projetos e à construção de novos empreendimentos turísticos.

Conforme o site do grupo o:

Apesar de Cumbuco Golf Resort, que irá totalizar 480 hectares, incluindo campo de golfe com 18 buracos, traz na fase inicial do seu projeto um investimento de R\$ 95 milhões, montante que se refere apenas ao Hotel Vila Galé Cumbuco, resort cinco estrelas que ocupará uma área de 100 mil metros quadrados, inserido na área do megaempreendimento. A conclusão da primeira fase do projeto está prevista para o final de 2009, com a inauguração do Hotel Vila Galé Cumbuco, que contará com 462 apartamentos e chalés, quatro restaurantes e cinco bares, kid's club, além de piscina com 2,2 mil metros e do SPA Satsanga.<sup>9</sup>

O Cumbuco Golf Resort (Figura 4 e 5), já em funcionamento, totaliza 480 hectares, incluindo campo de golfe com 18 buracos, traz na fase inicial do seu projeto um investimento de R\$ 95 milhões, montante que se refere apenas ao Hotel Vila Galé Cumbuco, resort cinco estrelas que ocupará uma área de 100 mil metros quadrados, inserido na área do megaempreendimento. O Hotel Vila Galé Cumbuco, conta com 462 apartamentos e chalés, quatro restaurantes e cinco bares, kid's club, além de piscina com 2,2 mil metros e do SPA Satsanga.

O acesso ao empreendimento é facilitado pela CE-090, via litorânea que interliga os núcleos litorâneos do município de Caucaia. Conforme o *masterplan* do empreendimento é possível perceber que as unidades hoteleiras têm o privilégio da localização defronte ao mar, ao passo que os loteamentos se localizam na parte posterior. A tentativa de criar uma estrutura autossuficiente é visível na implantação de um conjunto de atividades comerciais e de entretenimento, prescindindo do uso do comércio e serviços da localidade.

Uma das consequências mais negativas do empreendimento é a privatização da faixa de praia e da margem da barra do rio, que concorre também, dependendo de como sejam utilizados, para a degradação ambiental dos recursos naturais. Esse empreendimento é um emblema da colonização do litoral da RMF pelos *resorts*. Note-se que o empreendimento se localiza no limite da Área de Proteção Ambiental do Lagamar do Cauípe, sendo amplamente beneficiado, uma vez que a atratividade do empreendimento é garantida pela suposta preservação dos recursos naturais.



Figura 4: Master Plan - Cumbuco Golf Resort

Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados.



Figura 5: Imagens Projeto - Cumbuco Golf Resort

Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados.

## 5 Considerações Finais

É possível afirmar que estes empreendimentos preconizam, consciente ou inconscientemente, os princípios do *new urbanism*:

Como solução para os problemas da expansão suburbana (sprawl), a fórmula New Urbanista reza que aumentando a densidade e permitindo usos múltiplos (comércio e residência na mesma quadra, por exemplo) estariam diminuindo a degradação ambiental, promovendo mais interações de vizinhança e diminuindo a dependência do automóvel.<sup>10</sup>

Algumas reivindicações do movimento são legítimas, mas quando se voltam para os espaços públicos, no caso dos empreendimentos turísticos, condomínios fechados e novas tipologias de segunda residência, ou mesmo estruturas híbridas, as soluções urbanísticas acabam produzindo um espaço idealizado e homogêneo, parecido com os parques temáticos, como na Disney World, onde predominam o controle espacial e administração privada (ZUKIN, 2003).

Estes empreendimentos turísticos são semelhantes aos parques temáticos, pois:

Enquanto é saboreado como uma fantasia coletiva de escape e entretenimento, o parque temático é um discurso sobre a sociedade firmemente estruturado. Representa uma narrativa fictícia da identidade social (...) e exerce o controle espacial que reforça essa identidade (ZUKIN, 2003, p. 14).

As críticas que recaem nas manifestações espaciais do *new urbanism*<sup>11</sup>, são válidas para estes empreendimentos turísticos, uma vez que não oferecem solução para os problemas urbanos existentes e, no caso local, a despeito de reverter o processo de urbanização desigual, acabam por exacerbá-los, pois se voltam para os visitantes e para a população com maior poder aquisitivo.

Uma das principais características da “urbanização turística” é o confinamento do espaço privado, controlado e seguro, sendo o *resort* um dos principais emblemas deste processo, pois assim como os parques temáticos, promove a homogeneidade e dilui as diferenças de classe, as contradições e assimetrias do poder tão evidentes nas paisagens reais (PAIVA, 2007, p. 157).

## 6 Referências

ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lucio de ; JORGE, Wilson. E. . **Hotel: Planejamento e Projeto**. São Paulo: Editora SENAC, 2003.

BSH INTERNATIONAL. Relatório de Tendências Resorts no Brasil. **BSH Travel Research**, 2008. Disponível em: [http://www.bshinternational.com/sys/download/resorts\\_2008.pdf](http://www.bshinternational.com/sys/download/resorts_2008.pdf). Acesso em: 16 jul. 2009.

CORIOLOANO, Luzia Neide M. T.; ALMEIDA, Humberto M. . O turismo no Nordeste brasileiro: dos resorts aos núcleos de economia solidária. In: **Scripta Nova** (Barcelona), v. XI, 2007.

EMBRATUR. **Mercado de Turistas Estrangeiros de Segunda Residência no Brasil**. Brasília: EMBRATUR/FGV, 2009.

JACOB, Caio. Turismo residencial no Brasil. *Arquiteturismo*, São Paulo, 03.025, **Vitruvius (Revista Arquiteturismo)**, mar 2009 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/03.025/1504>>. Acesso em: 03 abr 2009.

LARA, Fernando. Admirável urbanismo novo. São Paulo, 01.009, **Vitruvius (Revista Arqutextos)**, fev 2001 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/01.009/923>>. Acesso em: 17 set 2006.

MULLINS, Patrick. Tourism urbanization. **International Journal of Urban and Regional Research**. (1593): 326-42, 1991.

PAIVA, Ricardo Alexandre. Turismo e pós-modernidade: os processos urbanos contemporâneos. In: **Desígnio** (São Paulo), v. 1, p. 151-160, 2007.

SILVA, Alexsandro F. C. ; FERREIRA, Angela Lúcia A. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. **Cadernos Metrópole (PUCSP)**, v. 18, p. 109-134, 2007.

ZUKIN, Sharon. Aprendendo com Disney World. **Espaço e Debates**, v. 23. n. 43 e 44 – p 11-27 – jan/dez 2003.

---

<sup>1</sup> Patrick Mullins é o primeiro estudioso a cunhar a expressão “tourism urbanization”, título de um artigo de referência sobre o tema. Mullins (1991) identifica um processo peculiar de “urbanização turística”, que é fruto e emblema da pós-modernidade, e investiga como o turismo induz formas específicas de produção do espaço, ao analisar dois importantes polos turísticos litorâneos na Austrália (Gold Coast and Sunshine Coast). Os argumentos de Mullins em relação à emergência da “urbanização turística” fundamentam-se na contraposição de dois períodos históricos da urbanização, a saber: um primeiro relacionado ao consumo coletivo, resultando na suburbanização (1945-1971), e um segundo relacionado à constituição das cidades pósmodernas e do consumo do prazer, redundando no processo de “gentrification” (a partir de 1971).

<sup>2</sup> Os primeiros empreendimentos dessa natureza no Brasil, concebido originalmente como cassinos ainda na década de 1940, foram Grande Hotel Águas de São Pedro, Grande Hotel Campos do Jordão, Termas de Araxá e na década de 1970 surgiram, com características mais próximas ao atual conceito de *resorts*, o Club Méditerranée Itaparica, o Tropical Manaus e também o Rio Quente Resorts.

<sup>3</sup> É possível fazer uma analogia do *resort* com um navio de cruzeiro, pois em ambos se busca entreter o turista em um espaço finito e limitado, como se fosse uma imersão em um hiperespaço de lazer e consumo.

<sup>4</sup> Vale salientar que a aprovação não indica necessariamente a construção dos empreendimentos.

<sup>5</sup> A Praia da Marambaia é uma área praticamente virgem favorecendo a implantação desse tipo de empreendimento.

<sup>6</sup> O terreno é de propriedade do empresário local Ivens Dias Branco, que conta com o desenvolvimento do projeto do Consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Investimentos SA, fruto da parceria com grupos portugueses Ceará Investment Fund – Fundo Turístico Imobiliário, Grupo Hoteleiro Dom Pedro e Solverde.

<sup>7</sup> A Prefeitura Municipal de Aquiraz, com o apoio do Governo do Estado, está construindo uma escola de turismo e hotelaria, a fim de alimentar os supostos postos de trabalho criados a partir do funcionamento das atividades do empreendimento.

<sup>8</sup> No Brasil, as operações do grupo se iniciaram em 2001, com a inauguração do Hotel Vila Galé Fortaleza, que se localiza na Praia do Futuro. Posteriormente, em 2004, a rede lançou o Vila Galé Salvador (BA) e, em 2006, o Vila Galé Marés Resort Spa & Conference Hotel, em Guarajuba (BA), totalizando 971 apartamentos no país.

<sup>9</sup> <http://www.vilagale.pt>

<sup>10</sup> LARA, Fernando. Admirável urbanismo novo. *Arquitextos*, São Paulo, 01.009, Vitruvius, fev 2001 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.009/923>>.

<sup>11</sup> O movimento *New urbanism* tem como as suas principais repercussões o empreendimento Celebration, na Flórida, projeto e incorporação da Disney Corporation e Seaside, cenário do filme “Truman Show”.