



Universidade Estadual do Ceará
Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa
Mestrado Acadêmico em Geografia



CAMILA FREIRE SAMPAIO



O Turismo e a Territorialização dos Resorts:
a Praia do Porto das Dunas como "enclave"
em Aquiraz-CE



Fortaleza-CE
2009

CAMILA FREIRE SAMPAIO

O Turismo e a Territorialização dos *Resorts*: a Praia do Porto das Dunas como enclave em Aquiraz-CE

Dissertação apresentada ao Mestrado Acadêmico em Geografia, do Centro de Ciências e Tecnologia, da Universidade Estadual do Ceará, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientação: Prof^a. Dr^a Luzia Neide
Menezes Teixeira Coriolano

FORTALEZA - CEARÁ
2009

Universidade Estadual do Ceará – UECE
Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa - PROPGPq
Mestrado Acadêmico em Geografia - MAG

Título do trabalho: O Turismo e a Territorialização dos *Resorts*: a Praia do Porto das Dunas como enclave em Aquiraz-CE

Autora: Camila Freire Sampaio

Defesa em: 17/ 04/ 2009

Nota Obtida: 10

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a. Luzia Neide M. T. Coriolano
Universidade Estadual do Ceará – UECE
(Orientadora)

Prof. Dr. Sylvio Bandeira de Mello e Silva
Universidade Federal da Bahia - UFBA

Prof. Dr. Christian Dennys Monteiro de Oliveira
Universidade Federal do Ceará – UFC

Dedicatória

*Aos “anjos” de minha vida,
preciosos companheiros, que guiam
meus caminhos e tornam mais feliz
minha existência.*

AGRADECIMENTOS

A relevância dos agradecimentos consiste em expor a importância de pessoas e instituições que contribuíram significativamente para o desenvolvimento da dissertação. Assim, agradeço a:

Primeiramente, a Deus e à espiritualidade que me assistem e inspiram, sempre presentes, guiando meus passos.

A minha família, em especial meus amados pais, meu porto seguro, pelo amor, apoio incondicional e incentivo incessante. A minha querida irmã pelo estímulo, amizade e ajuda.

Ao meu amado Paulo Henrique pelo companheirismo e compreensão, proporcionando-me momentos felizes que me avivaram o espírito, tornando a caminhada mais leve.

À Profa. Dra. Luzia Neide Coriolano, orientadora e coordenadora do Mestrado Acadêmico em Geografia e do Laboratório de Estudos do Território e do Turismo - NETTUR ao qual faço parte, pela oportunidade, paciência e confiança, desde a iniciação científica, dedicando-se com amor e amizade à orientação que faz com competência e entusiasmo vivificante, a quem devo muito do que aprendi.

Ao Prof. Dr. Luiz Cruz Lima, coordenador do Laboratório de Estudos do Território e do Turismo - NETTUR, pelo estímulo contínuo e exemplo de amante incansável da Geografia.

Aos professores da banca de qualificação: Profa. Dra. Ana Maria Matos de Araújo pelas valiosas contribuições e Prof. Dr. Christian Dennys pelo importante auxílio para o desenvolvimento da pesquisa.

Aos professores do curso de graduação em Geografia e Mestrado Acadêmico em Geografia da UECE verdadeiramente comprometidos com o avanço da Ciência Geográfica.

Ao professor Dias pela criteriosa correção do texto.

À banca examinadora pela atenção preciosa no trabalho de leitura da dissertação.

Aos ex-colegas de laboratório, porém eternos amigos, Enyvládia e Kleiton, por mostrar-me que amizade verdadeira é possível no meio acadêmico. Aos amigos Eluziane, Aridenio e Adriana pelo apoio e conhecimentos repassados.

Aos companheiros de mestrado, em especial Anna Emilia e Marisa, amigas com as quais dividi momentos de aflição e inquietações da vida acadêmica.

Aos colegas da graduação, alguns mesmo distantes, por continuarem na torcida. Em especial à Glacianne pela amizade sincera, energia positiva e ajuda na elaboração cartográfica.

Aos membros do Laboratório de Estudos do Território e do Turismo – NETTUR, em especial Luciana e Gerardo pela amizade, ajuda e estímulo. A Eugênia, Tatiane pela alegria e auxílio em pesquisas de campo. Ao Kauê pela disponibilidade para aplicação de questionários.

Aos amigos de fora do círculo da Geografia, principalmente Carla e Aldenisa, pelo incentivo e momentos de descontração.

Aos ex-moradores da extinta comunidade do Porto das Dunas, pelos preciosos depoimentos.

Às instituições que colaboraram com a cessão de dados relevantes para a pesquisa.

À CAPES pelo apoio financeiro com bolsa de estudo, de extrema importância para realização do trabalho

Enfim, a todos que contribuíram de forma direta ou indireta para a concretização da dissertação. Muito obrigada!

RESUMO

A presente dissertação teve como objetivo geral analisar a territorialização dos *resorts* no processo de transformação da Praia do Porto das Dunas em enclave no município de Aquiraz. Para apreender a realidade com visão da totalidade, utilizou-se o método da Geografia Crítica, buscando a compreensão das contradições e conflitos na área. Os passos da pesquisa podem ser divididos em três etapas gerais: levantamento bibliográfico para entendimento da realidade, coleta de dados em instituições e pesquisas em campo. Estudou-se o processo de organização territorial e histórico, investigando as influências da metropolização e ações do capital turístico e imobiliário na valorização da zona costeira. Analisou-se a lógica que anima a progressiva instalação de *resorts* e que contribui fortemente para a formação desta “ilha” de luxo, diferenciada de seu entorno, todavia resultado dele.

Palavras-chaves: Território, turismo e *resorts*

ABSTRACT

This work aimed to analyze the territorialization of resorts in the changing process of Porto das Dunas Beach in Aquiraz Municipality. To capture the reality more thoroughly, in a totalitarian perspective, the method of Critic Geography was used, searching the comprehension of the contradictions and conflicts in the area. The research may be divided in 3 general steps: Bibliographic surveys to understand the reality, data collect at institutions and fieldworks. The study was about territorial and historical organization process, investigating the influences of metropolization and actions of tourism and real state capital on the value of coastal zone. We analyzed the logic that drives the continuous installation of resorts and strongly contributes for the formation of this luxury “island”, resulting of its neighborhood, but different of it.

Key-words: Territory, tourism and resorts.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01: Praia do Porto das Dunas	50
FIGURA 02: Dunas da Prainha	50
FIGURA 03: Ocupação de Veraneio na Praia do Presídio	51
FIGURA 04: Praia do Presídio	51
FIGURA 05: Ponta do Iguape	52
FIGURA 06: Blocos de Rochas na Praia de Barro Preto	52
FIGURA 07: Pescadores saindo do mar (Praia do Batoque)	53
FIGURA 08: Imagem da Área do Porto das Dunas	58
FIGURA 09: Rodovia CE-025 e Ponte sobre o Rio Pacoti	62
FIGURA 10: Porto das Dunas antes da ocupação	72
FIGURA 11: Porto das Dunas após ocupação	72
FIGURA 12: Foto aérea do Porto das Dunas sob traçado urbano do loteamento	73
FIGURA 13: Venda de lotes no Porto das Dunas	79
FIGURA 14: Terreno cercado para a venda	79
FIGURA 15: Lamas nas ruas do Porto das Dunas	99
FIGURA 16: Rua sem pavimentação no Porto das Dunas	99
FIGURA 17: Lixo acumulado em terreno no Porto das Dunas	100
FIGURA 18: Animais se alimentando de lixo jogado em terreno no Porto das Dunas	101
FIGURA 19: Piscina Beach Park Suites Resort	102
FIGURA 20: Vacas em terreno em frente ao Beach Park	102
FIGURA 21: Vista Aérea do Aquaville Resort	115
FIGURA 22: Rio artificial do Aquaville Resort	115
FIGURA 23: Navegação em Caiaque	116
FIGURA 24: Restaurante do Aquaville Resort	117
FIGURA 25: Oceani Resort	118
FIGURA 26: Terraplanagem	119
FIGURA 27: Execução do lago artificial	119
FIGURA 28: Piscina do Portamaris Resort	120
FIGURA 29: Privatização da Praia (Oceani Resort)	122

FIGURA 30: Privatização da Praia (Aquaville Resort)	122
FIGURA 31: Complexo Beach Park	125
FIGURA 32: Maremoto	127
FIGURA 33: Insano	127
FIGURA 34: Material para montagem dos toboáguas	128
FIGURA 35: Montagem do brinquedo	128
FIGURA 36: Jangada's Bar (Bar Molhado)	130
FIGURA 37: Lojas do Beach Park Suites Resort	131
FIGURA 38: Beach Park Acqua Resort	134
FIGURA 39: Localização do Beach Park Living	135
FIGURA 40: Ilustração do Beach Park Wellness Resort	136
FIGURA 41: Imagem de divulgação no site da Construtora	141
FIGURA 42: Localização do Condomínio Atlantic Palace	141
FIGURA 43: Evolução das obras do Condomínio Atlantic Palace	142
FIGURA 44: Evolução das obras do Condomínio Gran Sol	143
FIGURA 45: Paisagem como atrativo mercadológico	144
FIGURA 46: Canteiro de obras (ao fundo a foz do rio Pacoti	144
FIGURA 47: Avanço das obras do Dunnas Flat	145
FIGURA 48: Evolução das obras do Paraíso das Dunas Residence	146
FIGURA 49: Out-door de divulgação	146
FIGURA 50: Perspectiva ilustrada do empreendimento	146
FIGURA 51: Plantão de vendas no local do empreendimento	147
FIGURA 52: Ilustração do Scopa Beach Resort	148
FIGURA 53: Local da obra do Scopa Beach Resort	148
FIGURA 54: Localização do Scopa Beach Resort	149
FIGURA 55: Localização do The Palm Apartment & Resort Fortaleza	150
FIGURA 56: Out-door de divulgação do The Palm Apartment & Resort ..	150
FIGURA 57: Localização do Vila do Porto Resort	151
FIGURA 58: Out-door de divulgação do Vila do Porto Resort	151
FIGURA 59: Evolução das obras do Terramaris Condomínio	152

LISTA DE QUADROS

QUADRO 01: Evolução Político-Administrativa do Município	27
QUADRO 02: Indicadores demográficos da Região Metropolitana de Fortaleza -1970	28
QUADRO 03: População Total por Distrito	30
QUADRO 04: Indicadores Demográficos - 1991 e 2000	31
QUADRO 05: Divisão de quadras e lotes da Primeira Etapa do Loteamento	74
QUADRO 06: Divisão de quadras e lotes da Terceira Etapa do Loteamento	75
QUADRO 07: Estatísticas do Beach Park	132

LISTA DE MAPAS

MAPA 01: Mapa de Localização de Aquiraz	19
MAPA 02: Região Metropolitana de Fortaleza	30
MAPA 03: Territorialização dos Resorts no Porto das Dunas	109

SUMÁRIO

Lista de figuras	8
Lista de quadros	10
Lista de mapas	11
1. INTRODUÇÃO	12
2. DESVENDANDO A ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL DE AQUIRAZ-CE	18
2.1 Para além das aparências: o caminho metodológico	21
2.2 Produção do espaço de Aquiraz na lógica da metropolização	25
2.3 A valorização da zona costeira e a relação sociedade x natureza em Aquiraz	38
3. ESPAÇO NATURAL E ESPAÇO PRODUZIDO: O AVANÇO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRAIA DO PORTO DAS DUNAS	55
3.1 Desapropriação, especulação e reestruturação sócio-espacial: as origens do Loteamento Porto das Dunas	64
3.2 Comercialização da paisagem: a Praia do Porto das Dunas como produto turístico	81
3.3 Porto das Dunas como mercadoria de luxo e extensão de Fortaleza: expressões do mercado imobiliário	93
4. ENCLAVE EM AQUIRAZ: A PRAIA DO PORTO DAS DUNAS COMO TERRITÓRIO DOS RESORTS	105
4.1 Resorts: manifestações da modernidade	110
4.2 A consolidação do capital turístico e imobiliário: o Complexo Turístico do Beach Park	125
4.3 Novo produto imobiliário no Porto das Dunas: os “condomínios resorts” ...	138
5. CONCLUSÕES	159
BIBLIOGRAFIA	162
APÊNDICES	

1. INTRODUÇÃO

Esta dissertação intitulada **O turismo e a territorialização dos *resorts*: a Praia do Porto das Dunas como enclave em Aquiraz-CE** investiga o (re)ordenamento territorial da praia do Porto das Dunas, com ênfase na análise de território(s) produzido(s) pelos/para os mega-empreendimentos do tipo *resort*. Buscou-se compreender como esse processo, intensificado pela atividade turística, transformou a Praia do Porto das Dunas em enclave em Aquiraz.

Grande parte da reestruturação socioespacial do Porto das Dunas faz-se pelo lazer e turismo. Esta complexa atividade socioeconômica e espacial tem grande importância em diversos países devido à força de articulação e produção de serviços que implicam no reordenamento dos espaços. Na área de estudo, o turismo ganha destaque pela transformação do local em núcleo receptor de fluxos turísticos, sobretudo pela concentração de expressiva quantidade de empreendimentos. As instalações dos empreendimentos apresentam-se como resultados de alianças entre os poderes públicos e empresariais, por meio de políticas federais e estaduais que, muitas vezes, têm beneficiado os detentores de capital.

A realidade estudada insere-se no contexto do reordenamento do espaço litorâneo, transformado em recurso econômico valorizado e importante produto no intenso mercado de terras e de lazer. A diversidade de praias e seu valor paisagístico são trabalhados simbolicamente para atração de turistas e investidores, intensificando a mercantilização do espaço. Ideologicamente, responsabilizam-se as belezas naturais por atrair investimentos e por constituírem forte potencial turístico para o desenvolvimento do segmento "Sol e Praia", de grande demanda internacional, porém não se pode esquecer a reprodução do capital, pelas atividades turísticas e imobiliárias. Os fluxos de capital alocam-se onde há melhores vantagens e o Nordeste brasileiro oferece facilidades aliadas às belezas naturais.

Os governos, preocupados com divisas, disponibilizam a infraestrutura para o turismo e a iniciativa privada, ante as facilidades do Nordeste, torna-se empreendedora, implantando hotéis, restaurantes, parques temáticos, entre outros serviços específicos do turismo.

O litoral cearense, especialmente a área leste, onde se localiza o objeto desta dissertação, ocupado por segundas residências e espaços de lazer, foi reterritorializado pelo/para o turismo, com construções de megaempreendimentos, sobretudo *resorts*. A reterritorialização do litoral materializa-se na cooptação de espaços para megaprojetos turísticos e imobiliários, tornando-os vetores da organização espacial da zona costeira do Ceará.

Com as políticas públicas e privadas direcionadas à estruturação da atividade turística, o Estado do Ceará destaca-se, no contexto nacional, como importante núcleo de turismo. Na Praia do Porto das Dunas predomina ações voltadas para o turismo elitizado, que exige infraestrutura urbana para alocação de empreendimentos de luxo, com implantação de *resorts* e condomínios de alto padrão.

Dessa forma, em meio a coqueirais, dunas, falésias, lagoas e objetos geográficos naturais de ambiente de praias tropicais cearenses, implantam-se e multiplicam-se os megaempreendimentos de luxo na Praia do Porto das Dunas, manifestando o caráter segregador predominante na formação desse espaço.

O modelo de turismo predominante na Praia do Porto das Dunas, em Aquiraz, volta-se para a reprodução do capital e culmina com número cada vez maior de megaequipamentos voltados ao lazer de turistas de elevado poder aquisitivo, resultando em expressiva segregação socioespacial. Conforme dados da Secretaria de Turismo e observações em campo, a tendência é o crescimento do número, pois existem projetos com previsão de novos empreendimentos.

Aquiraz está a 24,7 km de Fortaleza e faz parte da Região Metropolitana. O município é de grande importância para a história do Ceará, sendo atualmente considerado um espaço de lazer e turismo de destaque. A Praia do Porto das Dunas é área seleta do grande capital, pela magnitude dos investimentos e empreendimentos, o que resulta na forte presença de estrangeiros, quer como turista ou como empreendedor.

A escolha da Praia do Porto das Dunas decorre do fato do local estar bastante reestruturado em comparação ao entorno, pela elevada taxa de ocupação,

com alocação de objetos técnicos, constituindo-se em pólo de megaempreendimentos como: condomínios residenciais luxuosos, *resorts*, parques temáticos e casas unifamiliares de alto luxo.

As origens do processo socioeconômico, responsável pelas reestruturações socioespaciais no Porto das Dunas e transformação em enclave de Aquiraz, remetem aos seguintes fatos: à expropriação de terras de pescadores para instalação do empreendimento imobiliário Loteamento Porto das Dunas, destinado ao veraneio das elites fortalezenses, à constituição de importante complexo turístico que gerou maior valorização do local e à multiplicação de grandes empreendimentos de capital turístico e imobiliário.

A paisagem natural está fortemente alterada pelo capital imobiliário e turístico que se apropriam daquele espaço. As placas indicativas de venda de imóveis expõem-se constantemente, fazendo da praia vitrina de venda de imóveis. Elemento de significativa importância é a grande quantidade de *resorts* em construção, dando ao local aparência de canteiro de obras. O Porto das Dunas configura-se como espaço seletivo do capital, lugar de “luxo”, conforto, requinte, habitat de classe social e economicamente privilegiada.

A Praia do Porto das Dunas apresenta expressiva aglomeração de megaempreendimentos turísticos do tipo *resort*. Este novo tipo de equipamento turístico, mais elitizado, marca o surgimento de outro estilo de produção espacial e de estrutura de ocupação, assim como de produção de serviços especializados para turistas de elevado poder aquisitivo, inclusive turistas de outros países.

Relaciona-se o modelo de turismo ao período de mundialização do capital, já que grande parte dos meios de hospedagem pertence a cadeias hoteleiras internacionais, quando não, mantêm o mesmo padrão de serviços e atrativos. Os *resorts* instalaram-se no Porto das Dunas a partir da década de 1990, com apoio de governos estaduais, causando impactos em várias dimensões.

Assim, contrariando a ideologia dos discursos oficiais que advogam as vantagens dos megaempreendimentos turísticos, questiona-se a veracidade do discurso na prática, considerando que nem mesmo a edificação e instalação de

resorts dinamizam a economia do lugar, já que os empreendimentos desvinculam-se da realidade local, com isolamento de residentes em condomínios de luxo e turistas em *resorts*.

Os territórios produzidos pela alocação de grandes empreendimentos turísticos e infraestruturas de apoio à atividade turística, recebem incentivo de governos e financiamento do capital privado. Santos (2001) explica que, no espaço globalizado, há verdadeira guerra de lugares, que se encaixa na dinâmica do turismo, na medida em que se refere à instalação de empresas e a disputa que existe entre os lugares para captarem essas instalações. Os espaços absorvem tecnologias para competir no mercado globalizado, como acontece em espaços especiais de lazer e turismo nas Regiões Metropolitanas, como no caso do Porto das Dunas.

A problemática da territorialização dos *resorts* refere-se ao fato desse modelo de turismo pouco contribuir para o desenvolvimento local, na medida em que pouco absorve a mão-de-obra local e mantém poucas relações com o lugar. A Praia do Porto das Dunas apresenta-se marcada por identidade exógena, diferenciando-se substancialmente do restante do município, mais parecendo extensão de Fortaleza

A concentração de *resorts*, verdadeiros “paraísos do lazer”, “ilhas da fantasia”, marcados por extremo luxo, fez do Porto das Dunas verdadeiro “oásis” ou enclave no município de Aquiraz. Essa praia é voltada à diversão e turismo dos que podem pagar por este “produto”, que associa políticas de lazer e turismo, imobiliária e financeira, tornando o local lócus de reprodução capitalista.

Em face da realidade da Praia do Porto das Dunas elaborou-se alguns questionamentos que nortearam a pesquisa:

- Como se deu o processo de ocupação da Praia do Porto das Dunas?
- O que era aquele espaço antes do loteamento? Existia comunidade nativa? Para onde foram e como se deu a expropriação?
- Quais os fatores que contribuíram para a transformação da Praia do Porto das Dunas em enclave em Aquiraz-CE?

- Qual a atuação do capital imobiliário e turístico no processo socioespacial?
- Como se deu a territorialização dos *resorts* e quais os rebatimentos na realidade socioespacial da Praia do Porto das Dunas?
- Quais as relações de residentes e turistas com o entorno?

Analisar a territorialização dos *resorts* no processo de transformação da Praia do Porto das Dunas em enclave no município de Aquiraz é o objetivo geral da investigação. Para apreender a realidade com visão da totalidade utilizou-se o método da Geografia Crítica, para compreensão das contradições e conflitos na área. São ainda objetivos identificar as formas de ocupação e de organização socioespacial; compreender o processo de especulação imobiliária e sua relação com a crescente instalação de residências de luxo e alocação de *resorts*; investigar a instalação dos megaempreendimentos, *resorts* ou condomínios residenciais de luxo; assim como analisar os territórios dos *resorts* e, por fim, compreender as relações dos *resorts* com as comunidades pesqueiras próximas.

Esta dissertação divide-se em quatro partes: introdução com o objeto do estudo e contexto geral, objetivos e questionamentos. O item dois trata do processo da organização territorial e da história do Município de Aquiraz. Apresenta o método utilizado na pesquisa, tornando clara a opção metodológica e os passos dados. Trata também das dinâmicas de Aquiraz inserida na lógica da metropolização, bem como analisa a valorização da zona costeira e especulação imobiliária, de grande significado para a compreensão da organização do território.

O item três focaliza reflexões e períodos para a compreensão das respectivas dinâmicas socioespaciais e diferentes usos do território que contribuíram para a formação do enclave Porto das Dunas. Discute a transformação de espaço natural em espaço produzido, ressaltando a riqueza ambiental da área e sua comercialização. Traz o processo de ocupação do Porto das Dunas pela criação do Loteamento que deu nome ao local, relacionando a realidade às ações do mercado imobiliário. Apresenta a importância da atividade turística na valorização local, lócus de atuação do capital imobiliário, mostrando forte relação com Fortaleza.

No quarto item examina-se a territorialização dos *resorts* e a lógica social e econômica do fenômeno. Faz-se estudo sobre os *resorts* e impactos socioespaciais, bem como suas relações com a modernidade. Apresenta-se a consolidação do capital turístico e imobiliário, com multiplicação de empreendimentos de luxo, conferindo à localidade características que levam a compreendê-lo como espaço significativamente diferenciado, enclave.

Por fim, têm-se as conclusões, que de maneira nenhuma pretendem esgotar as reflexões acerca da realidade estudada. Pelo contrário, buscam demonstrar as inquietações que, cada vez mais, se avolumam sobre a temática, que se tornou, a cada leitura, mais fascinante e instigadora.

2. DESVENDANDO A ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL DE AQUIRAZ-CE

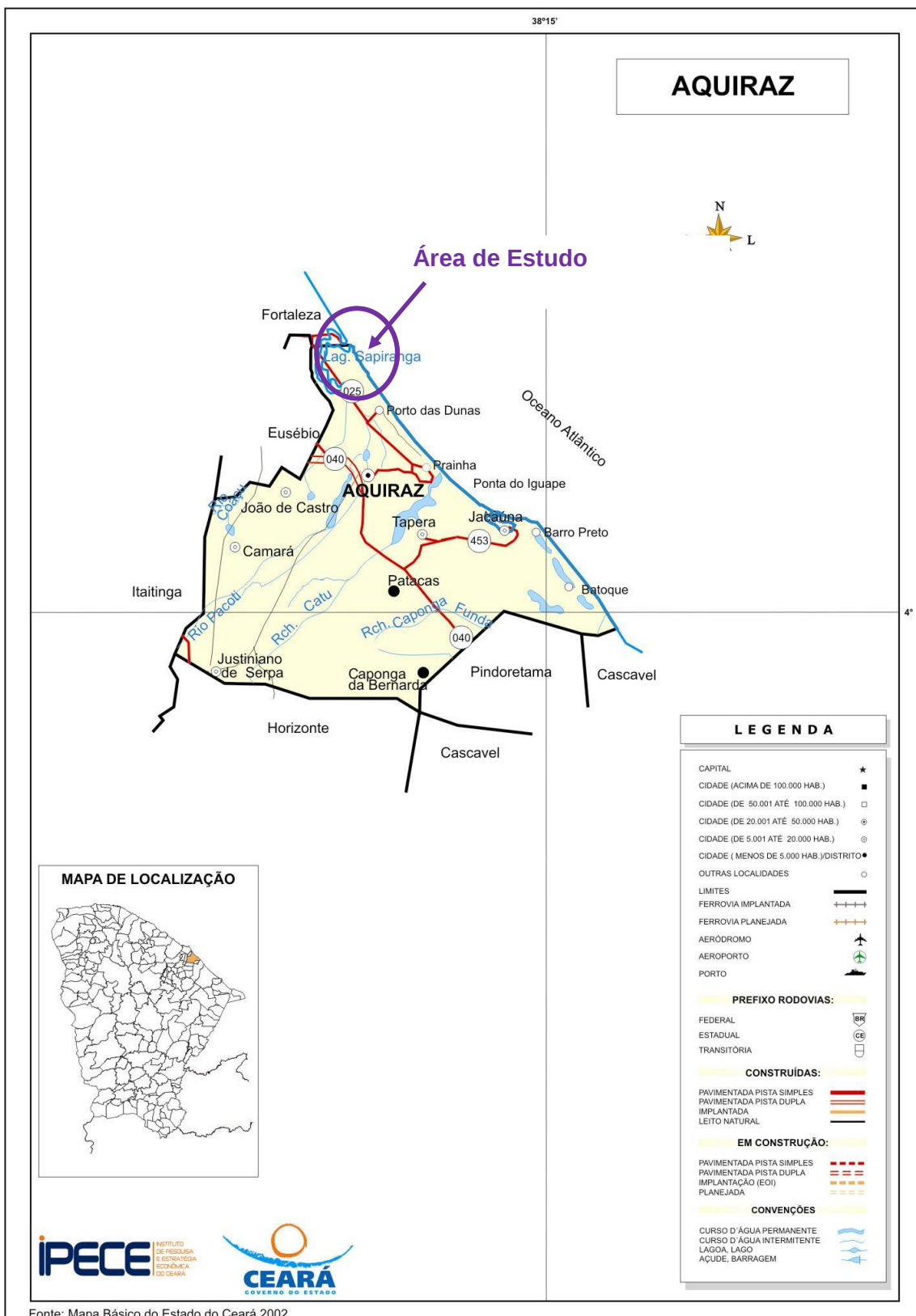
Aquiraz está a 24, 7 km da capital, é um dos treze municípios que compõe a Região Metropolitana de Fortaleza, o quarto maior em extensão territorial com área de 480,98 km² e, de acordo com dados do IBGE de 2007, população em torno de 67.265 habitantes. Limita-se com os municípios de Fortaleza, Eusébio, Horizonte, Cascavel, Pindoretama, Eusébio, Itaitinga e Horizonte.

O município apresenta rico patrimônio histórico e natural, com origens no Século XVII, quando foi primeira vila e primeira capital da Capitania do Ceará. Os distritos de Aquiraz são oito, sendo eles: Sede, Jacaúna, Justiniano de Serpa, Camará, Patacas, Tapera, Caponga da Bernarda e João de Castro.

Aquiraz é palavra indígena e significa “água logo adiante”. A referência à água deve-se à proximidade do rio Pacoti. Tem patrimônio natural de rara beleza, banha-se pelos dois rios Pacoti e Catu. O grande número de lagoas, de cordões dunares, aliados à beleza cênica das praias do Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Iguape, Barro Preto e Batoque, tornam o município atrativo ao lazer e turismo.

As vias de acesso ao município são as rodovias: CE-040, que liga Fortaleza a Aquiraz e a outros municípios do litoral leste do Estado, formando a chamada Costa do Sol Nascente. Essa rodovia foi duplicada até a entrada de Aquiraz, para atender às exigências da modernização do Estado e servir ao intenso fluxo de veículos que se deslocam para as praias, em busca de lazer e turismo. A CE - 025 liga Prainha - Porto das Dunas – Fortaleza, é, sobretudo, rota do turismo. A CE – 453, que liga a Praia do Iguape à CE – 040 e a rodovia federal (BR – 116), ligando Aquiraz a Fortaleza e ao sul do país.

O mapa a seguir apresenta detalhadamente as referidas informações:



Mapa 01: Mapa de Localização de Aquiraz
 Fonte: Perfil Básico Municipal

Para compreensão do complexo objeto deste estudo, recorreu-se a conceitos científicos, na tentativa de explicar o empírico à luz da ciência geográfica. Para desvendar a organização territorial de Aquiraz foi relevante a análise do processo de produção espacial do Município. Porém, para a apreensão da totalidade e contradições inerentes à formação do território metropolitano diferenciado, como é o Porto das Dunas, fez-se necessário investigar as dinâmicas socioespaciais da metrópole.

Nessa seção revela-se o papel das práticas e políticas modernas que valorizam o espaço litorâneo e os impactos no litoral de Aquiraz. Abordou-se também a complexidade das atividades de veraneio e, posteriormente do turismo, suas contradições e as relações imbricadas com o desenvolvimento das atividades, ou seja, a relação sociedade - natureza, explicitando a necessidade da análise geográfica sobre estes fenômenos típicos da modernidade. Discutiu-se também a fragilidade dos litorais, com ênfase na realidade do litoral aquiraense.

2.1 Para além das aparências: o caminho metodológico

Teorias e conceitos da Geografia e áreas afins ajudaram na análise do objeto e serviram de base para explicações empíricas. Além da teoria, o método contém o caminho percorrido para o desenvolvimento da dissertação, que envolveu procedimentos técnicos, uso de instrumento de coleta de dados, para ser possível a apreensão da realidade pesquisada.

O estudo da territorialização dos *resorts* no processo de transformação da Praia do Porto das Dunas em enclave do município de Aquiraz ocorreu como um processo analítico, constituindo-se como parte do método. Considerou-se a visão da totalidade, pois entender o objeto implica situá-lo no modo de produção capitalista, compreendendo os conflitos e as contradições. Priorizaram-se os conceitos de espaço, território, turismo, *resorts*, especulação imobiliária, que serão apresentados ao longo do texto, na análise do objeto. Sobre espaço, Santos (1985, p. 5) esclarece que:

O espaço deve ser considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida. Todavia, considerá-lo assim é uma regra de método cuja prática exige que se encontre, paralelamente, através da análise, a possibilidade de dividi-lo em partes. Ora, a análise é uma forma de fragmentação do todo que permite, ao seu término, a reconstituição desse todo.

A realidade de Aquiraz está inserida no contexto geográfico e econômico bem maior, pois a reprodução capitalista interage de forma intensa, especialmente pela atividade turística. Assim, compreende-se o objeto de estudo pela categoria analítica totalidade, conforme explicação de Santos (2005, p. 50), que recomenda:

Para ir mais além do fenômeno, ultrapassar o aspecto e alcançar o conteúdo, não há forma de teorização mais adequada. Mas temos que subdividir a realidade de forma que ela possa ser reconstituída quando novamente juntarmos suas partes.

Assim, adotou-se a análise como parte do método, pois, sem ela, não seria possível compreender a complexidade da área de estudo, que abriga a coexistência de fenômenos engendrados pelo turismo. A estruturação da Praia do Porto das Dunas e sua valorização tornam-se ainda mais complexas e diferenciadas das demais realidades do município de Aquiraz. Diante da complexa realidade da atividade turística, Centeno (1992, p. 41) alerta para a necessidade de apreensão das relações que estão além das aparências, sobretudo quando se trata da análise do turismo:

Suponhamos que alguns investigadores tenham levado a sério o trabalho sistemático para organizar metodicamente o conhecimento do turismo, que se interessaram pelo funcionamento da atividade em seu conjunto total e conseguiram analisar, descrever, explicar e correlacionar o comportamento dos turistas, das comunidades receptoras, os efeitos sobre o meio ambiente, a captação de divisas, as mudanças etc; em continuação, buscariam simplificar e abstrair para tentar relacionar os fenômenos corretamente, porque é impossível compreender fatos desconexos. Se descobrissem relações significativas, chegariam ao quê da questão: a incógnita, ou seja, a descoberta da relação que explica o problema estabelecido.

Fugindo da análise linear, adotou-se a perspectiva histórica como parte do método de estudo do objeto. Moraes (2002) explica a historicidade materialista e a discute na perspectiva dialética, em que a realidade é entendida como movimento incessante, no qual os fenômenos só podem ser apreendidos como processos em contínuo fluir, cabendo aos pesquisadores captar o sentido lógico e histórico das diversidades das formas e das relações estabelecidas no processo e formação territorial.

A importância do enfoque histórico se deve ao fato de que a apreensão das dinâmicas de organização do espaço somente se dá pela investigação dos diferentes usos do território ao longo do tempo. Moraes (2002) afirma ainda que a totalidade é um recurso de método, modo associativo de pensar o real, buscando relações e conexões entre os fenômenos analisados, pelos contínuos fluxos entre o saber e a singularidade dos objetos tratados.

Na medida em que se admite que é a análise das relações e contradições da realidade que ajuda a ir além das aparências, atinge-se a concretude. A realidade é concreta quando apreendida pelo pesquisador. A metodologia crítica é explicada por Quaini (1979, p.23) nas seguintes palavras:

(...) materialismo histórico, enquanto teoria científica que supera a dissociação entre natureza e história, considerando simultaneamente a relação do homem com a natureza e a relação do homem com o homem. Um método que seja bem claro não admite – embora adversários e mesmo seguidores do marxismo tenham querido sustentá-lo – nem o determinismo natural, nem o determinismo econômico; não admite, em outras palavras, nenhuma “base” quer seja natural, quer seja econômica, como esfera que antecede a mediação inter-humana.

A interação da sucessão temporal com a simultaneidade espacial na busca de um materialismo histórico-geográfico admite que as relações sociais materializam-se no espaço ao longo tempo. Ou seja, reconhece-se a importância da inserção espacial na análise social crítica contemporânea, conforme aponta Soja (1993, 59):

Ao mesmo tempo, vem-se tornando cada vez mais claro que a inserção do espaço no materialismo histórico e nos contextos mais amplos da teoria crítica não é apenas uma questão de uma simples adaptação incrementada, da incorporação de mais outra variável ou modelo novos nas narrativas mestras antigas e não-questionadas. A teoria crítica e o marxismo ocidental estiveram tão emudecidos no tocante à espacialidade durante tanto tempo, que a inclusão de uma dimensão espacial teoricamente significativa talvez não seja possível sem destruir muitas abordagens e pressupostos interpretativos bem estabelecidos, especialmente os que estão associados à primazia profundamente arraigada dos modos históricos de explicação e crítica em relação aos modos geográficos.

Dessa forma, realizou-se pesquisa exploratória, com base na totalidade do processo histórico e geográfico da sociedade para explicação do Porto das Dunas. Nesse sentido, foram passos da pesquisa: levantamento bibliográfico contínuo para embasamento do tema, visitas a campo para avaliação e constatação da problemática, contínua documentação fotográfica da área para apreensão da dinamicidade do mercado turístico e imobiliário na constante produção do espaço do

Porto das Dunas, acompanhamento das obras dos grandes empreendimentos, coleta de dados e realização de entrevistas na Secretaria Municipal de Turismo, Secretaria Estadual do Turismo, Secretaria de Planejamento, Associação de Empreendimentos Turísticos de Aquiraz, J. G. Empreendimentos e Participações Ltda (empresa responsável pelo Loteamento Porto das Dunas), Reges Miranda Imobiliária (importante imobiliária no Porto das Dunas, Aquaville Resort, Beach Park Suítes & Resort e Museu Sacro de Aquiraz, coleta de depoimentos com antigos pescadores da área, antes do loteamento, aplicação de questionários a turistas e proprietários de casas de veraneio.

2.2 Produção do espaço de Aquiraz na lógica da metropolização

A análise do processo de produção espacial de Aquiraz que contemple a totalidade das relações não pode ser feita sem relacioná-la às dinâmicas da cidade de Fortaleza. O raciocínio é de extrema importância para dar conta do objeto de estudo e compreender os sucessivos processos de (re)estruturação socioespacial de transformação da Praia do Porto das Dunas em “enclave” em Aquiraz.

A importância da história no estudo geográfico explica-se pelo fato de que as ações da sociedade, ao longo do tempo, materializam-se no espaço, tornando-se potencial elemento de investigação científica. A materialização do espaço foi chamada por Milton Santos de empirização do tempo. Dessa forma, o resgate histórico revela os processos de produção e de consumo do espaço, caminho para a compreensão dos fatos presentes de diferentes sociedades.

Referindo-se à impressão da história no espaço, Santos (1986 p. 138) chama “rugosidades” as marcas temporais no espaço, o “espaço construído”. Para o autor:

O espaço portanto é um testemunho; ele testemunha um momento de um modo de produção pela memória do espaço construído, das coisas fixadas na paisagem criada. Assim o espaço é uma forma, uma forma durável, que não se desfaz paralelamente à mudança de processos; ao contrário, alguns processos se adaptam às formas preexistentes enquanto que outros criam novas formas para se inserir dentro delas.¹

As relações entre Aquiraz e Fortaleza se deram historicamente, desde os primórdios da então Capitania do Siará, sobretudo no tocante às esferas políticas e econômicas do século XVII. As relações emergiram em um cenário de disputa pela localização da primeira vila da capitania, ou seja, do poder na época.

¹ Apesar da palavra utilizada na citação ser “forma”, entende-se que o espaço não se reduz a isto, conforme o mesmo autor deixa claro em outras obras.

Nesse contexto, diante dos poderes adquiridos pelos capitães-mores na administração da Capitania do Siará, o Rei de Portugal cria a primeira vila para pôr ordem, pois os capitães agiam como verdadeiros soberanos do poder. As disputas em torno do domínio dos espaços e a influência da política sobre a formação dos territórios ficam claras no seguinte trecho que confirma participação de Aquiraz na história do Ceará:

De fato, as disputas pessoais, o revanchismo e os interesses políticos várias vezes criaram situações trágicas, irônicas e até patéticas, isso ficou evidente logo quando da criação da primeira vila cearense, sede da capitania, que por anos mudou de lugar entre a Fortaleza de Nossa Senhora da Assunção, a Barra do Ceará e o Aquiraz. A carta régia de 13 de fevereiro de 1699, que determinava a criação da vila, não especificava o lugar onde deveria ser instalado o pelourinho, símbolo da autonomia municipal. Isso deu ensejo a sérias disputas entre os núcleos habitacionais acima citados. (FARIAS, 1997 p. 43/44)

A disputa permaneceu durante os anos de 1699 a 1721. Durante o período, a primeira vila da Capitania mudou de lugar, entre as localidades citadas, cerca de seis vezes, até o decreto da ordem régia que determinou a conservação da sede da vila em Aquiraz no ano de 1721.

Aquiraz toma novos rumos como sede de administração e, da noite para o dia, vê-se apinhada de gente que aportava à nova vila na busca de riqueza e poder. Ali passam a residir milhares de forasteiros, pequenos e grandes comerciantes, gente de vida fácil, tentadores de fortuna, aventureiros de toda espécie, vendedores de quinquilharias, e que transformou a pacata localidade em agitada colméia de turbulências e questões. Governando a Província Manuel Francês, homem de poucas palavras, de muita ação e firmeza de caráter, logo tratou de mandar tropas para a manutenção da ordem. (IBGE – Enciclopédia dos Municípios Brasileiros, 1959 p. 38)

Até meados do século XIX Fortaleza consolida sua hegemonia sobre os demais núcleos urbanos cearenses. É nesse século que ocorreu a ocupação do território definido pelos limites do Município de Aquiraz, com o desenvolvimento da agricultura.

No entanto, a atividade desenvolveu-se em consórcio com a pecuária, conforme o testemunho arquitetônico de Aquiraz, com a edificação do Mercado da Carne e de alguns engenhos de rapadura e casa de farinha que ilustram a importância da cultura canavieira e do beneficiamento da mandioca para a região, configurando-se ainda como atividades significativas para o Município, a exemplo das indústrias de cachaça. (Secretaria de Planejamento - PDDU de Aquiraz, 2003)

A participação de Aquiraz na história do Ceará deixou importantes vestígios históricos que, na fase econômica atual, passam a ser utilizados como atrativos turísticos, em nova fase de produção e consumo do espaço que vai atingir grande parte do território a partir do fim século XX. Sem contar com as edificações tombadas (Antiga Casa de Câmara e Cadeia, Igreja Matriz São José de Ribamar e Mercado da Carne), a Prefeitura de Aquiraz considera como bens culturais imóveis duas igrejas, quatro engenhos e quatro casas, datados entre o século XIX e início do século XX.

A história de Aquiraz mostra que sua organização socioespacial sempre esteve calcada nos interesses privados de embates na busca e/ou manutenção de poderes políticos e econômicos.

A divisão do território cearense, como acontecia com os demais Estados, esteve sujeita a inconfessáveis interesses políticos e outros de ordens diversas não inspirados no bem comum. Criava-se, extinguiu-se, restaurava-se Município sem obediência a sistema lógico, justo e geral, e daí a confusão reinante nesse âmbito da administração pública. (GIRÃO, 1983 p. 12)

O quadro 01 é a síntese da multiplicidade de fatos que contribuíram para a produção e consumo do espaço ao longo do tempo, na medida em que passou por redefinições político-administrativas, tendo o território desmembrado por diversas vezes para a formação de outros municípios (Cascavel em 1833, Pacajus em 1890 e Eusébio em 1987).

DISCRIÇÃO	ANO DE CRIAÇÃO	INSTRUMENTO LEGAL
Aquiraz é a primeira localidade cearense a ser erigida a Vila	1699	Carta Régia
A Vila recebe o nome de São José de Ribamar do Aquiraz	1710	-
Instalação definitiva da sede da vila em Aquiraz	1713	Carta Régia
Chegada dos Jesuítas e início da construção do hospício	1726	-
Cascavel é desmembrado de Aquiraz	1833	-
Pacajus é desmembrado de Aquiraz	1890	-
Aquiraz é elevada à categoria de cidade	1915	Lei Estadual n.º 1.258
o Município de Aquiraz é suprimido e incorporado ao Município de Cascavel	1931	Dec. Estadual n.º 193
Aquiraz recobra o predicativo de vila	1933	Dec. Estadual n.º 1.156
Aquiraz é elevada à categoria de cidade, e seu território compreendendo os distritos de Aquiraz, Eusébio, Iguape e Serpa.	1938	Dec. Estadual n.º 448
Nova divisão territorial renomeia Iguape e Serpa para Jacaúna e Justiniano de Serpa, respectivamente	1951	Lei Municipal n.º 1.153
O distrito de Eusébio é emancipado de Aquiraz	1987	Lei Municipal n.º 11.333
É criado o distrito de Camará	1988*	Lei Municipal n.º 11.479
É criado o distrito de Caponga da Bernarda	1988*	Lei Municipal n.º 11.474
É criado o distrito de Patacas	1988*	Lei Municipal n.º 11.470
É criado o distrito de Tapera	1988*	Lei Municipal n.º 11.471
É criado o distrito de João de Castro	1995**	Lei Municipal n.º 066

Quadro 01: Evolução Político-Administrativa do Município

O quadro, além de refletir a disputa territorial, na medida que a dominação administrativa do território significa poder, também mostra as consequências da Constituição Federal de 1988 no tocante à divisão territorial. A partir de então os Estados estabeleceram legislação e criação de municípios. Em consequência, a constituição estadual transferiu aos municípios a competência de legislar sobre a criação de seus distritos. Daí, o município de Aquiraz se redefine após esta data, com a criação de quatro distritos.

Contexto que comprova a ligação de Aquiraz com Fortaleza foi a criação da Região Metropolitana. A criação das regiões metropolitanas brasileiras foi amparada

pela Constituição Federal de 1967, sendo as primeiras² instituídas pela lei complementar nº 14/73. Aquiraz integra a Região Metropolitana de Fortaleza desde sua criação, em 1973, juntamente com os municípios de Fortaleza, Caucaia, Pacatuba e Maranguape.

O quadro 02 mostra a população dos municípios na origem da região metropolitana de Fortaleza, apresentando disparidade populacional entre a capital e municípios, bem como a modesta posição de Aquiraz no penúltimo lugar, quando somente Pacatuba apresentava população menor.

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO TOTAL
Aquiraz	32.507
Caucaia	54.724
Fortaleza	857.980
Maranguape	43.917
Pacatuba	11.546
TOTAL	993.774

Quadro 02: Indicadores demográficos da Região Metropolitana de Fortaleza-1970.

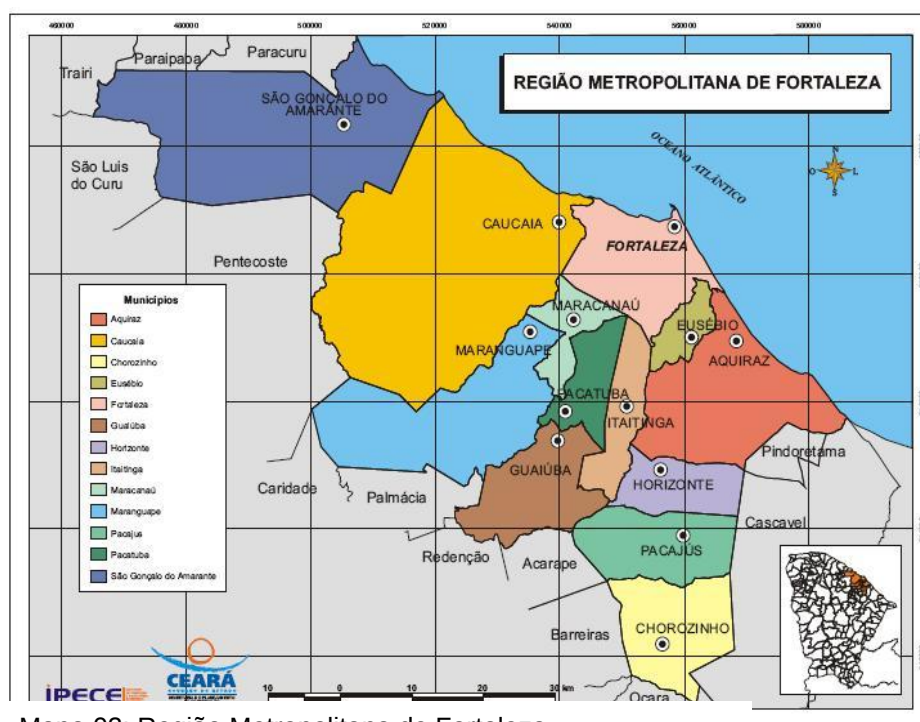
Fonte: IBGE – Censo Demográfico de 1970.

Também revela o atual processo do município de Aquiraz, que, em 30 anos, a população mais que dobrou, levando a refletir acerca da velocidade e intensidade das mudanças quantitativas e qualitativas engendradas pelo fenômeno que há por traz dessa realidade – o da metropolização. Essa realidade que envolve Aquiraz nos remete ao contexto nacional de urbanização das cidades, tratado por Santos 2008, p. 77:

Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos 1950, tivemos, primeiro, uma urbanização aglomerada, com o aumento do número – e da população respectiva – dos núcleos com mais de 20 mil habitantes e, em seguida, uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades de tamanho intermédio, para alcançarmos, depois, o estágio da metropolização [...]

² As primeiras regiões metropolitanas brasileiras foram as de Porto Alegre, Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Fortaleza e Belém.

Anos depois (1986, 1991 e 1999), a Região Metropolitana de Fortaleza passou por três alterações e o número de municípios se elevou para treze³, com desmembramentos devido à emancipação de distritos (Eusébio, Guaiúba, Itaitinga e Maracanaú) e formação de municípios, bem como a agregação de outros, conforme mapa a seguir.



Mapa 02: Região Metropolitana de Fortaleza

Fonte: IPECE (2004)

Silva (2005, p. 105) define regiões metropolitanas como “os recortes espaciais detentores de uma elevada taxa de urbanização, agrupados na forma da lei para integração e organização do planejamento e execução de funções com interesses comuns metropolitanos”.

As regiões metropolitanas apresentaram-se como uma nova forma de aglomeração administrativa que tem como base a polarização e a integração entre municípios limítrofes. A partir daí, é possível dizer que as regiões metropolitanas representam articulação entre espaço e política, objetivando melhor desenvolvimento da economia

³ A Região Metropolitana de Fortaleza compõe-se atualmente pelos Municípios de Aquiraz, Caucaia, Chorozinho, Eusébio, Fortaleza, Guaiúba, Horizonte, Itaitinga, Maranguape, Maracanaú, Pacatuba, Pacajus, São Gonçalo do Amarante.

Com a instituição da Região Metropolitana de Fortaleza, a organização territorial de Aquiraz foi alterada com a emancipação do município de Eusébio e criação de distritos. A partir daí, o Município apresentou um elevado índice de crescimento populacional. O quadro 03 mostra o crescimento populacional de Aquiraz, por distrito, nos anos de 1991, 1996 e 2000, respectivamente, com base nos dados do IBGE.

DISTRITOS	1991	1996	2000
Sede	15.901	19.439	22.329
Camará	8.091	8.723	10.020
Caponga da Bernarda	2.513	2.733	3.139
Jacaúna	4.834	5.300	6.088
Justiniano de Serpa	7.198	7.484	8.597
Patacas	2.504	3.136	3.602
Tapera	5.264	5.476	6.280
João de Castro (*)	-	451	519
TOTAL	46.305	52.282	60.574

(*) Distrito criado em 1995 (Lei Municipal nº 66)

Quadro 03: População Total por Distrito

Fonte: Prefeitura Municipal

De acordo com informações do Perfil Básico Municipal do ano de 2007, elaborado com dados do IBGE (Censo 2000), Aquiraz apresentou aumento na taxa de urbanização entre os anos de 1991 e 2000, de 88,05% para 90,43%. No entanto, houve grandes disparidades entre as taxas de crescimento da população urbana e rural.

Conforme o Censo de 2000, de 60.469 habitantes em Aquiraz, 54.682 constituía a população urbana e apenas 5.787 compunha a população rural. O quadro abaixo apresenta a taxa de crescimento da população urbana e rural nos anos de 1991 e 2000.

Taxa geométrica de crescimento anual (%) ^(*)	1991	2000
Urbana	4,29	3,32
Rural	-2,58	0,50
Total	3,11	3,01

(*) Taxas nos períodos 1980/91 e 1991/00 para os anos de 1991 e 2000, respectivamente.

Quadro 04: Indicadores Demográficos - 1991 e 2000

Fonte: Perfil Básico municipal de Aquiraz (2007)

Chama atenção o dado de 1991 para a população rural, por apresentar um crescimento negativo, o que caracteriza sinal da influência da Região Metropolitana nos anos subsequentes a sua criação, desempenhando uma forte atratividade em consequência da modernização urbana. Nota-se também que, apesar de a taxa do ano de 2000 ter sofrido leve decréscimo, em comparação à de 1991, o crescimento da população urbana se manteve considerável, corroborando com a tendência de urbanização no município.

As causas do declínio demográfico rural também podem ser associadas à modernização urbana, resultando em dois processos: de expulsão da população do campo e de atração exercida por Aquiraz, de pessoas que buscavam por melhores condições de vida, influenciando na urbanização.

Além disso, concorreram para o expressivo crescimento da população urbana, a expansão significativa do perímetro urbano incorporando áreas rurais, e o efeito polarizador da Região Metropolitana de Fortaleza - RMF, com crescimento no contexto da dinâmica de espraiamento em direção a alguns municípios (Secretaria do Planejamento - PDDU de Aquiraz, 2003).

Como consequência do intenso processo de urbanização, dados oficiais revelam que houve significativo aumento da população economicamente ativa, especialmente do contingente vinculado ao setor de serviços, quando, a partir da década de 1980, a área caracteriza-se como pólo de segundas residências e lazer. O efeito de polarização exercido pela Região Metropolitana de Fortaleza é responsável pelo aumento dos índices de investimentos, induzindo o crescimento populacional de Aquiraz a taxas mais elevadas que a média estadual.

O fenômeno da urbanização em Aquiraz vem fortemente vinculado ao da metropolização. É necessário entendê-la para além da metrópole, pois não se reduz à simples subordinação à cidade central, na medida em que as influências do processo extrapolam seus limites, atingindo, de maneira diferente, os territórios que compõe o espaço metropolitano. Como consequência, para Teles (2005 p. 22) a metropolização configura-se como:

[...] um fenômeno que traz em seu bojo, alterações significativas, que se imprimem no espaço geográfico, decorrentes, em grande medida, de concentração e mobilização de pessoas, de atividades e de riquezas. Essas transformações compreendem também, processos de segregação espacial, exclusão e descentralização. O espaço, assim organizado, resulta de um conjunto de ações que estão associadas às formas de produção, à nova divisão do trabalho, aos interesses das elites locais e aos imperativos globais.

A Região Metropolitana de Fortaleza - RMF e, conseqüentemente, Aquiraz, inserem-se no processo de complexidade urbana contemporânea que caracteriza o espaço metropolitano como território articulado, dependente, desigual e contraditório, marcadamente propulsor da reprodução ampliada do capital. A realidade é que a RMF foi aberta para a reestruturação capitalista, por meio de ações do Estado, que culmina por atuar como mediador da dominação capitalista do espaço, reordenando territórios para fins prioritariamente econômicos.

Santos (1994) ao falar da complexidade que envolve o processo de metropolização, chamado por ele de macrourbanização, diz que essa complexidade é marcada pelo progresso técnico e pelas contradições próprias do modo de produção dominante que se concretizam no espaço resultando em formas urbanas específicas, como as áreas metropolitanas.

A área que compõe uma região metropolitana é comandada ou “colonizada” pela grande cidade que se expande territorialmente, atingindo os municípios vizinhos. A influência do núcleo se dá mediante relações econômicas e sociais entre as cidades da região metropolitana, estando, portanto, na área de influência da metrópole. Acerca disso Santos (2008, p. 101) diz que:

[...] a metrópole está em toda parte, e no mesmo momento. A definição do lugar é, cada vez mais no período atual, a de um lugar funcional á sociedade como um todo. E, paralelamente, através das metrópoles, todas as localizações tornam-se hoje funcionalmente centrais. Os lugares seriam, mesmo, lugares funcionais da metrópole.

Assim, a formação de áreas ou regiões metropolitanas reflete o interesse, do poder público, aliado ao capital, de inserção no processo de globalização e garantia de expansão capitalista, seja pela atração e concentração de maior número de investimentos, como pela reserva de territórios para expansões futuras com o objetivo de superação das sucessivas crises de acumulação do capital, como no caso em estudo na presente dissertação, pela especulação imobiliária.

Com isso, o contexto da criação das regiões metropolitanas, consequentemente da RMF e sua influência sobre Aquiraz, revela que a expansão geográfica torna-se estratégia de dominação capitalista, na medida que o território é considerado matéria de acumulação de capital.

O espraiamento da influência de Fortaleza sobre os municípios da região metropolitana, por meio da extensão de atividades econômicas e relações sociais, culminando em complexo reordenamento territorial, atribuem ao espaço metropolitano caráter heterogêneo e multifacetado.

Fortaleza reproduz o sistema de acumulação, interagindo com outros espaços, sobretudo por meio da subordinação e colonização da periferia metropolitana. Apesar do crescimento de outros municípios da região metropolitana de Fortaleza, a metrópole ainda exerce grande influência sobre os municípios da aglomeração, pela quantidade de habitantes, pelas variadas funções desempenhadas ou pelas múltiplas relações nacionais e internacionais estabelecidas, já que vale destacar que o território metropolitano sofre influência de forças internas e externas.

Aquiraz sofre ação de diferentes intensidades por meio de diversas atividades, corroborando com o fato de que o fenômeno da metropolização está fortemente relacionado ao processo de expansão capitalista. Atividade de forte contribuição para a organização territorial e que cresce e ganha significativa importância para o desenvolvimento do município é a industrial. A indústria tem se caracterizado como um dos vetores do processo de metropolização, sobretudo

devido aos efeitos motivados por esta atividade no que refere à geração de emprego e renda, impulsionando dinâmicas socioespaciais pelo fator trabalho.

De acordo com a Prefeitura, grande parte de empresas enquadra-se na categoria indústria de transformação, além do ramo da construção civil e de extrativo mineral. Antes do crescimento, a estrutura industrial do Município concentrava-se nos segmentos de minerais não metálicos, mobiliário, vestuário, produtos alimentares e bebidas. Com os incentivos fiscais dos governos estadual e municipal, por meio do Programa de Promoção Industrial e Atração de Investimentos, para a promoção de fluxos de capital para os municípios, houve a consolidação de indústrias de grande porte.

Assim, a partir de 1996 houve maior diversificação das indústrias instaladas, destacando-se duas grandes indústrias, uma de bebidas⁴ que se instalou em agosto de 1998 e representava 800 postos de trabalho e outra de extração, beneficiamento e comercialização de granito e outras pedras ornamentais, de jazidas próprias⁵ ou de terceiros, que empregou 110 pessoas. Indústrias menores também dão suporte à base econômica de Aquiraz, redesenhando seu perfil industrial.

No entanto, assim como na maioria dos lugares, a seletividade de investimentos industriais privilegia locais e regiões, ao mesmo tempo em que utiliza e aprofunda diferenciações, na medida que o capital, com sua dinamicidade, dirige-se para os territórios onde a acumulação é privilegiada por facilidades concedidas pelo Estado. Com isso as vantagens locacionais são fortalecidas pelas desigualdades metropolitanas advindas da acumulação desigual. Multiplica-se, então, a presença de capitais fixos na região metropolitana, assegurando aos lugares seus papéis na divisão territorial do trabalho e de atuação na competição do mercado.

Aquiraz e Fortaleza se relacionam cotidianamente, comprovando a dominação da metrópole e as desigualdades no que se refere a serviços mais especializados, como comércio, educação e saúde. O fluxo diário de pessoas e produtos entre Fortaleza e Aquiraz é intenso e o movimento pendular marcante.

⁴ Indústria de Bebidas Antártica do Ceará S/A.

⁵ White Stone do Brasil S/A.

Aquiraz apresenta particularidade no que se refere ao assunto, pois existe grande número de pessoas residentes em Aquiraz que trabalham em Fortaleza, como considerável parcela das pessoas que trabalha em Aquiraz mora na capital. O fator mobilidade com o deslocamento de trabalhadores contribui para reforçar o caráter metropolitano das relações entre os municípios.

Esta parcela concentra-se, sobretudo no setor turístico, principalmente nos empreendimentos de grande porte da Praia do Porto das Dunas, pois exigem trabalhadores com melhor capacitação profissional. Todavia, parte dos servidores públicos mais qualificados, bem como professores, médicos, dentistas, além de outros, vão da capital diariamente para Aquiraz. Os deslocamentos diários são indicativos de desigualdades e de heterogeneidade espacial e social da região.

Outras iniciativas de reestruturação capitalista surgem relacionadas ao fenômeno da metropolização. No contexto da progressiva valorização litorânea e de busca da sociedade por locais à beira-mar, outras atividades de grande importância na produção do espaço de Aquiraz surgem relacionadas ao lazer, turismo e veraneio. Devido à extensão do litoral, o município abriga relativa quantidade de segundas residências, bem como os equipamentos turísticos vêm se multiplicando nas últimas duas décadas, alterando significativamente a feição das praias, que perderam as características tradicionais de vilas de pescadores, tornando-se localidades urbanas valorizadas pelo capital.

A mobilidade de veranistas e turistas contribui para intensificação de relações com a Capital, de onde parte a maioria dos proprietários das segundas residências, bem como turistas, já que a metrópole configura-se como portão de entrada de visitantes. O tópico seguinte traz melhor análise das relações socioespaciais entre Aquiraz e Fortaleza responsáveis pela reestruturação do litoral aquiraense, onde mais especificamente localiza-se a área de estudo da dissertação.

Assim, os fatores aqui tratados contribuíram para a formação de Aquiraz, constituindo-se, posteriormente, como vetores de ordenamento territorial metropolitano, na medida que colaboram na materialização das relações metropolitanas, que revelam processo de urbanização contraditório, característico do sistema capitalista, desigual por natureza, já que o processo de acumulação tende a se reproduzir desigualmente no espaço, pois a dinâmica que comanda é a do mercado.

Ou seja, o mesmo processo de metropolização que atinge o Município de Aquiraz é responsável pela formação de espaços socialmente diferenciados e contraditórios. O processo que atrai investimentos industriais e operários, como no corredor industrial metropolitano⁶ que envolve Aquiraz, nas proximidades dos Distritos de Camará e Justiniano de Serpa, provoca por outro lado, a formação de espaço de lazer e residência de luxo, voltado à elite de Fortaleza, que foge dos problemas da capital e encontram o tão sonhado “paraíso” na turística Praia do Porto das Dunas (área de estudo da pesquisa).

Portanto, a formação socioespacial de Aquiraz se deu/dá fortemente relacionada à Fortaleza, no período da colonização e da urbanização contemporânea, época em que a organização territorial foi significativamente transformada, sobretudo a partir da década de 1980, quando a Região Metropolitana de Fortaleza foi inserida irremediavelmente na lógica da reestruturação espacial e produtiva, por meio de políticas públicas de incentivos a poderosas atividades econômicas, como indústria e turismo. Empresas industriais e turísticas foram atraídas para a RMF (incluindo Aquiraz), garantindo assim, a inserção na reprodução capitalista mundial e participação na divisão internacional e territorial do trabalho.

⁶ Corredor industrial ao longo da BR-116 que envolve os Municípios metropolitanos de Horizonte, Pacajus, Eusébio e Aquiraz.

2.3 A valorização da zona costeira e a relação sociedade x natureza em Aquiraz

Para compreender a organização do município de Aquiraz, bem como compreender a formação de um espaço diferenciado no interior desse território – o Porto das Dunas, fez-se necessário estudar a valorização da zona costeira, no âmbito da relação sociedade x natureza. Esta porção do território foi valorizada, não devido suas características ambientais, mas porque este espaço foi ajustado à reestruturação do capital, motivada pela mudança de conduta da sociedade perante o marítimo. O litoral passou então a ser mercadoria, objeto de consumo preferido para o lazer.

A ocupação das áreas litorâneas remete à história do homem moderno em seu processo de (re)estruturação de territórios, desde a expansão marítima e comercial européia dos séculos XV e XVI, sendo intensificada nos séculos seguintes. Dessa forma, a zona costeira constitui um importante espaço para o desenvolvimento e consolidação do sistema capitalista de produção.

Os estudos sobre a zona costeira vêm se tornando cada vez mais freqüentes pelo destaque que esta área ganha na sociedade capitalista, passando a ser espaço de disputas e conflitos. As preocupações científicas para compreender os usos e gestão do litoral crescem juntamente com “corrida” da população por um lugar junto ao mar. Nesse contexto, cabe ressaltar que é comum a confusão entre os termos utilizados para designar a linha de contato entre o continente e o mar, apesar deles apresentarem significados diferentes, sendo os mais conhecidos: litoral, zona costeira e orla marítima.

Cabe, portanto, algumas reflexões acerca das conseqüências da relação da sociedade com a chamada zona costeira, conceito que abrange o espaço da área estudada. Nesse sentido, várias são as definições criadas, no entanto, deve-se salientar que o aspecto mais determinante da zona costeira é a interação dos ecossistemas terrestres com o meio marinho, conforme a definição da Lei 7.661, de 16 de maio de 1988 que instituiu o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro que considera a zona costeira “o espaço geográfico de interação do ar, do mar e da

terra, incluindo seus recursos renováveis ou não, abrangendo uma faixa marítima e outra terrestre”.

Mais recentemente, o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro II detalhou a área de abrangência da zona costeira, complementando a definição dada pela lei acima citada, tratando das duas faixas que compreendem a região costeira e seus limites:

[...] Faixa Marítima - é a faixa que se estende mar afora distando 12 milhas marítimas das linhas de Base estabelecidas de acordo com a Convenção das Nações Unidas sobre o Direito do Mar, compreendendo a totalidade do Mar Territorial. Faixa Terrestre - é a faixa do continente formada pelos municípios que sofrem influência direta dos fenômenos ocorrentes na Zona Costeira [...]

A definição da zona costeira envolve algumas dificuldades, iniciando pela polêmica que envolve sua definição. Acerca disso, Moraes (2007, p. 29) diz que:

Quando a perspectiva se afasta do formalismo das definições abstratas, do tipo – zona de interação dos meios terrestres, marinhos e atmosféricos – vê-se que a questão não permite uma só resposta, pois tal tema remete a uma variedade de situações que deveriam ser contempladas numa boa definição.

Para este autor, a zona costeira é mais complexa, já que nem sempre pode ser entendida de maneira restrita a uma unidade natural evidente, que engloba de maneira homogênea todas as áreas litorâneas em um mesmo padrão naturalmente particularizado. Nesse sentido, portanto, há que se atentar para a necessidade de ir além dos aspectos naturais e avançar para os critérios socioculturais.

Nos espaços litorâneos ocorrem uma multiplicidade de relações socioespaciais que expressam a complexidade e as contradições da sociedade que os (re)estrutura ao longo do tempo. Porém, constitui-se fator de grande preocupação o intenso e variado uso que a sociedade moderna faz dessa porção do planeta, na medida em que os litorais são ambientes frágeis e instáveis que vem se tornando

alvo das ações mercadológicas da sociedade que tudo transforma em objeto de consumo.

Mudanças de paradigmas da sociedade moderna alteraram a relação desta com a zona costeira, que passou a sofrer forte pressão demográfica e, conseqüentemente, econômica. Dados da UNESCO *apud* Vasconcelos (2005) revelam que 2/3 da população mundial vive a menos de 50 km do litoral, apresentando tendência de crescimento para os próximos 20 anos. Corroborando este pensamento, Moraes (2007, p. 21) adverte sobre a pressão que sofre o ambiente litorâneo:

[...] cerca de 2/3 da humanidade habitam em zonas costeiras, localizando-se a beira-mar a maior parte das metrópoles contemporâneas. Os litorais abrigam, portanto, um contingente populacional denso e concentrado, ao qual corresponde uma concentração de atividades, localizando-se também a beira-mar boa parte das instalações industriais em operação hoje no mundo. O caráter concentrado do povoamento costeiro, de claro perfil urbano, emerge como uma característica internacional [...]

No Brasil, a magnitude da zona costeira é expressa por vários fatores, dentre eles o fato de que a maioria das metrópoles localiza-se à beira-mar, como também cerca de 70% do produto interno bruto (PIB) advém de atividades econômicas costeiras. A intensificação das relações socioeconômicas dos homens com o mar levou Boudou (2001) dizer que mais de 70% da população do globo vive a menos de 60 km do litoral e que um sexto da população mundial, vive poucos metros acima do nível do mar. Para este autor, a “humanidade se litoralizou e a economia mundial se maritimizou”. Significa dizer que o litoral foi descoberto e valorizado pela sociedade, ocorrendo o fenômeno de litoralização. O desmembramento do ambiente litorâneo que este autor sugere ajuda na análise dos impactos nesta porção da terra. Ele divide em: os oceanos (e os mares), os limites denomina de litorais (ou costas) e suas margens chama de zonas costeiras.

Tratando da fragilidade do ambiente litorâneo e do estudo dos impactos advindos da relação sociedade x natureza, Lima; Souza; Morais (2000. p. 150) mostram que:

A zona costeira é muito vulnerável à ação antrópica assim como aos riscos geológicos recorrentes. É de fundamental interesse, na resolução dos conflitos ambientais associados, identificar a evolução da linha de costa ao longo do tempo, os processos que causaram sua evolução, os materiais terrestres erodidos e assoreados e a sua vulnerabilidade a ações de deriva litorânea. O seu manejo apropriado é importante para os que nela habitam e, portanto, não pode ser feito sem o conhecimento adequado dos processos envolvidos.

Este ambiente tornou-se alvo de preocupações acadêmicas, laboratório de análise da complexa dinâmica natural e social, estando relacionada a múltiplos interesses da sociedade que disputam a zona costeira, por esta ser um espaço que agrega várias características exclusivas, como afirma Moraes (2007, p. 22)

Observa-se, portanto, que a zona costeira, em relação ao conjunto de terras emersas, circunscreve um espaço dotado de especificidades e vantagens locais, um espaço finito e relativamente escasso. Em outros termos, do ponto de vista global, os terrenos a beira-mar constituem uma pequena fração dos estoques territoriais disponíveis, e abrigam um amplo conjunto de funções especializadas e quase exclusivas. A conjunção de tais características qualifica o espaço litorâneo como raro, e a localização litorânea como privilegiada, dotando a zona costeira de qualidades geográficas particulares.

A interface com o mar dota esta zona de grande particularidade, pois propicia usos quase que exclusivos, tornando esta porção do território privilegiada para muitas atividades, como de circulação de mercadorias (portos marítimos), de lazer, veraneio, turismo e exploração de recursos marinhos, além da ocupação residencial. A particularidade da zona costeira é assim tratada por Freitas (2006, p. 28)

O fato de ser a zona costeira um espaço com tanta diversidade, além de escasso, torna-a mais atraente e ao mesmo tempo mais vulnerável do que as regiões interiores. Não se trata de simples valor econômico, que obviamente é importante para quem ali habita, mas principalmente do valor ambiental ou, ainda mais, socioambiental, principalmente no que diz respeito às praias preservadas e pouco exploradas do ponto de vista turístico e imobiliário. A perspectiva de exploração dessas potencialidades leva a um processo acelerado de ocupação do litoral brasileiro.

Assim, a zona costeira é detentora de significativa riqueza, seja devido a interação dos ambientes marinho e terrestre, responsável pela formação de ricos ecossistemas de grande importância biológica e paisagística, seja pela cultura dos povos, conferindo um caráter social peculiar a este ambiente. Com isso, a sociedade moderna que se voltou para o mar, passou a dirigir cada vez mais sua atenção e interesses por esta área.

Neste contexto, o litoral cearense, com seus 573 Km de extensão, que historicamente abrigava comunidades tradicionais, foi sendo alterado com o avanço da sociedade dita “moderna e civilizada”, em sua busca por áreas naturais com o intuito de fugir do caos urbano e desfrutar momentos de lazer “junto” à natureza.

A ocupação do litoral cearense pelos colonizadores portugueses se deu por motivos militares, para proteção do território contra invasores estrangeiros. Na divisão em sesmarias, essas terras não foram distribuídas, demonstrando desinteresses pela zona costeira. Aquiraz teve sua sede instalada um pouco distante da zona de praia e as relações que mantinham com o mar se deviam ao ancoramento de navios na enseada do Iguape.

No decorrer do tempo, as praias que eram ocupadas somente por comunidades pesqueiras tradicionais, que perpetuavam as práticas indígenas, passaram a abrigar imigrantes pobres que fugiam da seca do interior do Estado. Configurando-se, portanto, como lugar desvalorizado e esquecido pela sociedade. Somente por volta da década de 1920 que este quadro começa a modificar-se, primeiramente nas capitais metropolitanas do Brasil.

A sociedade cearense, como a maior parte da brasileira, ao valorizar e reproduzir os costumes estrangeiros, sobretudo os europeus, incluíram hábitos e práticas relacionadas ao mar, primeiramente aquelas vinculadas ao tratamento de saúde, como banhos terapêuticos (Corbin, 1989). Este processo foi intensificado com a consolidação da sociedade do lazer que passou a incorporar progressivamente as zonas de praia.

Assim, aos poucos, as praias de Fortaleza foram perdendo as características de local da pobreza, passando a atender as exigências da classe detentora de

capital que buscava este território para práticas de lazer e consumo. Com isso, houve a construção de calçadões e de outras infra-estruturas, que marcavam o início do processo de urbanização das praias da capital, hoje tendo a beira-mar cercada de arranha-céus, como forte evidência da intensa agressão ao litoral.

A partir de então coloca-se em oposição duas lógicas de apropriação e ocupação dessas zonas. A primeira ligada ao espaço da produção, como dimensão de um tipo de uso ligado às condições de vida, hábitos, costumes e valores dos pescadores [...] Neste caso, a natureza transformada representa um dom, uma resposta a certas necessidades dos indivíduos que ao estabelecer dadas relações com o meio caracteriza como lugar de trabalho, lugar de festa, lugar de habitação etc. A segunda, ligada ao espaço do consumo, como expressão da transformação da natureza em mercadoria posta à disposição dos amantes de praias. (DANTAS, 2005 p. 271/272)

A idéia do litoral como espaço de lazer, importada da Europa Ocidental do século XVIII, ganha força no Brasil no século XX e ultrapassa os limites da capital do Ceará, incluindo os municípios litorâneos, como Aquiraz e Caucaia. Esse processo de valorização dos espaços litorâneos (Pereira, 2006) ou litoralização (Madruga, 1992) implica, além do valor econômico, novos usos e mudanças de costumes, de símbolos e de desejos de uma sociedade que passa a consumir a natureza como mercadoria. Coriolano (2006, p. 167), analisando o processo de valorização e ocupação litorânea no Ceará, afirma que:

No caso específico do Ceará, até meados do século XX, a sua região costeira não era valorizada em termos de espaço urbano para o turismo. Apenas as atividades portuárias e de pesca artesanal ocupavam esse *locus*, além das ocupações de residências e de atividades socialmente marginalizadas, como a boemia, o artesanato e a cultura popular. Com a valorização do litoral e implantação de projetos financiados pelas agências financeiras internacionais e nacionais, a partir da década de 1980, esse lugar foi redirecionado para o lazer e o turismo.

Não se pode estudar o litoral de Aquiraz isoladamente, ou seja, é fundamental contextualizá-lo para entender em que realidade se insere e mantém

relações, ou seja, a da Região Metropolitana de Fortaleza, que por sua vez realinha-se a realidade dos litorais globais. Apesar de Aquiraz manter historicamente fortes relações com Fortaleza, este fato foi intensificado a partir da década de 1970, quando famílias da capital passaram a buscar espaços para o lazer no litoral, sendo o litoral aquiraense um desses espaços.

A zona costeira passa, então, por sucessivos processos de valoração e valorização, por oferecer à sociedade capitalista uma infinidade de recursos naturais (aqueles que podem ser contabilizados, transformados em produtos e colocados como mercadorias nos fluxos econômicos) e recursos ambientais (os que são de difícil quantificação, por possuir caráter mais abstrato, como a beleza cênica de determinada paisagem).

Nesse contexto, a chamada economia ambiental entra em cena, passando a analisar os recursos naturais a partir de métodos econômicos e a zona costeira passa a ser vista pelos investidores imobiliários e turísticos como área de bons e rentáveis negócios. Assim ocorre a inserção da zona costeira na dinâmica mercantil de apropriação do espaço, responsável pela exploração fundiária em grande parte da costa brasileira, incluindo o Município de Aquiraz, mais precisamente a Praia do Porto das Dunas.

O município de Aquiraz é vizinho de Fortaleza, localiza-se no trecho denominado de Litoral Leste ou Costa do Sol Nascente e possui 36 Km de praias. Apesar de apresentar fortes particularidades quando comparada a outras localidades da zona costeira cearense, a referida área está inserida no mesmo tipo de exploração que acomete o litoral do Estado, a exploração para as segundas residências, lazer e turismo.

Assim, as relações entre Aquiraz e a Metrópole passam a ser mediadas principalmente pelo crescente processo de valorização dos espaços litorâneos. A partir da década de 1970 o espaço aquiraense passa a ser (re)estruturado e algumas localidades do município tiveram seus territórios parcelados para atender a esta nova demanda, iniciando um marcante processo indutor de significativas mudanças socioespaciais.

Fortaleza tem grande importância neste novo processo que reflete novas relações da sociedade com o mar em Aquiraz, na medida em que foi a partir de mudanças no seio da sociedade fortalezense, que passou a incorporar costumes europeus, constituindo-se como sociedade urbana e próxima ao mar, que este fenômeno se fortaleceu e atingiu outros lugares.

A valorização do litoral de Aquiraz está intimamente ligada à dimensão urbano-metropolitana. Até a década de 1970 as praias de Fortaleza foram urbanizadas e passaram apresentar usos diversos, como lazer, residência de classes mais abastadas, bem como habitação popular e uso industrial. Com a “saturação” das praias da capital, a elite fortalezense dirigiu-se aos municípios vizinhos em busca de novas áreas onde pudessem realizar modernas práticas vinculadas ao mar. A partir daí o fenômeno do veraneio atingiu a zona costeira aquiraense.

Este fato representa a instituição da urbanização e expansão da Metrópole, na medida em que transformações sociais implicam mudanças espaciais e o veraneio passa a ser um fenômeno típico de sociedades urbanas, que ao estabelecerem suas segundas residências em lugares selecionados, passam a exigir equipamentos urbanos para seu bem-estar, reproduzindo, de certa forma, o ambiente urbano que dispõem no local da residência principal.

Mesmo em menor escala, a sociedade já se relacionava com o mar, por meio de práticas tradicionais, como a pesca, moradia de pescadores e defesa de território. Porém, foi a partir do veraneio e, posteriormente com o turismo, que o homem se apropria da paisagem litorânea, deixando as marcas de sua presença.

O litoral de Aquiraz apresenta forte complexidade, observada a partir da configuração espacial desta porção do território, pois ele pode ser classificado tanto por suas características naturais, como pela multiplicidade de usos estabelecidos pelas relações que sociedade moderna mantém com o mar. O trecho de Aquiraz onde estão mais expressivos os sintomas da valorização litorânea localiza-se entre a rodovia estadual CE-040 e o oceano, concentrando loteamentos urbanos, segundas residências e empreendimentos turísticos.

Pereira (2006, p. 77) mostra como o fenômeno veraneio alcançou o litoral de Aquiraz:

Fortaleza como cidade matricial da Metrópole, seria responsável pela emissão de veranistas. A propagação do desejo pelo marítimo, a formação de uma classe média em Fortaleza (funcionários públicos estaduais e federais, comerciantes e autônomos), a massificação do automóvel, a construção de uma infra-estrutura viária satisfatória e a relativa proximidade representariam elementos importantes para consolidar a valorização litorânea em Aquiraz, e consecutivamente, o aumento de segundas residências construídas no Município.

A propagação do veraneio nas praias de Aquiraz iniciou-se na Prainha e no Iguape, as primeiras a receberem veranistas. Estes novos agentes inserem no espaço novas formas de uso, as segundas residências, exigindo também ação do poder público no que se refere à oferta de infra-estrutura urbana básica. Assim, a classe abastada tem papel preponderante no tocante às mudanças nos espaços litorâneos, na medida em que estes espaços passam a ser objeto de consumo de uma classe social economicamente privilegiada e que exerce forte influência sobre o governo, sempre apto a atender a suas exigências.

Na década de 1980 a ocupação e os usos do litoral de Aquiraz tornam-se ainda mais complexos, na medida em que a procura por este espaço se intensifica atingindo outras praias, como Porto das Dunas. Na década de 1990 é fortalecido o processo de reestruturação desse litoral com o surgimento de outro fenômeno que se espacializa no município como resultado das políticas públicas estaduais e ações da iniciativa privada, o turismo.

No final dos anos de 1980, o Estado do Ceará passou por um forte processo de reestruturação sócio-espacial e econômica, sendo o litoral contemplado com políticas públicas voltadas, sobretudo, à promoção da atividade turística. Dessa nova lógica política e econômica, que caracterizou o denominado “Governo dos Empresários”, surgiram vários programas com o intuito de desenvolver a atividade turística no Ceará, como por exemplo, o PRODETURIS, PRODETUR, Programa de Regionalização do Turismo, dentre outros, ressaltando-se que quase a totalidade

dessas políticas concentrou suas atividades e recursos para o desenvolvimento do turismo na zona litorânea do Estado.

A partir de então, o turismo passou a ser um dos principais vetores da organização espacial da área litorânea do Estado, pois a diversidade de praias constitui um forte potencial para o desenvolvimento do segmento turístico denominado "Sol e Praia", de grande demanda, ocorrendo a integração das praias do Nordeste no círculo da produção e consumo capitalista.

Para compreender as contradições da atividade turística e seus impactos no litoral de Aquiraz-CE, faz-se necessário tecer uma análise crítica sobre o fenômeno do turismo. Estudos chamam atenção para a necessidade de conceituação científica para um melhor embasamento teórico das realidades pesquisadas. Neste sentido, Pearce (1988, p. 13) diz que:

Tem se definido o turismo de muitas formas, no entanto, pode-se afirmar que é o conjunto de relações surgidas das viagens e das permanências temporárias das pessoas que se deslocam principalmente por prazer ou recreação.

Para analisar criticamente a atividade turística, suas contradições e seus impactos sócio-espaciais, tentou-se fugir da ideologia oficial que permeia os discursos que dão suporte às políticas de governo, reduzindo esta atividade a uma mera atividade econômica. Sobre isso Knafo (1996, 72) diz que “o turismo, complexa atividade humana que coloca em questão os desejos e as representações do mundo, é então reduzido a uma atividade econômica, criadora de empregos e lucrativa”. Ainda sobre isso, Centeno (1992, p. 22) tratando da complexidade das dimensões que envolvem o turismo, diz que:

O turismo é uma atividade que repercute e se manifesta em diferentes âmbitos: fenômenos relacionados com o meio; com a cultura de comunidades; com usos e costumes; com fenômenos econômicos, antropológicos, sociológicos, etc, esta multiplicidade de fenômenos se derivam da essência, do que é comum a todos eles. Essa essência reside

em três aspectos: tempo livre, recursos econômicos e necessidade de recreação (diversão para alívio do trabalho). Sem tempo livre, sem recursos econômicos e sem necessidade de recreação, não haveria turismo e, portanto, não existiria a multiplicidade de fenômenos que se originam dessa essência.

Assim, na complexidade do fenômeno turístico estão inseridas contradições do sistema capitalista. Ele ultrapassa o econômico, envolvendo o âmbito das práticas socioculturais. Há a necessidade de ultrapassar a ideologia de que o turismo atua apenas como fonte de divisas, que gera emprego e renda para o lugar, que é a “redenção” para crises econômicas do Nordeste.

Diz Almeida (1996, p.189 que: “Paradoxalmente, no litoral, foram os fatores de beleza local que contribuíram para trazer o feio, a miséria e a desagregação das comunidades de pescadores, principalmente de suas atividades econômicas”. Ou seja, a mesma atividade que vem atraída pelas facilidades e riqueza natural, que se apresenta como fonte de emprego e renda para o local, é a que degrada o meio ambiente, exclui e segrega socialmente, descaracterizando a cultura de comunidades tradicionais.

É preciso entender o turismo como uma atividade que tem como “matéria-prima” o substrato espacial e as pessoas, ou seja, para que haja turismo tem que existir espaço e sociedade. Daí porque o turismo interessa aos geógrafos porque mantém fortes relações com os espaços geográficos, na medida em que a prática turística para se realizar consome natureza, recursos naturais, cidades, territórios, paisagens, ou seja, materializa-se no espaço geográfico (Coriolano e Silva, 2005).

Assim, é por meio do desenvolvimento dessa complexa atividade que o poder público municipal insere Aquiraz no circuito turístico metropolitano, utilizando os recursos naturais e culturais como atrativos indispensáveis para essa consolidação do município como um pólo turístico.

Dessa forma, o turismo possui grande relevância para a economia de Aquiraz, mantendo-se desde alguns anos consecutivos como uma das principais atividades econômica do lugar. Iniciada com loteamentos, intensificada pelo fenômeno do veraneio e concretizada pela atividade turística, a reestruturação sócio-

espacial que acontece na zona costeira do município é bastante expressiva, não podendo ser subestimada.

A referida área consiste-se na unidade geoambiental da planície litorânea, estando sub-dividida em faixa praial e campos de dunas móveis, dunas fixas e paleodunas, planície flúvio-marinhas e planícies lacustres e flúvio-lacustres, sendo muitos desses elementos naturais transformados em atrativos turísticos. A planície litorânea é caracteriza como:

Superfície composta por terrenos de neoformação, submetidos às influências marinha, eólica, fluvial e pluvial, contendo largas faixas de praias, campos de dunas com diferentes gerações, mangues, linhas de falésias, planícies lacustres e áreas de acumulação inundáveis; condições climáticas variando de semi-áridas a subúmidas e com chuvas anuais que oscilam de 700 a 1200 mm; ocorrência freqüente de estuários e bom potencial de recursos hídricos subterrâneos; áreas eólicas e solos de mangues revestidos pelo complexo vegetacional do litoral. (SOUZA, 2005, p 132)

Assim, as sub-unidades da planície litorânea são marcadas por uma contínua dinâmica natural, identificadas como ambientes instáveis e frágeis que, com o avanço do processo urbanização e do desenvolvimento desenfreado da atividade turística, sofrem alteração progressiva da paisagem, provocando mudanças na localização e extensão daqueles ecossistemas. Sobre os rebatimentos das atividades humanas nos ambiente litorâneos do município de Aquiraz, explicam alguns estudiosos que:

Os principais impactos ambientais decorrentes da utilização inadequada dos recursos naturais são a poluição hídrica, provinda de estabelecimentos turísticos e de atividades de lazer, o desmatamento da vegetação nativa, em especial a vegetação de dunas e as espécies do manguezal, o desencadeamento de processos de erosão e assoreamento e a conseqüente diminuição da biodiversidade local. GORAYEB, SILVA E MEIRELES (2005, p. 145)

Os 36 Km de litoral em Aquiraz abrigam as praias do Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Iguape, Barro Preto e Batoque. A praia do Porto das Dunas, objeto desse estudo, encontra-se bastante integrada a Fortaleza, sendo provavelmente a mais conhecida praia de Aquiraz devido ao fato de lá está concentrado grande número de mega-empreendimentos turísticos voltados ao lazer e ao turismo. É nesta praia que localiza-se o complexo turístico Beach Park, uma das principais atrações turísticas do Estado. A territorialização do turismo é profundamente marcada pela presença de *resorts*, característica de um modelo de atividade turística elitista e globalizada, consolidando a praia do Porto das Dunas como pólo turístico internacional.

Entre a praia do Porto das Dunas e a Prainha existem quilômetros de praia e dunas, onde se localizam algumas torres geradoras de energia eólica. Prainha é a praia mais próxima da cidade de Aquiraz, localizada a 5 km da Sede do Município, situando-se junto à foz do Rio Catu. Apresenta forte índice de ocupação, porém com menor número de equipamentos luxuosos se comparado a praia do Porto das Dunas, apresentando, assim, um misto de urbano e rural.



Figura 01: Praia do Porto das Dunas
Fonte: www.pbase.com (acesso: 04/11/2008)



Figura 02: Dunas da Prainha
Fonte: www.pbase.com (acesso: 04/11/2008)

A comunidade da Prainha é habitada, principalmente, por pescadores, trabalhadores de serviços residenciais conhecidos como caseiros, pequenos comerciantes, empregados de hotéis, restaurantes e barracas de praia, rendeiras e bordadeiras. Alguns nativos tentam guardar um pouco de suas tradições e

costumes, a exemplo do Centro de Rendeiras da Prainha, que preserva a cultura e tradição da renda local.

Além do ambiente de praia ser naturalmente frágil, esta porção do litoral de Aquiraz torna-se mais vulnerável porque nela está a foz do Rio Catu. Os impactos são identificados aos fins de semana e feriados, quando chega grande número de pessoas que moram em Aquiraz e municípios próximos, além de turistas vindos de Fortaleza, em busca de lazer. A praia abriga hotéis, casas de veraneio e barracas de praia ao longo da orla marítima.

A Praia do Presídio ficou desocupada até 1984 quando recebeu o primeiro loteamento. De acordo com a história do Ceará, a denominação de Presídio é explicada por ali ter sido presídio para presos que os portugueses deportavam, como as tropas holandesas derrotadas em 1654 (Cavalcante et al, 2005). A partir de 1990, intensificaram-se as construções de casas de veraneio e fins de semana.

Nesta praia há uma nítida segregação territorial, ou seja, é possível notar a separação entre o espaço das casas de veraneio e o espaço das casas dos moradores nativos. Outro fato que chama atenção é a ausência de barracas de praia nesta orla, já que este fato é uma constante nas demais praias do município. Na figura 03, pode-se observar a configuração da praia do Presídio, com a formação de “piscinas” naturais entre os bancos de areia, pouca ocupação ao longo da orla e a presença marcante de dunas fixas ao fundo.



Figura 03: Ocupação de Veraneio na Praia do Presídio

Fonte: www.pbase.com (acesso em: 04/11/2008)



Figura 04: Praia do Presídio

Fonte: www.pbase.com/alexuchoa/presidio
Acesso em 21/02/2008

De acordo com historiadores, a praia do Iguape foi a primeira a ser ocupada pelos colonizadores em Aquiraz e nela aconteceu a primeira eleição da capitania do Ceará em 1700 (Cavalcante et al, 2005). A praia ainda guarda características da cultura local e é ocupada, sobretudo, por antigos moradores, pescadores artesanais. No Iguape localiza-se uma das maiores colônias de pescas do litoral cearense. A maioria das casas de veraneio são construções antigas se comparadas as da praia do Presídio e do Barro Preto, que foram iniciadas por volta dos anos 60.

A Praia do Iguape é marcada por extensa faixa praial e presença de dunas móveis e semi-fixas ao longo da praia, configurando-se em atrativo turístico natural. A ponta do Iguape é uma das mais antigas formações geológicas do Estado, sendo rochas do pré-cambriano pertencentes ao Complexo Gnáissico-Migmatítico que afloram na faixa praial em forma de promontório quartzítico (Castelo Branco et al, 2005, p. 2).



Figura 05: Ponta do Iguape



Figura 06: Blocos de Rochas na Praia de Barro Preto

Fonte: www.pbase.com (acesso em: 28/01/2008)

Fonte - www.pbase.com/alexuchoa/barro_preto.

A três quilômetros de Iguape fica a praia do Barro Preto, que durante muito tempo permaneceu ocupada por pequenas casas de pescadores. Diferentemente das outras praias do município, em Barro Preto destaca-se a presença de blocos rochosos, como se pode observar na figura 06.

A maioria dos antigos terrenos próximos à praia que, assim como no Iguape foram doados aos pescadores por meio de concessões por parte da colônia de

pesca, foi vendida pelos próprios pescadores para pessoas de Fortaleza e de outros municípios que construíram casas de veraneio.

Na divisa com o município de Pindoretama localiza-se a última praia de Aquiraz, Batoque, que está a 26 Km da Sede do município e 51 Km de Fortaleza. Batoque de forma bastante singular diferencia-se das demais praias do município, pois os moradores, em sua maioria, são pessoas nascidas na própria comunidade. A praia encontra-se com um bom nível de preservação do patrimônio natural e cultural. Porém, para a comunidade do Batoque obter esse sucesso os moradores tiveram que resistir e enfrentar várias lutas com empresários e mesmo com o poder público.

Moradores contam que houve confronto físico na ocasião em que tiveram que derrubar cercas que foram colocadas por especuladores imobiliários. Após muitos conflitos acirrados, os moradores do Batoque aguardaram quase cinco anos para que fosse assinado o decreto federal que criou a Reserva Extrativa da Comunidade do Batoque, dando fim à luta entre moradores locais e especuladores. O regulamento da Reserva Extrativista estabelece regras sobre o uso dos recursos naturais, bem como sobre os direitos e deveres das pessoas que vivem na área. As lutas intensificaram a defesa da cultura e costumes tradicionais que continuam sendo preservados.



Figura 07: Pescadores saindo do mar (Praia do Batoque)

Fonte: Sampaio F. Camila (2007)

Mesmo sem estrutura hoteleira, Batoque atrai visitantes motivados por experimentar um modelo de turismo diferente, onde os habitantes tornam-se

promotores desta atividade. Outro forte atrativo da praia é sua beleza natural com uma extensa faixa litorânea ainda não muito explorada. Entretanto, já existe ocupação da faixa de praia com mais de vinte barracas.

As barracas de praia pertencem aos próprios nativos, sendo os serviços de turismo vendidos por alguns moradores, que encontraram nesta atividade mais uma forma de sobrevivência. A prática desse modelo de turismo diferenciado, promovido não por grandes agências e empresas, mas por residentes na localidade, torna-se o grande atrativo e diferencial da praia de Batoque, atraindo, sobretudo turistas internacionais que ficam fascinados com as histórias de lutas e resistência desta comunidade.

Cabe ressaltar que, apesar de cada praia apresentar suas particularidades, acredita-se que suas dinâmicas não se dão de forma isolada, pois todas fazem parte de uma totalidade maior, já grande parte das transformações socioespaciais ocorridas nestes espaços, embora se manifestem em níveis diferentes, são resultados das formas de ocupação e reflexos de influências para além dos limites municipais, obedecendo à lógica da sociedade de consumo que cada vez mais se volta para o litoral, seja por motivos de lazer ou mesmo de investimento, tornando cada vez mais intenso o movimento do capital imobiliário e, conseqüentemente, das reestruturações socioespaciais na zona costeira de Aquiraz.

Verifica-se assim, que a ocupação e a crescente valorização da zona costeira tiveram grande significado no processo de organização territorial do município de Aquiraz. No entanto, são as atividades de lazer (veraneio e turismo) que reorganizam mais fortemente o espaço de Aquiraz. Pois, a organização territorial do município é marcada pelo intenso uso das praias ocupadas com sítios, casas de veraneio, pousadas, hotéis, *resorts* e dentre outros usos do solo voltado, sobretudo, para a prática do lazer no litoral.

3. ESPAÇO NATURAL E ESPAÇO PRODUZIDO: O AVANÇO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO NA PRAIA DO PORTO DAS DUNAS

A Praia do Porto das Dunas apresenta-se bastante diferenciada do contexto que envolve as demais localidades em Aquiraz. Sua ocupação e reestruturação apontam para peculiaridades que culminaram na produção de espaço diferenciado, transformado, pode-se dizer, em enclave de Aquiraz.

Porto das Dunas situa-se na Unidade Geoambiental da Planície Litorânea e compreende os sistemas ambientais de faixa de praia, cordão de dunas móveis e fixas e lagoas costeiras, inserindo-se, mais especificamente, na planície flúviomarinha do Rio Pacoti, compondo ambiente de significativa riqueza natural. Apesar disso e, paradoxalmente, por isso, a praia é progressivamente apropriada por especuladores e empresários, sendo fortemente ordenada por duas atividades detentoras de capital e de grande influência socioambiental: atividade turística e imobiliária. Multiplicam-se a cada dia as construções para lazer e Porto das Dunas transformou-se em um espaço tecnificado para atender a esse mercado.

Nesse contexto da valorização de espaços litorâneos, ações da iniciativa privada, poder público e sociedade, representada pelos frequentadores e residentes dotam a praia de uma marcante particularidade, uma realidade nova, ainda em formação, espaço de luxo, conforto e requinte.

A ocupação da Praia do Porto das Dunas dá-se de maneira distinta das praias vizinhas. O veraneio chegou tardiamente ao Porto das Dunas, em comparação às outras praias. A ocupação do espaço foi “planejada”, com o território aos poucos dividido em lotes. O padrão e o nível de ocupação também diferem das demais praias, pelo predomínio de classe alta com elevado poder de consumo.

A progressiva valorização do Porto das Dunas é incentivada, sobretudo pelo sucesso como núcleo turístico e conseqüente multiplicação de empreendimentos para atender a crescente demanda, inclusive estrangeira. Em conseqüência, as segundas residências tornam-se ainda mais luxuosas, ganhando um caráter

diferente, que suscita reflexões. Atrelada a este fato, há elitização do lugar, que ostenta cada vez mais luxo, promovendo segregação, representados pelos megaempreendimentos do tipo *resort* ou condomínios de luxo.

A intensificação do uso do litoral é motivo de preocupação, pois os recursos naturais vêm sofrendo fortes agressões. Chama-se atenção para a Planície Flúviomarinha do Rio Pacoti, cujo curso d'água separa os municípios de Aquiraz e Fortaleza. De acordo com Souza, (2005, p. 133) as planícies flúviomarinhas caracterizam-se por “desembocaduras fluviais revestidas ou não, por manguezais com superfícies planas e parcialmente encharcadas e com solos indiscriminados de mangues, decorrentes de processos combinados de origem fluvial e marinha”.

Assim, a praia do Porto das Dunas é ambiente de fragilidade ambiental, típica da unidade da qual faz parte, tornando-se de extrema importância levar em consideração a presença do Rio Pacoti, sobretudo porque é um dos maiores cursos d'água que atravessa a região metropolitana de Fortaleza, com nascente na vertente-oriental da Serra de Baturité, no município de Guaramiranga, e seu curso chega aos 150 km de extensão, banhando municípios do interior até o oceano Atlântico.

O rio é recurso hídrico importante para o abastecimento da Região Metropolitana de Fortaleza, pois em seu curso foi construído o sistema Pacoti-Riachão-Gavião, reservatório que capta água para a região, em especial, para a capital do Estado.

Na área, há manguezais, mata de tabuleiro, dunas móveis e fixas. Os manguezais situam-se na planície flúviomarinha, representando a zona estuarina, desde a desembocadura até as proximidades da cidade de Aquiraz. A vegetação marcante às margens do estuário é a floresta de mangue, denominada floresta *Perenifolia Paludosa Marítima*, que se alonga cerca de 15 km a partir da foz do rio.

De acordo com dados da Secretaria do Meio Ambiente do Ceará – SEMACE, o Rio Pacoti possui 158 hectares de manguezais, distribuídos ao longo dos cursos d'água até onde se tem a influência das marés. Contígua à área de mangue existe a zona de transição formada por gramíneas, caracterizando a mudança da tipologia vegetal. Após estreita faixa de transição, encontra-se a

vegetação característica de zona litorânea, inclusive o tabuleiro litorâneo e a vegetação de dunas.

A f APA do Rio Pacoti abrange variedade de ecossistemas, é diversificada. A área de mangues é composta por invertebrados pertencentes aos grupos de crustáceos decápodes. Nas dunas e tabuleiros há répteis, aves e alguns mamíferos, além de várias espécies da fauna aquática da zona estuarina.

A Planície Costeira e os Tabuleiros Pré-litorâneos do Porto das Dunas estão sujeitos, de maneira intensiva, às atividades humanas que intervêm significativamente no ambiente natural, sobretudo pela multiplicação de construções de empreendimentos residenciais e turísticos. Os equipamentos representam o espalhamento do urbano e a influência da Metrópole, interferindo direta ou indiretamente, em processos sedimentares, morfológicos e oceanográficos, revelando-se fator de avanço da erosão do ambiente litorâneo.

Diante da problemática de ocupação e de degradação do ambiente litorâneo, foi criada pelo DECRETO Nº 25. 778, de 15 de fevereiro do ano 2000, a APA do Rio Pacoti. A Unidade de Conservação abrange área de 2.914,93 hectares, compreendendo o Rio Pacoti, margens e terrenos contíguos, em áreas dos municípios de Fortaleza, Eusébio e Aquiraz, a aproximadamente 30 Km do centro de Fortaleza. O principal acesso à Área de Proteção é pela Avenida Washington Soares e pela Rodovia CE 025.

As Unidades de Conservação estão divididas em dois grupos, de acordo com o uso dos recursos naturais: Unidades de Proteção Integral e Unidades de Uso Sustentável. O último grupo inclui as UCs em que é permitido o uso sustentável de parte de seus recursos naturais, em compatibilidade com a conservação da natureza. Entre elas, a Área de Proteção Integral (SEMACE, 2000).

Para a criação da APA do Rio Pacoti, consideram-se: a riqueza e relevância dos ecossistemas do entorno do Rio Pacoti, manguezal, cordão de dunas, matas de tabuleiro e ciliar.



Figura 08: Imagem da Área do Porto das Dunas, incluindo a APA do Pacoti
Fonte: <http://www.cdbrasil.cnpm.embrapa.br/ce/> Acesso em: 10/08/08

Conforme imagem de satélite (figura 08) trata-se de região de equilíbrio ecológico bastante frágil e passível, carecendo de proteção especial do poder público e da sociedade. Também há necessidade de preservação a foz do Rio Pacoti e áreas verdes do seu ecossistema, na porção leste da Região Metropolitana de Fortaleza, dada a crescente ocupação.

A expansão do turismo foi oficialmente levada em consideração, no entanto, apesar de implicar preservação de paisagens naturais, pressupondo sustentabilidade do turismo e mobilização de setores da sociedade civil, não é o que se observa na prática. Na realidade, a maioria dos agentes produtores do espaço do Porto das Dunas priorizam a acumulação de lucros, pela mercantilização do patrimônio natural.

Também foram contempladas na criação da APA as áreas com baixa ou nenhuma ocupação de relevante interesse ecológico para a região e sem proteção

jurídica adequada, a manutenção de espaços para o desenvolvimento de pesquisas e projetos de educação e zoneamento ambiental na região do baixo Pacoti e a importância da bacia para o sistema de Abastecimento d'água da capital.

Na análise da ocupação da área e avaliação de interesses na (re)estruturação espacial do Porto das Dunas, é relevante conhecer os objetivos da Área de Proteção do Rio Pacoti, que são:

- Proteger a biodiversidade e assegurar o desenvolvimento das comunidades bióticas nativas;
- Garantir qualidade satisfatória dos recursos hídricos enfatizando-se o lençol freático, a conservação dos leitos naturais das águas fluviais e sua área de espargimento, evitando o assoreamento e as agressões por poluentes;
- Preservar as margens do Rio Pacoti, sua mata ciliar e a mata nativa de tabuleiro;
- Proporcionar à população regional métodos e técnicas apropriadas ao uso dos recursos naturais, de maneira a não interferir no funcionamento dos refúgios ecológicos, assegurando a sustentabilidade, com ênfase na melhoria da qualidade de vida da população local;
- Ordenar o turismo ecológico, científico e cultural, e as demais atividades econômicas compatíveis com a conservação ambiental;
- Desenvolver na população regional uma consciência ecológica e conservacionista;
- Proteger o cordão dunar, a vegetação fixadora das dunas, ecossistemas fundamentais para a recarga dos mananciais e dos recursos hídricos; Preservar o manguezal e a região meândrica do Rio Pacoti, para dar suporte à reprodução de inúmeras espécies da flora e da fauna aquáticas, garantindo a sustentabilidade das atividades pesqueiras;
- Controlar e ordenar o uso do solo na região, disciplinado a crescente expansão ocupacional;
- Controlar e fiscalizar as atividades degradadoras da qualidade ambiental;
- Preservar o leito natural do Rio Pacoti e as áreas de amortecimento de cheias, garantindo o escoamento para a vazão máxima do rio, evitando os problemas de inundações;

- Assegurar o desenvolvimento de projetos agrícolas orgânicos nas áreas destinadas à agricultura;
- Preservar a beleza cênica da área, garantindo a integridade da paisagem.

Oficialmente, proibiram-se algumas atividades devido à fragilidade do ambiente da APA, incluindo áreas do Porto das Dunas:

- Implantação ou ampliação de atividades potencialmente poluidoras ou degradadoras, capazes de afetar os mananciais de água, formas do relevo, cobertura vegetal, o solo e o ar;
- Desmatamento total ou parcial de áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal;
- Atividades de terraplanagem, abertura de estradas, drenagem e escavação que venham a causar danos ou degradação do meio ambiente e/ou perigo para pessoas ou para a biota, salvo em casos constantes na Instrução Normativa e devidamente aprovados pelo Comitê Gestor, devidamente constituído com posterior homologação pela SEMACE;
- Mineração;
- Atividades capazes de provocar erosão das terras e/ou um acentuado assoreamento das coleções hídricas;
- Qualquer forma de utilização que possa poluir ou degradar os recursos hídricos abrangidos pela APA do Rio Pacoti, como também, o lançamento de efluentes, resíduos ou detritos capazes de provocar dano ao meio ambiente;
- Atividades que impliquem matança, captura, extermínio ou molestamento de quaisquer animais silvestres;
- Parcelamento do solo nas áreas de preservação permanente, estabelecidas em Instrução Normativa que regulamentará este Decreto, e nas demais áreas quando não apresentar prévia autorização da Superintendência Estadual do Meio Ambiente - SEMACE, antecedida dos respectivos estudos de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental, nos termos das prescrições legais

e regulamentares de acordo com os artigos 11 e 14 da Lei Estadual n.º 11.411, de 28 de dezembro de 1987;

- O tráfego nas dunas de veículos automotores não autorizados pela SEMACE;
- O desmonte ou atividades que danifique a vegetação fixadora das dunas;
- Queimadas;
- Corte de madeira com fins comerciais e/ou de produção de carvão vegetal;
O uso de agrotóxicos, fertilizantes químicos ou biocidas em desacordo com as normas ou recomendações técnicas estabelecidas;
- O despejo de lixo ou qualquer resíduo sólido na interior da APA;
As demais atividades danosas previstas na legislação ambiental;
- Uso de equipamentos náuticos motorizados não autorizados pela SEMACE e que não se destinem as seguintes finalidades: turismo, pesca, pesquisa e fiscalização.

No tocante o tópico acima, chama atenção o poder da atividade turística, pois, apesar de potencialmente poluidora e desenvolvida em massa no Porto das Dunas, a fiscalização não é suficiente para proteção e defesa da APA com mais rigor. O turismo fica entre atividades de cunhos totalmente diversos (pesca – sobrevivência das populações tradicionais, pesquisa – estudos científicos que podem trazer benefícios à sociedade e fiscalização – que zela pela biodiversidade do ambiente.

Apesar de serem os Tabuleiros Pré-litorâneos unidade geoambiental melhor adaptada ao desenvolvimento do sítio urbano, por ser ambiente estável, a ocupação do Porto das Dunas se concentra na Planície Litorânea, sobretudo sobre campo de dunas. O ambiente apresenta solos propícios ao armazenamento de água superficial, formando lagoas intermitentes nas depressões interdunares. Porém, com o crescente processo de urbanização, a dinâmica natural vem sendo impedida de acontecer.

A figura 09 mostra a ocupação humana com o Loteamento Porto das Dunas:



Figura 09: Rodovia CE-025 e Ponte sobre o Rio Pacoti
Fonte: www.cearaexplorer.com.br. Acesso em 16/08/08

A figura mostra a ocupação sobre o campo de dunas, onde se comprova agressões ao meio ambiente, a começar pela construção da Rodovia CE-025, que agride a natureza com a impermeabilização do solo com asfalto, alterando significativamente a dinâmica natural desse ambiente instável de dunas. A ponte e a rodovia garantem o acesso ao loteamento, às margens da faixa praial.

Apesar da fragilidade natural dos ecossistemas, as ações da sociedade de consumo do lazer reordenam rapidamente o espaço, onde predominam construções luxuosas, ou seja, Porto das Dunas é uma clara e expressiva territorialização do lazer de luxo de classe social economicamente privilegiada, englobando, inclusive, estrangeiros que possuem propriedades na área.

Porto das Dunas, como todo ambiente litorâneo, possui expressiva dinâmica natural, no entanto, com o crescente processo de urbanização e o desenvolvimento desenfreado de atividades imobiliária e turística de grande porte, a área torna-se objeto de forte comercialização e artificialização progressiva da paisagem, provocando alterações na extensão e localização dos principais ecossistemas.

Diante da complexa realidade da Praia do Porto das Dunas, compreende-se como os agentes sociais e instrumentos técnicos interagem, reordenando o espaço no contexto de intenso processo de urbanização e “turistificação” que transforma o lugar em “enclave” de Aquiraz, mas que, todavia, recebe fortes influências de Fortaleza, estas de extrema importância para a produção do espaço diferenciado chamado Porto das Dunas.

3.1 Desapropriação, especulação e reestruturação sócio-espacial: o Loteamento Porto das Dunas

Para compreensão da dinâmica social redefinidora do espaço litorâneo que transformou o Porto das Dunas em enclave no município de Aquiraz, mas fortemente ligado à Fortaleza, investigaram-se os agentes sociais envolvidos no processo de produção do espaço imobiliário e turístico, bem como as dinâmicas da sociedade e determinações socioeconômicas de transformação do Porto das Dunas em espaço de lazer de luxo.

A ocupação vincula-se à intensificação do veraneio. Como prática social, iniciada pela sociedade fortalezense, revela o fortalecimento da atratividade que o mar exerce sobre a sociedade moderna. A valorização do mar fez que com as pessoas encarassem a localização litorânea como rara e potencialmente voltada para moradia, lazer e descanso. Dessa forma, é clara a mudança do ideário sociocultural em relação ao marítimo, pois a sociedade mudou o conceito sobre o mar, que não é mais visto como tenebroso, conforme Corbin (1989, p. 17):

O oceano caótico, avesso desordenado do mundo, morada dos monstros, agitado por poderes demoníacos, apresenta-se como uma das figuras insistentes da desrazão; a violência imprevisível de suas tempestades hibernais atesta sua demência.

Reproduzindo hábitos da sociedade européia dos séculos XVII e XVIII, a população fortalezense, na busca por novos lugares de lazer, acentua a procura por locais junto ao mar. O marítimo e seus elementos não constituem mais imagens de repulsa e horror, pois passam a exercer fascínio sobre as pessoas ante a contemplação do espetáculo ilimitado das águas e as possibilidades não apenas para a navegação. A beira-mar evocava prazeres e fantasias, movidos pelo deslumbramento face às riquezas do mar, que favoreceram ambiente propício ao devaneio, repouso, refúgio e lazer.

Os componentes que caracterizaram a nova maneira de apreciação do mar e praias contribuíram para o “irresistível despertar do desejo coletivo das praias”⁷, favorecendo a expansão do veraneio no litoral cearense e, conseqüentemente, no Porto das Dunas. O novo ideário sociocultural da sociedade européia, quando esta se voltou para o mar, tratado por Corbin (1989), também é da sociedade cearense, marcando o processo de ocupação do Porto das Dunas que se deu na década de 1980:

É nessa perspectiva que se inscreve a emergência do desejo das praias de mar a partir do século XVIII. Mais ainda que o campo, repetimos, o oceano representa a natureza irrefutável que está além do cenário, e na qual a mentira não tem vez. Assim se esboça o paradoxo sobre o qual se funda a moda da praia: o mar se faz refúgio, causa esperança porque causa medo. Esperança de gozá-lo, de experimentar o terror que inspira, mas desarmando seus perigos: tal será a estratégia da vilegiatura marítima. Doravante, espera-se do mar que acalme as ansiedades da elite, que restabeleça a harmonia do corpo e da alma [...]. Espera-se dele que corrija os males da civilização urbana, os efeitos perversos do conforto, embora respeitando os imperativos da *privacy*⁸. (CORBIN, 1989, p. 74)

Apesar de, na expansão do veraneio no Ceará, não se verificar o sentimento de medo de outrora, a lógica de atratividade do mar sobre a sociedade é similar. Pois, é no contexto de aversão à cidade e de retorno à natureza que os veranistas buscam os litorais.

Assim, cabe destacar a particularidade da ocupação do Porto das Dunas, na medida que é necessário distinguir cautelosamente os locais naturais de busca espontânea do lazer, daqueles onde a lógica foi planejada, como no caso da área em estudo, onde a iniciativa privada, atenta à nova demanda da sociedade, planeja e executa o destino, atendendo às pessoas que buscam esse tipo de prazer. Porém, a chegada do veraneio no Porto das Dunas aconteceu tardiamente devido às próprias dificuldades naturais de acesso ao lugar.

⁷ Corbin (1989) assim se referiu ao processo que se deu na Europa no período de 1750 a 1840 e que pode também ser aplicado à expansão do fenômeno do veraneio no Brasil.

⁸ O autor explica que utiliza esse termo para se referir à “intimidade que define e possibilita o exercício da vida privada.

As origens do processo de ocupação da área vinculam-se à história de tradicional família de Fortaleza, em meados do Século XX. Era a família⁹ chefiada pelo patriarca que atuava nos ramos comercial, bancário¹⁰ e imobiliário. As atividades do setor imobiliário começaram com a criação de vilas em Fortaleza, em terras de seus domínios¹¹. Em 1938, a família constituiu empresa imobiliária¹², ainda hoje atuante.

Com o falecimento do Coronel, em período de crise financeira, assumiu os negócios seu neto¹³, que investiu maciçamente no setor imobiliário com implantação de loteamentos em Fortaleza, o primeiro da década de 1950.

O empreendedor capitalista tornou-se, figura central, protagonista do processo de expansão imobiliária desde os anos 1950, chegando ao auge nos anos 1970, ainda hoje em expansão. É, portanto, nesse contexto que foi feito o Loteamento Porto das Dunas.

O investidor imobiliário, experiente no mercado urbano de terras, atento à expansão da capital e crescimento do veraneio, apropriou-se e adquiriu terras no que posteriormente seriam chamadas de Porto das Dunas, comprando várias propriedades que vão da margem direita do rio Pacoti até quase a Prainha. Assim, em dezembro de 1978 tem-se o Loteamento Porto das Dunas, ocasião em que foi constituída a empresa administradora¹⁴.

Conforme documentação oficial de compra de terrenos, a área de exuberante riqueza natural e paisagística, em razão da proximidade do encontro do Rio Pacoti com o mar, abrigava os sítios de Muritipicu, Mariúba e Graiá. Conforme informações da empresa responsável pelo loteamento¹⁵, a referida área configurava-se como vazio demográfico, com terras desocupadas, um espaço de reserva para acumulação capitalista.

⁹ Família Gentil.

¹⁰ O patriarca Coronel José Gentil fundou o segundo banco do Estado do Ceará com o nome Frota Gentil, que começou as atividades como Casa Bancária Frota Gentil.

¹¹ Essas terras deram origem ao atual nome do Bairro da Gentilândia em Fortaleza. Na antiga casa do Coronel funciona hoje a Reitoria da Universidade Federal do Ceará, que manteve a arquitetura.

¹² Imobiliária José Gentil.

¹³ João Gentil Júnior.

¹⁴ Empresa que tem como nome atual J. G. Empreendimentos e Participações Ltda.

¹⁵ Empresa J. G. Empreendimentos e Participações Ltda.

Porém, conforme depoimentos de antigos moradores, em entrevistas, as terras de que trata a documentação oficial não incluíam terrenos próximos à praia, somente porções territoriais em direção ao continente. De posse da documentação, o especulador passou então a agir como proprietário de terras, incluindo as de beira-mar.

Afirma ex-morador: “Eles compraram a parte doce, pra pegar a salgada na frente”. Outro ex-morador confirma: “Ele só aproveitou a parte da praia. O resto ele não quer nem saber”. Quer dizer, o especulador imobiliário comprou outras terras e alegou direito de posse das que margeavam o mar para a implantação do loteamento.

Contrariando a empresa responsável pelo loteamento, que afirma serem as terras desocupadas, antigos moradores relatam que, na Barra do Pacoti¹⁶ havia pequena comunidade sobrevivente das relações com a natureza, por meio da pesca, agricultura e extrativismo. A comunidade, composta de 10 a 15 casas de taipa, era essencialmente pesqueira, pescando tanto no mar quanto no rio.

A pesca era realizada, na maioria das vezes, em pequenos barcos, botes, com capacidade para uma ou duas pessoas, ou em paquetes, espécie de pequena jangada, com capacidade para três pescadores. Existiam poucas jangadas devido à pequena quantidade de pescadores, a maioria sem condições de possuir a própria embarcação. A história da comunidade, apesar de desconhecida, revela importantes conflitos e contradições, conforme revelaram os depoimentos dos ex-moradores da comunidade.

O especulador, compradas terras próximas ao que seria o Loteamento Porto das Dunas, iniciou o processo de desocupação das terras à beira-mar, expropriando pescadores e suas famílias. Para isso, contou com a ajuda de um pescador, que entendeu ser melhor para a comunidade vender as terras, para buscar vida melhor em outro lugar, conforme relato do filho do pescador aliado:

Antes ele comprou as terras do morro pra lá. Era as terras do morro, num tinha nada a ver com as terra da praia. Mas aí ele comprou as terras do

¹⁶ Nome dado ao lugar pela antiga comunidade que habitava a área que hoje corresponde ao Loteamento Porto das Dunas.

morro que era exatamente com a intenção de chegar a das praia. Porque nas praias era onde tava a cédula. Aí meu pai era uma pessoa, um homem de negócio. E ninguém se manifestou. Aí meu pai pensou: só tem um objetivo e foi o primeiro a vender. Vendeu a casa, a vazante – o terreno dele. Dali todo mundo criticaram papai porque tinha vendido pra esse bacana. Me lembro bem disso, tenho essa história bem clara. Aí o que o João Gentil falou pro meu pai: se acalma aí e faz o comercial, o que você fizer tá feito. Aí o papai chegava pra um pecador daquele e dizia assim: rapaz você num quer me vender sua casa, não? - Você lá tem dinheiro pra comprar minha casa! –Tu quer quanto na tua casa? Aí o cara dizia: eu dou a casa por quarenta conto. Aí meu pai dizia: a casa é minha. Aí comprava, documentava. Aí o que foi acontecendo: meu pai comprou todas as casa como se fosse pra ele, mas era pro João Gentil. (Ex-morador, 54 anos)

O depoimento mostra a astúcia do especulador imobiliário sedento pelos lucros do mercado de terras, alimentado pelo movimento da sociedade em busca do litoral. Para os antigos moradores, as terras compradas, constantes na documentação, não eram as mesmas ocupadas por eles. Porém, o especulador, utilizando-se de argumentos de melhoria de condições de vida, consegue um aliado da própria comunidade. De acordo com informações do entrevistado, a comunidade agiu passivamente porque “era tanto dinheiro que eles não resistiram. O homem queria era tirar o povo dali”.

Para o entrevistado, a quantia paga pelos terrenos foi bastante superior ao valor das propriedades dos pescadores. Acreditavam eles terem feito ótimo negócio, pois muitos viviam em condições precárias e, com a venda, compraram terreno em outro lugar. Segundo ele, havia pessoas sem ter o que vestir e comer. Perguntado se havia alguém arrependida das vendas, diz:

Eu acredito que foi bom pra todo mundo. Porque foi um sonho que nunca era realizado e naquela hora teve que ser. Tinha gente que era pescador do meu pai ou de outro cidadão, passaram a ter sua casinha melhor, seu terreno e montaram até sua armadilha pra pescar, seu barco. Quem não jogou fora, se deu bem. Ninguém tem o que falar do João Gentil, porque quando ele tirou o povo dali, ele não chegou dizendo pro pobre: isso aqui tudo é meu. Ele indenizou, não importava o que ele tava comprando, se era só um pé de coqueiro ou um sítio. O importante era tirar você. Foi lá educadamente e fez.

Com a expropriação de terras, a comunidade se desfez e os moradores se espalharam por localidades próximas, Prainha, Iguape e Barro Preto. Porém a maioria dirigiu-se ao distrito de Mangabeira, no município de Eusébio, ou seja,

distante do mar. Indagado sobre as dificuldades daqueles que foram morar na Mangabeira, por ficarem longe da pesca, o filho de pescador e ex-morador diz: “Com certeza foi difícil pra eles. Mas você sabe disso, eu sei disso, todo mundo sabe, quando chega o dinheiro e o progresso, o pobre não pode ficar.”

No entanto, nesse contexto, apenas uma família fez resistência às investidas do empresário, mas, com ajuda do pescador aliado e demais pressões, retirou-se também. Atualmente, o pescador resistente tem 77 anos de idade, mora em Mangabeira, em terreno comprado com a indenização. Em entrevista, ele, filho e esposa, todos ex-moradores da antiga comunidade, relataram outra versão da história de apropriação das terras da Barra do Pacoti, na medida em que a situação para eles foi diferente dos demais pescadores, já que não aceitaram passivamente as atitudes do empresário.

Eu fiquei lá e andaram ameaçando até me matarem por lá a polícia, porque a polícia foi umas pouca de vez lá. É, umas pouca de vez que o homem mandou. O derradero a sair de lá fui eu e ainda foi aos estúvos pra poderem me afrouxar, porque já tinham ameaçado de tomar tudo que eu tinha e largar fogo na casa e ir pra fora com a polícia. Mas a gente num era pra ter vendido não. A culpa foi dos moradores de lá. Foi uma traição. Depois tiveram que voltar pra ir pescar lá. Se arrependeram e depois ficaram sem saber o que fazer. (Ex-morador e pescador, 77 anos.)

Assim, a expropriação não fora tão pacífica. A família relata que, além das ameaças da polícia, certo homem fora mandado para lhes assustar com ameaças. Outra contradição diz respeito ao fato de muitos moradores viverem em situações precárias. Questionado sobre as condições de vida da comunidade, o filho do pescador resistente revelou que “lá era tudo pobre, mas não faltava as coisas, tinha muita fartura, tudo que plantava na vazante dava bom.” Também relata que o valor pago como indenização foi pouco e diz que “se fosse hoje em dia, num dava nem pra comprar um saco de cimento”.

Perguntado se gostaria de ainda estar no Porto das Dunas, o pescador resistente responde: “Ave Maria, talvez eu num tivesse nem doente do jeito que tô!”. A esposa lamentando complementa: “Se todo mundo tivesse a opinião de nós aqui, ainda tava todo mundo morando lá.”

Com a desapropriação dos terrenos e início do loteamento, os ex-moradores ficaram sem opção e tiveram que trabalhar como caseiros, nas primeiras casas de veraneio do Loteamento Porto das Dunas e, durante o tempo desocupado, voltavam a pesca para ajudar no sustento da família.

Os depoimentos comprovam forte impacto na vida das famílias, vítimas de falta de organização, e não menos vítimas da desenfreada ganância dos donos do capital. Depois de retirado os antigos moradores e garantida que os futuros veranistas não teriam que dividir o espaço de lazer com comunidade de pescadores, intensificou-se o processo de loteamento e venda dos lotes na busca pela renda fundiária. A realidade do Porto das Dunas está na análise de Coriolano (2006, p. 159):

Vê-se que existe no litoral uma forte disputa de terras. Este espaço foi ocupado tradicionalmente pelas chamadas comunidades nativas [...] que foram pressionadas a vender suas propriedades para a instalação dos equipamentos turísticos, hotéis, resorts, parques aquáticos. Enquanto o litoral se constituía apenas uma reserva de valor, essa ocupação tradicional pelas comunidades pesqueiras era mais pacífica, contudo, com a descoberta do litoral para o lazer e o turismo, acelerou-se um processo de expulsão dos nativos e expropriação dessas terras para as segundas residências e para o turismo, desrespeitando o direito dessas comunidades.

A lógica de criação do Porto das Dunas ratifica as palavras de Santos (2008, p.107) ao dizer que “a terra urbana, dividida em loteamento ou não, aparece como promessa de lucro no futuro”. As palavras de Moraes (2007, p. 19) sobre o valor dos espaços, refletem bem o intuito do especulador imobiliário, ao lotear terras litorâneas direcionadas a demanda crescente de pessoas motivadas pela prática do veraneio. Ele diz que “um espaço preservado é, portanto, um capital potencial, uma reserva de valor que se expande em relação direta com suas possibilidades de uso”.

Assim, para os proprietários fundiários, a terra é, antes de tudo, suporte de valorização do seu capital. Nesse sentido, destaca-se o papel da terra na reprodução ampliada do capital, o que Amin e Vergopoulos (1977, p. 58) explicitam ao dizer:

A propriedade fundiária moderna é a personificação da terra no MPC, como a propriedade industrial capitalista é a personificação do capital. Não há nada de naturalista em tudo isto. Há, ao contrário, um processo segundo o qual as coisas se convertem em relações sociais; como diz Marx: “é um universo enfeitado, pervertido, um mundo sem pé nem cabeça, onde o senhor Capital e a dona Terra, personagens sociais ao mesmo tempo que simples coisas, executam sua dança macabra.”

Vinculada à renda fundiária, produto da modernidade capitalista, alimentada pela raridade de recursos da terra, a atuação do capital imobiliário, na criação do Loteamento Porto das Dunas, fez entrar em cena o fenômeno da especulação imobiliária, intensificada pela venda dos lotes. Para Santos (2008, p 106):

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados. Por isso, são as atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhe pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que inclui a moda.

As palavras traduzem a lógica de criação do Porto das Dunas, bem como sua manutenção até os dias atuais, pois aconteceu exatamente a conjunção dos movimentos tratados por Santos. O sítio natural, onde vivia a comunidade de pescadores em intensa relação com o meio ambiente, foi substituído por um sítio social, espaço produzido para casas de veraneio, refletindo a fuga da sociedade urbana fortalezense para lugares naturais e seletos, considerados restauradores da vida urbana. Mais recentemente, o sítio social vem se tornando cada vez mais artificial, com a instalação crescente de equipamentos de lazer e turismo, destruindo as paisagens naturais de outrora.



Figura 10: Porto das Dunas antes da ocupação
Fonte: CPRM, 1958



Figura 11: Porto das Dunas após ocupação
Fonte: Google, 2008

A figura 10 mostra o campo de dunas que hoje abriga o Porto das Dunas, no ano de 1958, quase trinta anos antes do loteamento dos terrenos e a 11, imagem de satélite de 2008, do mesmo campo de dunas após o intenso processo de ocupação movido pela especulação imobiliária.

Assim, no contexto de reprodução capitalista, pela mercantilização do espaço, iniciou-se o Loteamento Porto das Dunas. A lei de parcelamento do solo urbano é a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que define loteamento como “a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. A partir daí o Porto das Dunas urbanizou-se..

Consta na documentação oficial a compra de propriedades de famílias tradicionais de Aquiraz para loteamento em etapas: a localidade de Muritipicu correspondeu a primeira e segunda etapas, Mariúba a terceira e um pouco da quarta etapa e Graiá correspondeu à quarta etapa.



Figura 12: Foto aérea do Porto das Dunas sob traçado urbano do loteamento (PDDU-2000)
Fonte: Montenegro Júnior, 2004.

Conforme o Cartório Florêncio – 2º Ofício em Aquiraz, no registro de imóveis, o terreno da primeira etapa do loteamento foi adquirido em novembro de 1976 por João Gentil Júnior e Francisco Jereissati, pelo valor de dois milhões e duzentos mil cruzeiros.

O imóvel adquirido era o terreno denominado “Sítio Muritipicú”, no distrito sede, constituído de um polígono irregular, com área de 153.5.250 ha, com as seguintes dimensões: ao Norte (frente) por linha reta de 654 metros, com terras marítimas; ao Sul (fundos) por linha irregular de 790 metros de comprimento, com o leito do Rio Pacoti; ao Nascente (lado direito) por linha reta de 2.019 metros; e, ao Poente (lado esquerdo) por linha reta de 2.250 metros.

Em meados de 1979, os adquirentes constituíram a empresa Sociedade Porto das Dunas Ltda – sociedade comercial com sede em Fortaleza - e incorporaram a ela o terreno referido, pela importância de cinquenta milhões e duzentos mil cruzeiros. Assim, o Sítio Muritipicu foi loteado com a denominação de “Porto das Dunas” e registrado em 20 de outubro de 1979, com 70 quadras, divididas em lotes (1.084) conforme quadro 05:

Quadra	Nº de Lotes	Quadra	Nº de Lotes	Quadra	Nº de Lotes	Quadra	Nº de Lotes
1	33	18	14	36	14	54	35
1-A	3	19	7	37	5	55	36
2	3	20	15	38	12	56	44
3	8	21	14	39	14	57	42
4	único	22	12	40	12	58	41
5	18	23	14	41	7	59	6
6	3	24	14	42	28	60	16
7	8	25	6	43	31	61	8
8	18	26	15	44	19	62	único
9	5	27	14	45	19	63	8
10	8	28	12	46	39	64	único
11	19	29	14	47	15	65	9
12	18	30	14	48	13	66	27
13	7	31	6	49	33	67	9
14	23	32	15	50	13	68	12
15	14	33	14	51	29	69	6
16	5	34	11	52	29	TOTAL	1.084
17	14	35	14	53	18		

Quadro 05: Divisão de quadras e lotes da Primeira Etapa do Loteamento
Fonte: J.G. Empreendimentos e Participações Ltda. (Elaboração da pesquisadora)

O terreno para construir a segunda etapa foi adquirido em 31 de maio de 1974 pelos mesmos empresários. Tratava-se de propriedade denominada Mariúba,

no distrito sede de Aquiraz, com área de 121,57 hectares, medindo a Leste 2.250 m; a Oeste (lado esquerdo) 2.070 m; ao Norte (frente), com o oceano Atlântico, 370, 00 m; ao Sul (fundos), com a várzea do rio Pacoti, em linha sinuosa que acompanha o rio, com 1.273,23 m. Em 30 de janeiro de 1979, o imóvel foi incorporado à firma Porto das Dunas Ltda. por trinta e nove milhões, setecentos e cinqüenta mil cruzeiros. Em 29 de junho de 1980, loteado o terreno, fez-se o registro do loteamento, com o nome Porto das Dunas II^a Etapa, composto por 42 quadras, em 690 lotes.

O terreno da terceira etapa foi adquirido pelos especuladores em 1978, com 217, 07 hectares, limitando-se a Leste e Oeste com terras da Firma Porto das Dunas Ltda; ao Norte com o oceano e ao Sul com o Rio Pacoti. Em 30 de Janeiro de 1979, o imóvel foi incorporado pela Sociedade Porto das Dunas Ltda. Foi loteado e denominado Porto das Dunas III^a Etapa, com 67 quadras e 1.096 lotes. O registro do loteamento data de 1981.

Quadra	Nº de Lotes	Quadra	Nº de Lotes	Quadra	Nº de Lotes	Quadra	Nº de Lotes
1	13	18	26	35	4	52	14
2	26	19	18	36	15	53	7
3	3	20	2	37	24	54	14
4	12	21	29	38	32	55	14
5	18	22	18	39	3	56	6
6	19	23	28	40	2	57	16
7	18	24	16	41	2	58	16
8	11	25	9	42	6	59	11
9	único	26	12	43	42	60	8
10	24	27	14	44	42	61	23
11	12	28	20	45	3	62	9
12	16	29	16	46	41	63	10
13	26	30	36	47	42	64	5
14	27	31	22	48	único	66	6
15	5	32	16	49	10	67	4
16	24	33	24	50	31	TOTAL	1.096
17	15	34	17	51	30		

Quadro 06: Divisão de quadras e lotes da Terceira Etapa do Loteamento
Fonte: J.G. Empreendimentos e Participações Ltda. (Elaboração da pesquisadora)

A Quarta Etapa divide-se em três sub-etapas. A 4ª Etapa-A é em terreno denominado “Graiá”, a 2.220,00 m do Rio Pacoti, com área de 634.815, 83 m², nas seguintes extensões: Norte (frente do imóvel) 780.00 m; Leste 993,50 m; Oeste 1203,82 m e Sul (fundos do imóvel) com 1220 m.

O imóvel foi adquirido por em 1975 pelos mesmos especuladores. Em 1983, foi desmembrado e vendida uma área de 2,95 hectares. Porém, em 1985, a a porção do terreno foi novamente comprada pela Sociedade Porto das Dunas. Em 14 de março 1986, o loteamento “Porto das Dunas – Parte A da IV Etapa” foi registrado, com 16 quadras e 279 lotes.

O Porto das Dunas – Parte B IVª Etapa se constitui de 114 quadras, num total de 1967 lotes. Trata-se de um terreno denominado “Graiá”, do lado par da Via Arterial I e ao lado esquerdo do Rio Pacoti, de forma irregular, com área de 4.590, 787 m², com as seguintes extensões: Norte (frente) 3.200 m; Sul (fundos) 1592 m; Leste 2.208 m; Oeste 3.260 m.

O imóvel foi adquirido pelos mesmos especuladores em 1975. Em 1979, incorpora-se à Sociedade Porto das Dunas Ltda. Em 1985, foi desmembrado e vendidos 2,95 ha para a mesma empresa que havia comprado outra porção do terreno da 4ª Etapa Parte - A. Posteriormente o imóvel voltou a pertencer a sociedade Porto das Dunas e em 1986 foi registrado o Loteamento Porto das Dunas – Parte B IVª Etapa.

O Loteamento Porto das Dunas – Parte C IVª Etapa é terreno localizado no “Graiá”, com área de 739.729,53 m², com as seguintes extensões: Sul (frente do imóvel) 1.236 m; Norte (fundos do imóvel) 786 m; Poente (lado direito) 895,53 m; Nascente (lado esquerdo) 654 m. Foi adquirido pelos empresários em 1975 e incorporado pela Sociedade Porto das Dunas em 1979. O loteamento foi registrado no ano de 1986. e constitui-se de 31 quadras, divididas em 601 lotes.

Cada etapa tem matrícula, documentação e projeto diferentes, de acordo com a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, aprovados pela prefeitura e registrados em cartório. Até meados de 1980, foi obedecida a ordem das etapas, posteriormente a venda passou a ser uniforme.

Para acesso ao loteamento, construiu-se a ponte, financiada pela própria empresa, ligando Fortaleza ao Porto das Dunas (via CE-025), abriram-se as principais vias, como a via arterial, dotando o local de pequena infraestrutura, para início da comercialização dos lotes em meados dos anos 1980.

Resultado da expansão urbana e valorização do litoral, a criação do Loteamento Porto das Dunas causou a redefinição das relações sociais e constitui nova morfologia socioespacial. É importante ressaltar que o capital imobiliário utilizou-se das mudanças que permeavam o imaginário social na época, que condicionava as pessoas à adesão de práticas relacionadas ao mar, veraneio, por exemplo. Contribuíram também para a intensificação desse processo, o avanço tecnológico, como maior acessibilidade ao automóvel, eletrificação, telecomunicações e mudanças de cunho socioeconômico, como o crescimento de classe que tinha condições financeiras de adquirir terrenos para a construção de imóveis de luxo em um local elitizado como o Porto das Dunas.

O fortalecimento do cenário deu-se através de ações planejadas do setor imobiliário, com apelo ao consumo do litoral, associado à intensa ação da mídia que atuou de forma maciça. Exemplo disso era o *slogan* do Porto das Dunas, ainda nos anos 80: “Venha comprar seu terreno de praia dentro da cidade”. A idéia era vender o Porto das Dunas como área de veraneio ligada a Fortaleza, deixando claro que uma das vantagens do lugar, era justamente a proximidade e ligação com a capital, até hoje confundido como parte de Fortaleza.

A história do Porto das Dunas surgiu estreitamente ligada aos interesses de reprodução do capital fundiário e imobiliário, na medida que, por meio de investidores imobiliários, iniciaram as atividades com a aquisição de terras para posterior especulação que originou o loteamento. Ou seja, a dinâmica que deu origem ao Porto das Dunas considera a terra antes como valor de troca e não apenas valor de uso, como na concepção dos pescadores, já que o capital imobiliário, para se reproduzir necessita da constante apropriação de novos espaços.

Corrêa (1999) trata dos agentes sociais produtores e consumidores do espaço urbano capitalista e, na produção do espaço do Porto das Dunas, os agentes

são proprietários fundiários, promotores imobiliários e Estado. O processo de produção espacial no Porto das Dunas encaixa-se na caracterização de interesses dos proprietários fundiários:

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso. (CORRÊA, 1999, p. 16)

Conhecendo o histórico local por meio de pesquisa de campo, sobretudo pelas conversas com antigos moradores, percebeu-se que o espaço do Porto das Dunas, caracterizava-se como rural, na medida que abrigava grandes sítios e que, lentamente, passou a se constituir como espaço urbano após implantação do loteamento que surge tipicamente com caráter de urbanização, sobretudo quanto ao nível das edificações e a que se destinava.

Assim, marca a fase inicial da (re)estruturação do Porto das Dunas, a substituição do uso agrícola da terra pelo urbano, espaço-alvo do capital imobiliário, por representar o processo de valorização e garantia de lucro, configurando-se como objetivo central dos interesses da iniciativa privada, representada por especuladores imobiliários.

Os governos, com suas políticas, têm-se colocado a serviço dessa lógica, pela implantação de infraestrutura, abertura de vias de acesso, meios de transporte e energia elétrica, entre outros serviços. Esses fatores viabilizaram e intensificaram a valorização dos lotes.

A importância da propriedade da terra no processo de acumulação capitalista, ligada ao setor da construção civil contribuem, de forma significativa, para a definição da dinâmica de reprodução do capital no Porto das Dunas, por meio de constantes compras e vendas de terrenos conforme mostram as figuras 13 e 14:



Figura 13: Venda de lotes no Porto das Dunas.
Fonte: Sampaio F. Camila, 2008.



Figura 14: Terreno cercado para a venda.
Fonte: Sampaio F. Camila, 2008.

A paisagem, marcante e diferenciada expressa pelos elementos naturais como a foz do rio Pacoti, coqueirais, dunas e vegetação de mangue, dota o Porto das Dunas de particularidade ambiental e beleza paradisíaca, que agrega valor ao local. A iniciativa privada, atuando como proprietária fundiária, direciona suas intenções no mercado de terras, com ações voltadas para a classe social que busca o lazer no veraneio e turismo de alto padrão.

Esses fatores definem a ocupação e formas de usos, assim como a produção de estrutura necessária à viabilização de valorização fundiária da área, que resultou na construção de território do lazer de luxo, sintoma da segregação socioespacial vinculada à metrópole. Essa realidade contribuiu para a atração de turistas de elevado nível socioeconômico, inclusive estrangeiros, transformando o lugar em produto turístico, conforme item seguinte.

3.2 Comercialização da paisagem: a Praia do Porto das Dunas como produto turístico

O turismo na Praia do Porto das Dunas surge intimamente relacionado ao veraneio. Com o loteamento e vendas de terrenos e urbanização, o lugar ganhou mais notoriedade, cresceu o número de proprietários e turistas, uns atraídos pela possibilidade de negócios, outros pelo prazer da conquista de novos espaços, todos atraídos pelas estratégias do marketing e comercialização da paisagem.

A relação entre turismo e paisagem faz parte do processo de reprodução da referida atividade, na medida que a paisagem funciona como motor essencial para o desenvolvimento do turismo, como coloca Oliveira (2006, p. 154), as determinações paisagísticas têm grande força na construção de cenários turísticos. Assim, a atividade turística consome e (re) produz paisagens, além de utilizá-las no jogo de *marketing*, transformando-as em atrativos comerciais.

A realidade do turismo envolve fatores econômicos, como produção, circulação e consumo de bens, incluindo a natureza com paisagens. Assim, a paisagem é vendida como imagem do lugar ideal para o consumo turístico, confirmando o que diz Ferrara (2002, p. 71): “O apelo visual caracteriza o sistema cultural do nosso tempo e a publicidade turística faz da exploração da imagem seu grande atrativo. Mas a produção dessa imagem está longe de ser simples”.

Ao tratar da apropriação da natureza pela sociedade, por meio da comercialização da paisagem no turismo, Sandeville Jr. (2002, p. 141) chama atenção para:

[...] as mudanças de pensamento e comportamento diante da natureza na passagem do século, alertando para aspectos ideológicos das atuais formas de sua apropriação simbólica, sobretudo como componente do produto turístico. A mercantilização da paisagem e de imagens da natureza subjuga seu caráter anárquico e selvagem, padronizado e institucionalizando sua vivência e comportamentos perante a ela.

Como item de análise da relação sociedade-espço, a preocupação científica com o estudo da paisagem se faz necessária, pois o Porto das Dunas teve

(e tem) a paisagem bastante modificada e utilizada comercialmente pelo e para o turismo. A sociedade urbana de Fortaleza, assim como de outros lugares, busca, para os momentos de lazer, paisagens naturais e, nesse contexto, a zona litorânea do Porto das Dunas transformou-se em “isca” para atração de turistas sedentos por desfrutar as benesses das paisagens paradisíacas divulgadas na *mídia*. No entanto, a busca e a mercantilização das paisagens naturais trazem contradições. Ao tratar do olhar turístico sobre as paisagens, afirma Menezes (2002 p. 48) que:

Na realidade, o olhar turístico é ávido da novidade, do diferente, do extraordinário. Mas o novo, a diferença, o fora de série são difíceis de serem assimilados – sobretudo como mercadoria. O típico facilita sobremaneira o consumo: a comida típica, a roupa típica, a fala típica, os trajes típicos, os comportamentos típicos, o temperamento típico – e a paisagem típica – dão conta de qualquer heterogeneidade, complexidade e transformações, cuja historicidade se congela, abstratamente, numa mercadoria estável, transparente, de fácil digestão.

Elemento inevitavelmente ligado à paisagem é o olhar, fator de construção. Com o olhar turístico, buscam-se lugares diferentes do cotidiano, que lhes ofereça o “paraíso”; com bela natureza a seu dispor, a iniciativa privada e o poder público, atentos à demanda, reorganizam o espaço e paisagem para o consumo turístico.

O turista quer o diferente, mas que não ofereça o risco de surpresas desagradáveis. A viagem turística promove deslocamentos de cidades para destinos turísticos, muitas vezes, produzindo cópia de cidades, reproduzindo ambientes urbanos, já que o turista não abre mão do conforto e infraestrutura que marcam a cidade. Assim, os núcleos turísticos devem ser diferentes do que há no cotidiano do turista, mas também estar de acordo com seu imaginário, formado de belas imagens e cenas veiculadas pelo *marketing* turístico.

Dessa forma, a sociedade, que antes dava às costas ao mar, valoriza o marítimo e símbolos vinculados a maritimidade, ou seja, o consumo da paisagem marítima tornou-se típico da civilização moderna, o que deu espaço ao aparecimento do veraneio, no Porto das Dunas representado pela criação do loteamento, e

fortalecimento da atividade turística, caracterizando comercialização cada vez mais intensa da paisagem.

Para compreender o processo de modificação e comercialização da paisagem no Porto das Dunas, têm-se as reflexões de Yázigi (2002, p. 18) “os fenômenos naturais não bastam para explicar as paisagens, sendo necessário ligá-las à história. [...] e que a historicidade da paisagem está no uso que dela fizeram a sociedade, concentrando-se nos usos seus significados mais profundos”. Além do uso cultural, quando a paisagem configura-se como patrimônio de determinado lugar ou comunidade, carregado de história, tem-se o uso que faz a publicidade a partir disso.

Nesse movimento, a comercialização da paisagem é transformada em espetáculo para atender ao mercado turístico que utiliza forte apelo simbólico, alimentado pela dominação de imagens. Dessa forma, explicar o turismo no Porto das Dunas e suas repercussões no espaço geográfico, exige compreensão da “espetacularização” da paisagem como resultado do reordenamento espacial promovido pelo turismo, conforme Coriolano (2006, p. 156):

Os ajustes espaciais, as novas configurações territoriais, são, assim, reestruturações produtivas que mostram o domínio do capital sobre a imobilidade dos ambientes construídos e são novas formas de superação da crise da acumulação. O capital encontra formas de se reproduzir através do turismo. No processo de acumulação produtiva, os lugares também se tornaram objetos do capital, pela mercantilização e espetacularização.

O turismo configura-se como prioridade do Governo de Municipal Aquiraz, e o Porto das Dunas é espaço seletivo desta atividade. A importância da atividade turística é justificada pela Secretária de Turismo de Aquiraz, em entrevista, ao dizer que a atividade “pelos benefícios diretos a toda população, melhora em todos os níveis o desenvolvimento do Município e entorno” ¹⁷.

¹⁷ No período da realização da entrevista a Secretária de Turismo do Município era a Turismóloga Rosana Lima.

Amparado pelo discurso de geração de emprego e renda, o pontapé inicial de desenvolvimento do turismo na Praia do Porto das Dunas foi da iniciativa privada que, posteriormente, buscou alianças e parcerias com o Governo. O poder e o papel da iniciativa privada na (re) estruturação de espaços, podem ser exemplificados pelo caso do Porto das Dunas, na medida que o turismo foi planejado e executado estrategicamente pela mesma família¹⁸ responsável pelo loteamento.

Com o tempo, para não correr o risco de ser apenas mais um loteamento para o veraneio, a iniciativa privada, sedenta por novas formas de acumulação de capital, percebeu que poderia ir além. A estratégia foi o Porto das Dunas tornar-se projeto não somente imobiliário, mas também turístico. Para isso, precisava dotar o loteamento de equipamentos turísticos e contar com o apoio do Estado para investimento, sobretudo em infraestrutura, como saneamento básico, energia elétrica e pavimentação, por exemplo.

Com a idéia e necessidade de empreendimento turístico, surge a barraca de praia, com serviços de bar e restaurante à beira-mar, no início da década de 1980. O equipamento posteriormente se amplia e tornou-se o Complexo Beach Park. Para isso, os lotes foram reservados.

Constituiu-se a empresa Azul do Mar Restaurante Ltda, inaugurando um novo conceito de serviços, pois a barraca de praia apresentava diferencial jamais visto no Estado (mistura de rústico com sofisticado, decoração com palha e madeira, inspirada em empreendimentos do Caribe e Miami). Direcionada a veranistas e freqüentadores da Praia, instaurou novo conceito de lazer e turismo, por exemplo, a barraca que colocou pela primeira vez, cadeiras de plástico à beira-mar.

Enquanto os lotes eram comercializados para construção de casas de veraneio, o turismo era fortalecido, com aumento de freqüentadores da praia atraídos para comprar lotes. Uma atividade alimenta outra, na medida que os veranistas passaram a freqüentar a barraca e os turistas freqüentadores da barraca interessavam-se em comprar terreno no loteamento. O loteamento crescia devido à barraca, a barraca por causa do loteamento.

¹⁸ A atividade turística foi pensada pelo Engenheiro Civil João Eduardo Gentil que trabalhava com o pai João Gentil Jr. no ramo imobiliário.

Em entrevista, o administrador da empresa responsável pelo loteamento deixa claras as intenções e características do investimento e da realidade do Porto das Dunas, ao dizer que:

“Era um coisa cara para quem podia pagar. Ao mesmo tempo eles conseguiam atrair um público lá do próprio Porto das Dunas, que comprava terreno, que construía casa, que tinha onde comer um bom caranguejo, tomar uma cerveja, enfim. Mas ainda não era suficiente”¹⁹.

A instalação da barraca de praia constitui fato revelador da expropriação. Em entrevista, um ex-morador, que possuía barraca de praia na área do loteamento, relatou que, com a construção da barraca, que posteriormente seria o Complexo Beach Park, foi obrigado a se retirar do lugar de onde tirava o sustento da família, e sua barraca seria destruída, porque foi considerada fora dos padrões exigidos para o Porto das Dunas, ou seja, não atendia ao requinte desejado pelos frequentadores do loteamento.

Eu mesmo levava gente pra vê os lotes, fazia propaganda do loteamento, sem nem trabalhar pra eles, porque eu também pensava em garantir clientes pra minha barraca. Aí o que é que eu ganhei? Nada! Mandaram foi eu tirar minha barraca de lá. Ai eu disse: mas vocês deixaram eu botar minha barraca, agora manda ir embora? Ai eu fui. Me deram um lote, o pior que tinha. No final das conta, o que é o pobre na frente do rico, né? (Ex-morador, 71 anos)

Os propósitos da iniciativa privada, bem como sua postura autoritária e arbitrária diante dos nativos eram comprovados facilmente. O ex-morador entrevistado, apesar de não ter nascido no local, passou a morar na região na década de 1970 e foi testemunha das transformações do Porto das Dunas. Hoje possui uma simples barraca entre as praias do Porto das Dunas e Prainha, em terreno doado por empresário cearense. Revela com satisfação, gostar de estar

¹⁹ Relato de Francisco Giovanni Pimentel Moreira, administrador da J. G. Empreendimentos e Participações Ltda.

onde está porque se sente livre, que seus clientes são antigos e fiéis, os mesmo da antiga barraca.

Com o sucesso do restaurante à beira-mar, um dos empresários²⁰ que já trabalhava no loteamento, inspirado em idéias dos EUA, percebeu a “necessidade” de equipamento turístico nos moldes dos que existiam em Orlando e decidiu investir fortemente no *Beach Park*. Em 1990 instalou o parque aquático *Aqua Park*, inaugurando o primeiro brinquedo. Todos os brinquedos são de tecnologia importada de Miami. Para garantir o investimento, na época, solicitou-se assessoria de pessoas de fora, experientes na atividade turística.

O entrevistado, referindo-se ao objetivo do empresário, à época da construção do empreendimento turístico, disse que o mesmo assim planejava: “eu vou implantar um parque aquático em Fortaleza, nos moldes internacionais”. É importante ressaltar que, apesar de localizar-se em Aquiraz, a proximidade e a intensa relação entre a capital e o Porto das Dunas, leva muitas vezes a tomar o loteamento como extensão de Fortaleza. A propaganda do *Beach Park* divulga-o como localizado em Fortaleza, já que a capital é apresentada pelas políticas públicas como destino turístico do país.

Assim, o empreendimento foi planejado e executado para atender aos moldes internacionais, sendo direcionado ao público de elevado poder aquisitivo, que pode pagar por lazer de luxo, mantendo assim, o mesmo padrão do público do loteamento.

Fator que provavelmente vinculou o *Beach Park* à Fortaleza pode ter sido a falta de apoio do poder municipal de Aquiraz, que somente por volta dos anos de 2000 passa a se organizar e se interessar pelo desenvolvimento da atividade turística.

De 1980 a 1990, o turismo no Ceará estabelece-se organizacionalmente, sobretudo no tocante às políticas públicas. Para a solidificação do empreendimento turístico do *Beach Park*, composto somente pela barraca à beira-mar e parque aquático, era extremamente necessário alavancar o desenvolvimento do turismo.

²⁰ João Eduardo Gentil, filho de João Gentil Jr. que criou o Loteamento Porto das Dunas.

Assim, para os empresários era preciso que o poder público também fizesse sua parte, como fez e continua fazendo.

Dessa forma, o incremento da atividade turística em Aquiraz, mais especificamente, no Porto das Dunas, realiza-se com o apoio do Estado. No segundo Governo das Mudanças²¹ houve efetiva preocupação com o turismo, com divulgação e melhoramento de infraestrutura. Com isso, fizeram-se alianças entre empresários e Governo, tendo como principal estratégia o investimento maciço em publicidade. Ou seja, vender o Ceará fora do Estado, tendo o *Beach Park* como carro-chefe. A parceria público-privada consistia em o *Beach Park* assumir determinados custos e o governo, outros.

A estratégia trouxe resultado para o Porto das Dunas, pois enquanto se divulgava o *Beach Park*, o loteamento era apresentado junto, seja implícita ou explicitamente. Resultado disso é o fato de ser comum as pessoas se referirem ao local como *Beach Park*. É comum ouvir frases assim: “comprei um terreno no *Beach Park*”, tamanha a importância do empreendimento, referência do lugar.

O loteamento Porto das Dunas e o empreendimento *Beach Park* estão sempre juntos nas divulgações, aglutinando-se de tal forma que as pessoas não fazem separação do local e equipamento turístico. O fato consituí-se, sem dúvida, ótima estratégia da política privada, na medida que os empreendimentos eram propriedades da mesma família.

Pelo fato de o turismo não se apresentar organizado, não havia na época cadeia produtiva constituída de serviços especializados. Assim, como mais uma estratégia de desenvolvimento turístico, iniciativa privada, responsável pelo *Beach Park* fez parceria com a Agência de Viagens e Turismo Ernanitur²². O compromisso firmado foi de captar turistas em Fortaleza e transportá-los ao Porto das Dunas, mais especificamente ao *Beach Park*. Os resultados foram extremamente satisfatórios e serviram de alavanca do turismo no Porto das Dunas.

A intensa divulgação e trabalho de assessoria de imprensa, apesar da disputa de mercado, a parceira público-privada conseguiu atrair a gravação de novela

²¹ Mandato de Ciro Gomes (1991-1994).

²² Atualmente uma das mais importantes empresas no mercado de receptivo local do Ceará.

transmitida em nível nacional, na maior rede de televisão do país²³. Há resquícios da barraca tropicaliente – cenário da novela - nas proximidades da foz do Rio Pacoti. Comprovando o sucesso do loteamento, o diretor da novela adquiriu terreno e construiu casa no Porto das Dunas.

Pelo investimento e incentivo ao turismo, diante de ações dos poderes público e privado, a atividade se desenvolveu, ganhando importância com o tempo. O *Beach Park* é carro-chefe do processo, além ímã para instalação e multiplicação de equipamentos turísticos, expandindo-se, com financiamento do Banco do Nordeste do Brasil - BNB.

Em pouco tempo, além da barraca e restaurante à beira-mar e do parque aquático, o empreendimento passou a oferecer serviços de hotelaria. A primeira parte do hotel foi construída por volta de 1993/94, por construtora cearense, cujos proprietários atualmente exercem forte influência no lugar. O empreendedor pioneiro²⁴ do turismo local e do *Beach Park*, mais precisamente, pelas proporções atuais do empreendimento, é “apenas” um dos sócios do Complexo.

Esses fatores proporcionaram o fortalecimento da atividade turística. Aos poucos, as pousadas da fase inicial não sobreviveram à concorrência e foram “engolidas” por hotéis bem estruturados que lá chegavam. Ressalta-se que os primeiros grandes investidores foram cearenses.

O resultado da intensa publicidade foi a atração de turistas das Regiões Sudeste e Sul²⁵, interessados em adquirir terreno. Hoje, grande parte de proprietários de lotes são de outros Estados. O fenômeno intensificou-se com aumento de vôos internacionais, trazendo turistas de outros países.

A Praia do Porto das Dunas destaca-se como núcleo turístico, pois se apresenta, desde suas origens, de maneira distinta, pois é local de serviços de alto padrão. Apesar de o discurso oficial não admitir explicitamente, as palavras da

²³ Rede Globo.

²⁴ João Eduardo Gentil.

²⁵ São dessas regiões que vieram e ainda vem a maioria dos adquirentes de terreno e turistas.

Secretária de Turismo²⁶ (2008), em entrevista, confirmam seu papel de destaque no cenário turístico de Aquiraz. Ao responder o questionamento acerca da importância do Porto das Dunas para o turismo no município, comparado às outras localidades, a profissional diz que:

O Porto das Dunas sempre foi visto de forma diferenciada devido a sua proximidade à Fortaleza e às suas belezas incomparáveis. Em se tratando de importância, todas as praias possuem a mesma importância turisticamente falando, cada uma com suas belezas e características particulares.

A contradição reflete as intenções do poder público municipal em desconcentrar o turismo de Aquiraz, por se encontrar fortemente centralizado no Porto das Dunas. Apesar da referência às particularidades de cada praia, a resposta traz elementos que tornam Porto das Dunas diferente. Ou seja, além do apelo paisagístico, o fato de ser próximo a Fortaleza contribui significativamente para seguir o ritmo de Fortaleza e não de Aquiraz, constituindo “enclave” no município.

Sua compreensão como núcleo turístico e “enclave” de Aquiraz ratifica-se pelas palavras da Secretária:

O Porto das Dunas possui mais investimentos turísticos da iniciativa privada, o que viabiliza e incrementa a promoção e venda desta praia, a infra-estrutura de lazer, restaurantes de qualidade, hotéis de pequeno, médio e grande porte, condomínios, apart-hotéis, entre outros, facilitam a vinda de turistas ao Porto das Dunas, que pela proximidade de Fortaleza favorece este fluxo. (Secretária Municipal de Turismo, 04/06/2008)

Assim, apesar de desenvolvido posteriormente, em relação a outras localidades, as ações da iniciativa privada, aliada ao poder público, permitiram que a praia se tornasse motor de desenvolvimento do turismo em Aquiraz, destacando-se no cenário estadual e nacional.

Segundo dados da Secretaria Estadual do Turismo, Aquiraz possui o segundo maior parque hoteleiro do Ceará e o Porto das Dunas mais uma vez se destaca, comprovando seu poder no setor turístico da região, pois de 2.500 leitos do município, 1.200 estão no Porto das Dunas (Secretaria Municipal de Turismo). Sua

²⁶ Rosana Lima era a então Secretária de Turismo de Aquiraz.

expressividade também é comprovada pela representação de empreendimentos filiados à Associação de Empreendimentos Turísticos de Aquiraz – AETA. Conforme dados da associação, de dezesseis associados, oito são do Porto das Dunas.

A comercialização da paisagem natural e sua transformação em produto turístico estão ligadas ao apelo turístico de consumo da natureza. Com isso, a localidade passa, nesses anos, por diversas e profundas alterações, paisagísticas, sociais e ambientais.

A paisagem, em nossa sociedade, é, não há dúvida, mercadoria e pretender lhe negar este caráter seria uma utopia irresponsável. Isto não significa, porém, aceitar que a natureza da paisagem deva ser a de mercadoria. Aqui se encontra um nó que é necessário a todo custo desfazer. O problema mais amplo, aliás, é que não é possível admitir a naturalização da natureza como mercadoria. (BEZERRA, 2002 p. 59)

Dessa forma, o processo de comercialização da paisagem natural modificou-a em grandes porções do território, resultando em nova configuração territorial, ambientalmente impactante e socialmente excludente tendo em vista que só participa do processo predatório de consumo da natureza quem paga caro pelo lazer de luxo, em forma de turismo.

Assim, apesar de “comum” a utilização comercial da paisagem, a realidade no Porto das Dunas agrava-se com a criação da Área de Proteção Ambiental do Rio Pacoti, que abrange grande parte do loteamento. A riqueza natural é vista apenas como atrativo, pois a APA pouco contribuiu para a diminuição de impactos, por ter sido instituída só no ano 2000. Ou seja, anos após a estruturação do Porto das Dunas como importante núcleo receptor de turismo.

A relação turismo e paisagem existe, no entanto, no Porto das Dunas, interesses econômicos prevalecem, em detrimento de interesses humanos, já que se levam em consideração as condições do potencial natural da área, verificando a possibilidade de usufruto e consumo turístico.

O sucesso do local no turismo nacional, tendo como carro-chefe o Beach Park, constitui-se fator de importância no processo de valorização fundiária, considerando a transformação de uso agrícola da terra para o urbano, gerador de

maiores lucros. A multiplicação de novos empreendimentos de luxo tem contribuído para maior valorização do lugar no mercado imobiliário.

Existem fortes relações entre turismo e urbanização. Mullins (1991), citado por Mello e Silva (2002), trata os centros turísticos como uma nova e extraordinária expressão de urbanização, por serem lugares construídos unicamente para consumo. Nesse âmbito, insere-se a realidade do Porto das Dunas, cada vez mais urbanizado para atender à demanda crescente de pessoas que buscam luxo, conforto, contato com a natureza e lazer, e, ao mesmo tempo, não abrem mão das facilidades da vida moderna.

O turismo acentua-lhe a característica do Porto das Dunas de sítio de consumo, tornando-o mais urbano. Dentre as características da urbanização turística, citadas pelos autores, o caso do Porto das Dunas enquadra-se em urbanização espacialmente diferente por ser socialmente diferente; simbolicamente distintiva, com símbolos urbanos como atrativos para turistas, distinguida pelo consumo do prazer e diferenciada pela população residente socialmente diferente.

O local é animado por dinâmica particular, planejada e exercida pela iniciativa privada. A atmosfera é de fantasia e consumo de lazer e da paisagem, culminando por alimentar o mercado de imagens naturais, movimentado pelo veraneio e turismo. Há progressiva multiplicação de equipamentos turísticos de alto nível e expressiva concentração de *resorts*. O Porto das Dunas apresenta realidade voltada ao consumo turístico de luxo. Em seus elementos, comprova-se haver sido a localidade efetivamente planejada para a venda de lazer – iniciada pelo veraneio e intensificada pelo turismo, tendo como principal elemento de negociação, a paisagem.

A imagem de paraíso vinculada ao Porto das Dunas pelas campanhas de *marketing* foi comprovada durante os trabalhos de campo, quando os turistas, perguntados sobre a imagem do lugar, responderam: “aqui é paraíso, há muita beleza, limpeza e tranquilidade na praia. O planejamento previu tudo”. Outro turista que esteve no Porto das Dunas há dois anos acrescenta: “percebi muitas melhoras, o local cresceu bastante”.

Como motivação de ida ao lugar, todos citaram a beleza paisagística. No entanto, quatro entrevistados ressaltaram o desejo de conhecer o Beach Park, enquanto outros dois citaram a fama da praia na televisão. Quanto à infraestrutura básica, as opiniões reforçam a imagem positiva do lugar. Sete disseram está ótima, oito que estava bom, um regular e um que poderia melhorar. Sobre o turismo, apesar de dez entrevistados responderem ser satisfatório, sete fizeram reclamações de preços elevados, da falta de limpeza, da insegurança e da falta de movimento na praia.

Em relação à conservação do meio ambiente, os turistas têm-na não tão satisfatória, apenas um respondeu estar ótima, treze disseram bom e somente um regular. No trabalho de campo, observaram-se peixes mortos à beira-mar, mas ninguém explicou o motivo. Ainda sobre uso dos recursos naturais, somente dois dos entrevistados sabiam da Área de Proteção do Rio Pacoti, enquanto outros quinze demonstraram espanto por ignorarem informação tão relevante.

De maneira geral, o turismo no Porto das Dunas caracteriza-se pela presença de famílias, em visita pela primeira vez. A origem dos turistas é de regiões sudeste e sul, incluindo brasilienses. Os estrangeiros também são comuns. Há também turistas hospedados em Fortaleza que fazem questão de conhecer o Porto das Dunas.

O Porto das Dunas está consolidado como destino turístico nacional com imagem de paraíso do lazer, chefiado pelo Beach Park. O “sucesso” é, sem dúvida, resultado de ações conjuntas da iniciativa privada aliada ao poder público, na relação direta com o movimento do capital turístico e imobiliário, tratado no item a seguir.

3.3 Porto das Dunas como mercadoria de luxo e extensão de Fortaleza: expressões do mercado imobiliário

A venda dos lotes promoveu a valorização imobiliária do Porto das Dunas, intensificando a especulação com a instalação do Beach Park, que, com o parque aquático, atraiu outros equipamentos do aumento de procura de lazer e turismo, consolidando o Porto das Dunas como importante núcleo de veraneio e turismo no Ceará.

Foram importantes as ações dos agentes sociais envolvidos no processo de ocupação do loteamento, desde a venda dos primeiros lotes até a promoção da atividade turística de luxo. A continuidade da lógica de apropriação do espaço pelo capital imobiliário, aliada à mercantilização do espaço, com a natureza e paisagem como valor agregado, conferiram a emergência de nova e complexa realidade em formação - a multiplicação de empreendimentos turísticos e imobiliários de luxo, voltado a classe social de elevado padrão.

Em face de fatores externos, com a atração de pessoas de outros estados e países, tem-se a mutação de segundas residências em residências principais e a multiplicação de condomínios de luxo, como novo segmento do mercado imobiliário. Assim, Porto das Dunas vem sofrendo sucessivas reestruturações socioespaciais pelos diferentes usos e conseqüente ajuste do espaço ao longo do tempo.

O mercado imobiliário conta com cinco agentes que atuam, de maneira significativa, na transformação do espaço: o proprietário da terra, o incorporador, o construtor, o financiador e o investidor imobiliário. Sobre mercado fundiário, Ribeiro (1996, p. 39) diz que a terra não é um bem produzido, mas que adquire um preço, e complementa:

É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro do mercado de “produtores” e compradores do solo. É necessário esclarecer que não é a demanda final formada pelos consumidores orientados pelas suas preferências e levando em consideração as utilidades de várias porções de solo que fixa o preço da terra. Trata-se da demanda capitalista por solo. Em outras palavras, é necessário colocar como premissa de análise que os preços fundiários são formados a partir da hierarquia de preços gerada pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e da transformação do solo urbano. Isto significa dizer

que a compreensão dos mecanismos de formação dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo.

Dessa forma, o uso da terra estabelece seu preço, e assim os agentes econômicos do capitalismo obtêm lucros extraordinários em investimentos, sobretudo, no acesso diferenciado e seletivo vinculado a condições de localização do terreno.

De acordo com o autor, “É a utilização capitalista do espaço urbano que confere à propriedade privada da terra um valor” (1996, p. 49). Mostrando a função da terra no modo de produção em que se vive, Amin e Vergopoulos (1977, p.157) dizem que “tudo isso nos permite compreender que a terra assume uma função perversa no sistema social capitalista. Ela funciona, no fundo, como uma restrição extra-econômica que é, entretanto, economicamente valorizada”.

Complementando os autores, Moraes (2007, p. 25/26) afirma que é a terra, através de seu preço, que indica o valor do espaço:

Obviamente o preço da terra não traduz o valor total do lugar, mas fornece uma indicação preciosa dos vetores que comandam o uso do solo e seu ritmo de ocupação, como a expressão de um dos agentes estruturantes do ordenamento espacial de maior poder na atualidade: o mercado.

Destaque-se que o Porto das Dunas é um dos lugares metropolitanos que tem o metro quadrado mais caro e o uso do solo voltado para lazer e moradia de luxo é responsável pela progressiva valorização. Pela história, o loteamento apresentou diversidade na produção espacial, fator revelador das dinâmicas sociotemporais diferenciadas, resultado de correlações de forças específicas de cada período histórico. Primeiramente, houve expropriação de pescadores, depois loteamento do terreno e construção das primeiras casas de veraneio, posteriormente a chegada do turismo e, mais recentemente, a proliferação de condomínios de luxo.

No entanto, é necessário frisar que as forças específicas de reestruturação espacial são oriundas majoritariamente da metrópole, pois, na medida que Fortaleza

expulsa a população sem condições de acesso à moradia digna pelo elevado preço da terra e custo de vida, as condições de reprodução social também fazem com que famílias de renda mais elevada busquem espaços de melhor, em áreas menos urbanizadas, detentoras de potencial natural e paisagístico, como o Porto das Dunas.

Santos (2008, p. 91), sobre o crescimento de cidades médias, revela uma realidade estreitamente vinculada à lógica do fenômeno da metropolização, perfeitamente aplicado ao crescimento urbano do Porto das Dunas, pela dispersão da população de Fortaleza, em busca de lugar “melhor” para morar.

Levando em conta uma desagregação maior da população urbana segundo o tamanho dos aglomerados, isso pode levar-nos à conclusão de que, paralelamente ao crescimento cumulativo das maiores cidades do país, estaria havendo um fenômeno de desmetropolização, definida como a repartição, com outros núcleos, de novos contingentes de população urbana.

Nesse sentido, a realidade do Porto das Dunas relaciona-se com o primeiro momento especulativo de extensão da cidade e implantação diferencial de serviços e recursos, resultando em conseqüente ampliação de diferenças entre o Porto das Dunas e outras localidades, sobretudo no tocante às amenidades e sofisticação.

A proliferação de novos empreendimentos de alto padrão contribui com a idéia de conceber o Porto das Dunas mais como extensão de Fortaleza do que propriamente localidade de Aquiraz, pela proximidade e intensidade de relações com a capital. A proximidade, aliada aos atrativos naturais e construídos, favoráveis ao lazer, moradia e turismo de luxo, contribuíram para urbanização crescente, implicando e reforçando a condição deste município como território metropolitano.

Apesar de pertencer oficialmente a Aquiraz, historicamente, o Porto das Dunas já surgiu como fragmento de Fortaleza, tendo em vista que sua organização se deu com o loteamento para lazer, férias e finais de semana de fortalezenses. Localizando-se em território aquiraense, considera-se o lugar parte do espaço urbano de Fortaleza e “enclave” de Aquiraz. De acordo com a definição de Corrêa (1999, p. 9), o Porto das Dunas configura-se como:

Um espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim, a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais.

Além de loteamento ser representativo do urbano, o Porto das Dunas pode ser considerado espaço fragmentado e articulado a Fortaleza, fragmentado por se configurar como porção do espaço pertencente oficialmente a outro território, mas articulado à capital, pois sua dinâmica é mantida por relações muito estreitas com Fortaleza, seja através de fluxos de pessoas ou de mercadorias, já a grande parte dos insumos básicos que abastecem o Porto das Dunas vem de Fortaleza.

Importante elo de articulação de espaços fragmentados é a circulação de decisões e investimentos de capital. Nesse sentido, o Porto das Dunas relaciona-se com Fortaleza, pois o capital imobiliário inicial, que financiou a criação do loteamento, partiu da capital do Estado, sendo que, esta influência se mantém até hoje, pois grande parte dos investimentos e decisões que se materializam no Porto das Dunas partem da metrópole.

Outro aspecto que inclui o Porto das Dunas como parte do espaço urbano de Fortaleza é apresentar-se como reflexo da sociedade. Assim, refletiu a busca da elite por lugares onde pudessem usufruir do prazer da prática do veraneio. Mais recentemente, com a instalação de empreendimentos não só turísticos, mas sobretudo residenciais de alto padrão, configura-se como locus de reprodução do capital fundiário e imobiliário e núcleo de classe social economicamente privilegiada, que foge dos problemas e perigos da capital e passa a morar no Porto das Dunas, considerado reduto do luxo, paraíso do conforto.

Insere-se aí a dimensão simbólica como componente do espaço urbano, ligada à reprodução de cada grupo social. Portanto, no Porto das Dunas se reproduz o comportamento da elite da capital, assim como a segregação do espaço e exclusão da pobreza, características da complexa estrutura social em classes, em que prevalece a desigualdade socioeconômica que também se reflete no espaço urbano.

A organização espacial favoreceu a nova realidade, pela forte concentração de equipamentos de lazer e turismo de elevado padrão, que atrai novos investimentos. Quer dizer, a continuidade na implantação de empreendimentos luxuosos atesta o fato de que as dinâmicas sociais materializam-se no espaço e desempenham forte papel na reprodução das condições e relações de produção, comprovando a função do espaço como condicionante social.

Há forte relação entre a proliferação de empreendimentos de luxo (turístico ou residencial) e urbanização, processos que se inserem no contexto global da sociedade moderna, com grandes dinâmicas indutoras de macromudanças.

É importante ressaltar que urbanização e valorização dos espaços são fenômenos de relações de complementaridade. A construção de novos empreendimentos turísticos e residenciais de luxo no Porto das Dunas expressa a busca pelo conforto e turismo no litoral, com práticas marítimas modernas típicas de sociedade essencialmente urbana.

O Porto das Dunas passa por processos de valorização fundiária, pois, além de crescente demanda, os espaços litorâneos são redefinidos pelas novas relações sociais que constroem nova morfologia urbana para viabilizar a realização das práticas modernas de lazer. Recentemente, o lugar torna-se cada vez mais mercadoria de luxo no mercado imobiliário, pela multiplicação de condomínios voltados à moradia fixa.

O Loteamento é composto basicamente por duas áreas: grande área junto à praia, onde estão localizados os grandes empreendimentos turísticos e imobiliários, bem como a maioria das segundas residências, e a área que margeia a CE-025, caracterizando-se como um corredor comercial.

De acordo com informações, o loteamento Porto das Dunas possui área de 11,56 Km², 6,5 Km de praia, 6.300 lotes; com média de 40 pontos comerciais; 2.500 residências entre fixas e de veraneio; 28 condomínios; população fixa estimada em 1700 pessoas; população flutuante de 8.500; estimativa de 9.000 empregos diretos e indiretos, 9 hotéis e 4 pousadas, com o total de 3.819 leitos. Apesar de serem números de 2004, os elementos que podem apresentar alterações são os que

tratam do número de empreendimentos (hotéis e pousadas), já que a dinâmica do lugar tende, por enquanto, a um crescimento.

Apesar do predomínio de característica de ilha de luxo e lazer, seu crescimento apresenta graves contradições, no que se refere à expansão urbana. Não obstante as reivindicações por melhorias de infra-estrutura, o poder público municipal, de acordo com comerciantes e proprietários de casas, pouco tem feito pelo Porto das Dunas. Destaque-se que a maioria das pessoas não representa eleitorado de Aquiraz, pois votam em Fortaleza, possível motivo de descaso da prefeitura. Aliado a esse fator, informações da prefeitura de Aquiraz revelam que o Porto das Dunas, apesar de constituir lugar de concentração de pessoas de maior renda do município, a localidade apresenta o maior número de inadimplentes em relação ao pagamento do IPTU.

O loteamento possui vias arteriais e coletoras, todavia somente as primeiras têm pavimentação asfáltica, o que não é o mais adequado devido o loteamento localizar-se sobre campo de dunas, impermeabilizando, assim, os solos e interferindo na dinâmica natural de alimentação do lençol freático. As outras vias, sobretudo onde não estão localizados grandes empreendimentos, são de terra batida que, durante o período chuvoso, apresentam lamas, dificultando bastante a passagem dos proprietários de casas, bem como o trânsito de veículos (figura 15).



Figura 15: Lamas nas ruas do Porto das Dunas
Fonte: Sampaio, Camila F.(Março 2008)

A figura 16 mostra que as lamas permanecem mesmo após as chuvas, devido aos buracos profundos.



Figura 16: Rua sem pavimentação no Porto das Dunas
Fonte: Sampaio, Camila F. (Janeiro 2009)

Reclama-se a falta de saneamento básico adequado, de iluminação pública e transporte urbano. O sistema de saneamento é de fossa sumidouro. Moradores relatam que também tiveram que comprar poste para providenciar energia elétrica. Não há rede de água nem de esgoto. É comum as pessoas dizerem que a infraestrutura existente foi providência do empresário dono do loteamento. A ineficiência de transporte público²⁷ é mais um fator de isolamento pela praia ser encarada como “exclusiva” da classe social que pode pagar para desfrutar das benesses naturais do local.

O movimento é intenso durante o dia, no entanto, à noite o lugar fica fantasmagórico. Houve relatos de que veranistas estão vendendo as casas por conta da insegurança, fator confirmado pela multiplicação de condomínios, considerados mais seguros, bem como pela utilização de segurança particular por proprietários de casas. A limpeza urbana que deixa a desejar (figura 17).

²⁷ Inexistem linhas de ônibus público que trafeguem no Porto das Dunas. O que existe são carros cadastrados de transporte alternativo que fazem o trajeto Fortaleza-Porto das Dunas.



Figura 17: Lixo acumulado em terreno no Porto das Dunas
Fonte: Sampaio, Camila F. (Janeiro, 2009)

Sobre a limpeza pública, durante pesquisas de campo, documentou-se cena contraditória: enquanto se divulga a imagem de paraíso do lazer de luxo, verifica-se, na realidade, o descaso do poder público e o desrespeito pelo meio ambiente por parte dos próprios moradores que jogam lixo em qualquer lote não construído, atraindo animais de localidades próximas que se alimentam do lixo (figura 18).

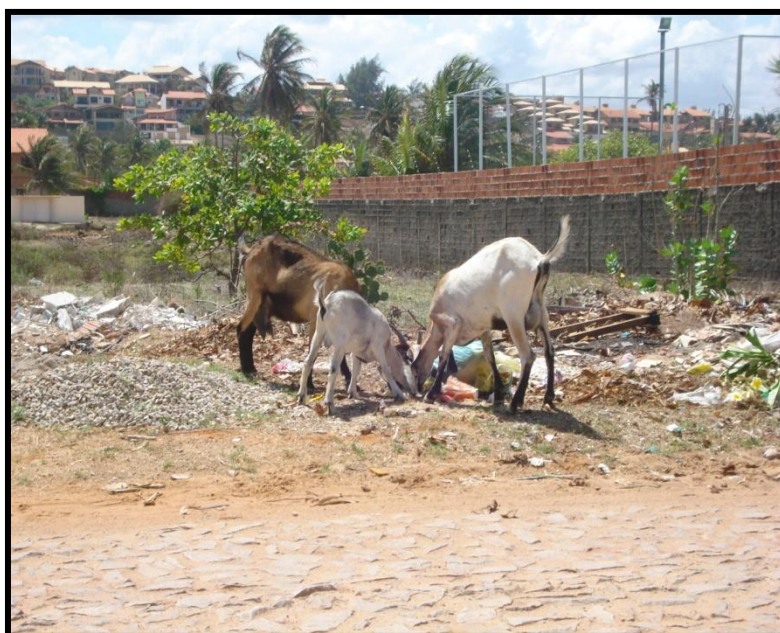


Figura 18: Animais se alimentando de lixo jogado em terreno no Porto das Dunas
Fonte: Sampaio, Camila F. (Jan, 2009)

Apesar de território de lazer de luxo, existe um Porto das Dunas não conhecido, muito menos divulgado, ao contrário do carro-chefe – Beach Park. As deficiências infraestruturais são marcas de conflitos entre o poder público e o privado, na medida que um passa ao outro a responsabilidade, indicando que, até em “ilhas da fantasia”, a urbanização se dá de maneira contraditória e desigual, formando como em todo lugar, um espaço urbano complexo.

Há imagens chocantes, porém reveladoras dos processos contraditórios de formação do “enclave” que, apesar de se apresentar como “ilha”, nada mais é do que reflexo da lógica metropolitana, caracterizando-se como extensão de Fortaleza. A figura 19 traz uma das imagens mais divulgadas pelo Complexo Beach Park; piscina e bar molhado do hotel Beach Park Suítes & Resort.



Figura 19: Piscina Beach Park Suites Resort
Fonte: <www.beachpark.com.br> Acesso: 06/01/09

A figura 20 revela as contradições na produção do espaço de luxo. Vacas pastam em terreno em frente ao complexo turístico. A água que se observa é proveniente do parque aquático.



Figura 20: Vacas em terreno em frente ao Beach Park
Fonte: Sampaio, Camila (Jan, 2009)

Para análise das condições, vantagens e desvantagens do Loteamento Porto das Dunas, aplicou-se 15 questionários. A intenção era entrevistar os proprietários das casas, mas somente dois proprietários estavam em suas respectivas propriedades. Nas demais eram somente os caseiros com suas que estavam presentes.

A maioria dos proprietários é de Fortaleza, com exceção de um do município cearense de Guaraciaba, um de São Paulo, um de Aracaju e um estrangeiro da Noruega. Acerca das profissões dos donos das casas, seis eram empresários, quatro funcionários públicos, três advogados, um engenheiro e médico, ficando um questionário sem resposta porque o caseiro não soube responder.

Sobre a aquisição do imóvel, seis fizeram-no quando ainda era só o terreno, sete compraram casa e dois não caseiros não souberam responder. No que se referem aos motivos da aquisição, treze disseram que foi para lazer e somente dois para moradia fixa (os únicos proprietários que responderam ao questionário), sendo que nenhum dos entrevistados aluga para temporadas.

Chamou atenção a origem dos caseiros: dois de Fortaleza, um de Sobral, um de Monsenhor Tabosa, um de Horizonte, um de Canindé, um de Tauá, um de

Itapipoca, um de Cascavel, um de Madalena, dois de Quixeramobim, um de Quixadá e um de Amontada. Ou seja, a grande maioria de municípios do interior do Estado do Ceará, sobretudo do sertão cearense.

Como a maioria dos questionários foi respondida pelos caseiros, no tocante à infraestrutura, os mesmos expuseram uma realidade contraditória. Segundo eles, o Porto das Dunas é bom para turistas e veranistas, já que a permanência é temporária. Para os caseiros, a vida é difícil, já que eles não têm condições de possuir carro particular para deslocamento à sede de Aquiraz ou Fortaleza para ter acesso a serviços, como hospital, escola, mercantil, transporte público eficiente e farmácia, por exemplo

Sobre as conseqüências do turismo e da multiplicação de empreendimentos, dez responderam favoravelmente, alegando que promovem o desenvolvimento do Porto das Dunas, enquanto somente cinco questionaram a degradação nos ambientes naturais, como construções sobre as dunas e esgotos despejados no mar. Entre os cinco, dois disseram ser o crescimento dos empreendimentos ruim por diminuir o interesse nas casas. No entanto, todos disseram que é um bom lugar, devido a valorização, crescimento e tranquilidade.

Mesmo com as contradições, o loteamento valoriza-se cada vez mais no mercado imobiliário, confirmando sua imagem de lócus do lazer de luxo da elite, devido, sobretudo, às intensas campanhas publicitárias com apelo simbólico de paraíso privado, com empreendimentos cada vez mais fortificados. Com isso, o Porto das Dunas vai mudando o tipo de uso, com a multiplicação de grandes empreendimentos turísticos e imobiliários. Além dos cinco *resorts* já em funcionamento, atualmente existem onze projetos de empreendimentos turísticos e/ou imobiliário, de alto padrão, no Porto das Dunas. Sendo eles: Atlantic Palace (Oceania), Beach Park Wellness Resort, Beach Park Living, Condomínio Gran Sol, Dunas Flat, Porto das Tulipas, Paraíso das Dunas Residence Flat, Scopa Beach Resort, The Palm Apartment & Resort e Villa do Porto Resort.

4. “OÁSIS” EM AQUIRAZ: O PORTO DAS DUNAS COMO TERRITÓRIO DOS RESORTS

Tudo parece ter sido meticulosamente arquitetado com séculos de antecipação. Cria-se a fábrica, cria-se a metrópole, cria-se o estresse urbano, cria-se a necessidade de retorno à natureza. Onde não há natureza, ela é fabricada, como em vários projetos turísticos [...]. Rodrigues (2001, p. 30)

A história do Loteamento Porto das Dunas vincula-se fortemente à atuação de capitais imobiliário e turístico. As análises comprovam que, com os anos, esta tendência é fortalecida, resultando na particularização espacial do lugar, transformado em território de *resorts*. O reordenamento espacial do Porto das Dunas pela “turistificação” e concentração de empreendimentos de luxo, insere-se no que diz Oliveira (2006, p. 159).

A regionalização discriminatória dos espaços turísticos abre, então, classificações direcionadas ao atendimento de um sistema que cria “belos/sagrados/escassos” lugares, de um mesmo padrão. Algo que tem de ser conservado na gestão de um turismo de alto custo, pouco alcance social e logicamente articulados as estratégias desse tipo de ambientalismo religioso. Convoca-se, para tanto, uma postura sustentada em dois pilares. O primeiro, mais ativo, pela valorização externa dos lugares “paradisiacos”, criando imagens motivacionais para efetivar-se no fazer turístico, prioritariamente internacionalizado. [...] Já o segundo pilar, bem mais passivo e sob a responsabilidade das comunidades locais/regionais, configura uma espécie de termo de aceitação. Nele pactuada a idéia de que alguns de seus lugares especiais (freqüentados ou evitados) devem ser reenquadrados definitivamente como “turísticos”.

A regionalização discriminatória dos espaços turísticos, tratada pelo autor, ou seletividade espacial se dá, na área em estudo, pela atuação de capitais turístico e imobiliário, (re)estruturando o espaço pelo lazer de luxo, com veraneio e turismo. Essa característica tornou-se marca do espaço reorganizado e transformado em “oásis” do lazer no município de Aquiraz, integrado à Fortaleza. Veranistas e turistas

se dirigem ao Porto das Dunas para descansar e se divertir em período de férias ou finais de semana. O Porto das Dunas configura-se como refúgio dos problemas do cotidiano estressante.

Consolidado o loteamento enquanto espaço de veraneio e turismo, iniciou a instalação de hotéis do tipo *resort*. Cinco *resorts* estão em funcionamento no Porto das Dunas: Aquaville Resort, Portamaris Resort, Oceani Resort, Beach Park Suítes & Resort e Beach Park Acqua Resort. Além desses *resorts* já em funcionamento, existem dez empreendimentos de alto padrão em construção.

Dessa forma, não há como negar a ocupação diferenciada e elitista desse espaço que se faz verdadeiro território de *resorts*, pela forte concentração desses empreendimentos. A compreensão do processo de territorialização dos *resorts* no Porto das Dunas tem como base o conceito de território de Haesbaert, ou seja, território que vai da dominação “funcional” à apropriação mais subjetiva e/ou “cultural-simbólica”. Para Haesbaert (2004, p.79) “o território pode ser concebido a partir da imbricação de múltiplas relações de poder, do poder mais material das relações econômico-políticas ao poder mais simbólico de ordem mais estritamente cultural”.

Assim, para a concretização do território de *resorts*, fizeram-se necessárias ações e alianças entre iniciativa privada e poder público, caracterizando as relações econômico-políticas por meio de incentivos fiscais e políticas públicas de apoio ao desenvolvimento da atividade turística. Envolveu também o imaginário de turistas com pesadas campanhas de marketing, repercutindo no aspecto cultural-simbólico de Haesbaert. Cabe destacar que, para manutenção do domínio sobre o território, é necessário o fortalecimento constante das dimensões de poder que configuram o Porto das Dunas como “território dos *resorts*”.

Assim, a noção de território é entendida para além da noção de substrato material. Como lembra Souza (2002, p. 87) “os territórios são no fundo antes relações sociais projetadas no espaço que espaços concretos - os quais são apenas os substratos materiais das territorialidades (...)”. Nesse sentido, o turismo, como prática social que consume e produz espaços, cria territórios. Sobre territórios turísticos, Coriolano (2006, p. 156/157) diz que:

Os territórios turísticos são a um tempo só o lugar das estratégias para o capital, do espetáculo e embevecimento dos visitantes e de resistências no cotidiano dos residentes. O turismo como modalidade do processo de acumulação produz configurações territoriais contraditórias, pela luta de interesses do Estado, das empresas e dos residentes. Essa dinâmica externaliza as relações produtivas do espaço e o exercício de poder envolvendo o Estado, classes empresariais e comunidades, sempre em movimento e em conflito.

Caracterizando a lógica de territórios dos *resorts*, Cruz (2003, p.88) afirma que “paraísos privados talvez seja a expressão mais apropriada para designar os territórios criados pelos mega-empresendimentos hoteleiros do tipo *resort* que vêm se multiplicando ao longo da costa brasileira (embora não se restrinja a ela)”.

Os empreendimentos possuem posição dominante no mercado e exercem controle do território. Assim, os *resorts* se territorializam, fortalecendo a dominação sobre o espaço, pela disseminação de ideário fictício de felicidade e de contato com o ambiente natural, simulando o paraíso. Quanto à importância do território na ação política das grandes empresas, Santos (2008, p. 118) diz que:

O equipamento do território constitui, assim, uma das bases de poder das grandes firmas [...] Desse modo, o território não é apenas o teatro do jogo econômico; ele se torna fator determinante. Tal como ele se organiza para a modernidade, o território é a base comum de operação para todos os atores, mas é sobretudo favorável às corporações.

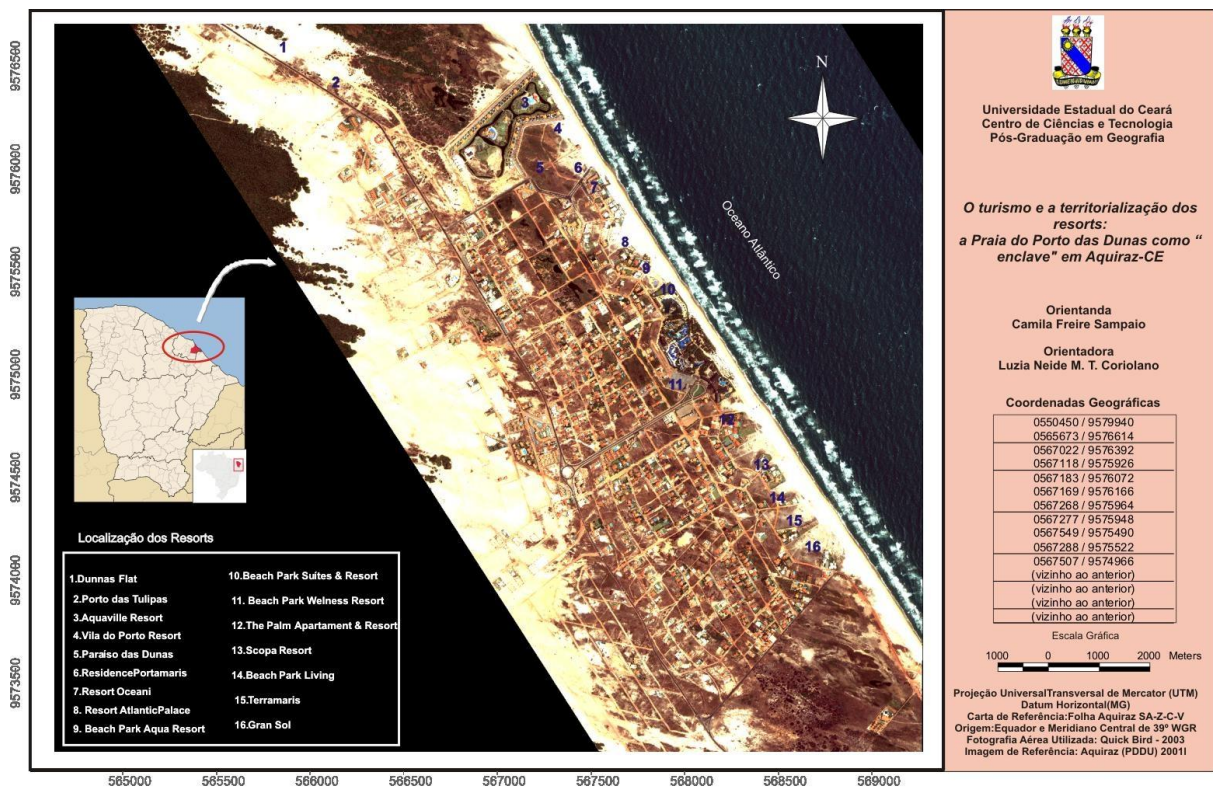
A afirmação de que o Porto das Dunas configura-se como território dos *resorts* é ratificada pela explicação de Cruz (2007, p.11):

O uso turístico do espaço leva à formação do que temos habitualmente chamado de “território turístico”, quer dizer, porções do espaço geográfico em que a participação do turismo na produção do espaço foi e ainda é determinante. O uso das aspas se faz necessário porque, teoricamente, não há território que seja adjetivamente turístico. O que existe, de fato, são

“usos turísticos do território, ou seja, porções de espaço apropriadas por diferentes fins, incluindo-se e destacando-se a atividade do turismo.

Ou seja, na medida que o uso de determinado espaço determina a formação de um território, o Porto das Dunas apresenta-se como território turístico de *resorts*, pois são esses empreendimentos que fortemente têm impresso dinâmicas no espaço, adequando-os a seu domínio, isto é, territorialização. Há sim especialização produtiva do espaço do Porto das Dunas pelos *resorts*, o que o caracteriza como território.

O mapa 03 mostra a territorialização desses empreendimentos de alto luxo no Porto das Dunas. Chama-se atenção para a concentração na localização à beira-mar, indicador de forte impacto à dinâmica natural do geossistema litorâneo.



4.1 Resorts: manifestações da modernidade

A análise da territorialização dos *resorts* no Porto das Dunas requer estudo que relacione modernidade, lazer e turismo. Berman (1986) dividiu a história da Modernidade em três fases distintas: uma com início no século XVI até o fim do século XVIII, quando as pessoas apenas começam a experimentar a vida moderna, outra marcada pela onda revolucionária de 1789, compreendendo o Século XIX, período em que as pessoas ainda se lembravam do que é o moderno, e o Século XX, quando o processo de modernização acirra-se, tomando o mundo com a globalização. Por sua vez, Ouriques (2001, p 169) assim caracteriza a Modernidade:

[...] a modernidade tem como significado histórico fundamental a transformação radical nas relações sociais entre os homens; o advento do racionalismo em detrimento das explicações religiosas para os fenômenos naturais e sociais; o desenvolvimento conseqüente da técnica, indutora das mudanças no modo de vida das pessoas; a introdução do aleatório em todos os domínios sociais; o sentido de transitoriedade do presente e insegurança quanto ao futuro e, finalmente, sua tendência civilizatória e globalizante.

O período é marcado pela queda de tradições, costumes e crenças, alavancando, conseqüentemente, profundas mudanças socioculturais, entre elas a produção da “necessidade” de lazer, como forma de reposição das energias, já que se vivia em contexto de culto ao trabalho. A supervalorização do trabalho fez com que os trabalhadores lutassem pelo direito ao tempo-livre.

Com conquista dos trabalhadores, o tempo livre, assim como tempo de trabalho, são manipulados pelo capitalismo, conforme Padilha (2000, p. 105).

(...) pode-se afirmar que a ampliação do tempo livre dos trabalhadores dispensados da produção e dos serviços não consegue se transformar em ampliação de liberdade, de criatividade, de realização, de vida cheia de sentido e de felicidade. Isso, enquanto o capitalismo conseguir aumentar o tempo livre e manipulá-lo segundo sua lógica, seja transformando-o em desemprego, seja preenchendo o tempo liberado com consumo de mercadorias e de entretenimentos.

Há os que acreditam que a importância das atividades turística e recreativa, em níveis nacional e internacional, configuram o turismo como atividade “pós-moderna”. Acerca da discussão de possível “pós-modernidade”, compartilha-se da idéia de Giddens (1991, p. 57), ao tratar das significativas mudanças do período:

Referir-se a estas, no entanto, como pós-modernidade, é um equívoco que impede uma compreensão mais precisa de sua natureza e implicações. As disjunções que tomaram lugar devem, ao contrário, ser vistas como resultantes da auto-elucidação do pensamento moderno, conforme os remanescentes da tradição e das perspectivas providenciais são descartados. Nós não nos deslocamos para além da modernidade, porém estamos vivendo precisamente através de uma fase de sua radicalização.

Confirmando o caráter moderno e capitalista da mercantilização do tempo livre por meio da atividade turística, Coriolano e Silva (2005, p. 60) remetem à contextualização da atividade turística, na lógica em que foi criada:

Por se tratar de capitalismo, no entanto, inerente à sua essência, existe uma contradição típica desse modo de produzir que, enquanto oferece lazer para uns, explora o trabalho de muitos [...] Se o capitalismo luta pela maximização dos lucros, o tempo livre é um desperdício, afinal para ele tempo é dinheiro. Assim, transforma o tempo livre em oportunidade de ganhos, tanto no turismo como no lazer local. Transmuda o lazer em consumo, em lucro, em negócio (negação do ócio) e dos mais oportunos e rentáveis na atualidade.

Esse momento da história da humanidade reduz a condição humana ao fator econômico baseado no dinheiro. As pessoas não percebem que suas vidas, dia após outro, estão sendo programadas, pelas inúmeras tecnologias (mídia, marketing, propaganda etc) que avançam cada vez mais nesse período histórico, para atender exatamente aos desejos do sistema moderno, como no turismo de *resorts*, por exemplo.

[...] a sociedade coloca à nossa disposição a indústria do lazer que, de certa forma, faz o papel de amiga e conselheira. Ela apoderou-se de nosso tempo livre e nos oferece não apenas satisfações, como também cria, se

necessário, as expectativas e os desejos correspondentes.
(KRIPPENDORF, 2000 p. 15/16)

O modelo econômico e cultural moderno impõe a necessidade de viajar, inserido-a mercadologicamente nas necessidades básicas do homem, como evasão do cotidiano de trabalho e status social. Assim, o capitalismo também mostra a face dialética no contexto de lazer, pois, enquanto obriga o indivíduo a produzir horas por dia de trabalho, “presenteia-lhe” com a possibilidade de evasão do cotidiano massacrante pelo lazer, que, no entanto também é cooptado pelo sistema e transformado em mercadoria.

Os espaços são reestruturados para atender as novas demandas da sociedade. Embora haja sido o veraneio precursor das transformações espaciais, os *resorts* conferem ao lugar as características de “ilha” da modernidade voltada ao lazer. Utilizando-se das palavras de Carlos (2008, p. 50), os *resorts* são “objetos colocados nos lugares de modo a criar a nova expressão da modernidade”, ou seja, os *resorts* são elemento de modernização espacial. Coriolano (2004, p. 205) assim define o empreendimento turístico *resort*:

Os resorts são as configurações espaciais mais elitizadas, localizadas preferencialmente em áreas naturais preservadas e muitas vezes distantes de áreas urbanizadas. São verdadeiros enclaves nas comunidades onde se instalam; formam um mundo isolado e utilizam todos os meios para prender o turista sem dar chances para a saída de seus ambientes, para divertimentos e consumos fora de suas dependências. E, como a oferta é variada e cativante, o tempo do turista é todo ocupado, as pessoas são privadas de sair sem perceberem. Seu diferencial em relação aos hotéis é a localização em enclaves que o grupo econômico denomina paradisíaco e tem como freqüentadores clientes de alto poder aquisitivo, que podem pagar lazer e luxo.

A implantação de *resorts* começa, no Brasil, por meio de políticas de incentivo a megaprojetos turísticos. Assim como no País, a instalação de *resorts* no Porto das Dunas esteve/está vinculada a políticas públicas de turismo que oferecem condições necessárias para o investimento de grandes grupos, movimentando e realizando a economia mundializada. Nesse sentido, as palavras de Carlos (2008, p.

50) encaixam-se na realidade que está por trás da instalação dos *resorts* no Porto das Dunas:

A extensão do capitalismo impõe, nos dias de hoje, uma nova velocidade às mudanças, apoiada numa aliança entre os setores econômicos e o Estado que assume importância fundamental para a organização de um espaço voltado prioritariamente às exigências da reprodução econômica.

Hotéis de lazer sempre existiram, o que há de novo é a estrutura física e de serviços. Criados para oferecer o máximo de conforto e a maior variedade de serviços possível num só local, os *resorts* representam o que há de mais moderno no cenário da hotelaria mundial. De acordo com Associação Brasileira de Resorts, este equipamento turístico pode ser definido como:

Um empreendimento hoteleiro de alto padrão em instalações e serviços, fortemente voltado 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.

Resort, em inglês, significa estância de férias e tem como características principais: arquiteturas horizontais, amplos espaços aquáticos, área de recreação, clube de saúde ou spa e completa estrutura de serviços. Sobre as características desse empreendimento, Silveira (2002, p. 41) diz que:

Os *resorts* são talvez a forma organizacional turística mais moderna que centraliza um conjunto de serviços. Tratar-se-ia da produção de um sistema de objetos com um particular sistema organizacional, caracterizados pela rigidez dos condomínios fechados e dos calendários. Essa forma combina hotel e casa de férias e demanda grandes investimentos em publicidade. Oferecendo uma paisagem única e uma infra-estrutura globalizada para disputar consumidores com outros lugares [...]

São equipamentos voltados para o mercado internacional, desenvolvendo um turismo que, em pouco, beneficia a comunidade local; por oferecerem variedade

de serviços, de certa forma, impedem que os turistas saiam das dependências do hotel, ou seja, o turista tem o dia todo ocupado pela programação. A Associação Brasileira de Resorts, na compreensão do que é estar em *resort*, reforça a idéia de que é “desnecessário” o deslocamento do hóspede para a comunidade:

Estar em um Resort é muito mais do que estar em um destino. É viver uma experiência única, num local onde tudo e todos trabalham a favor da total satisfação do hóspede. A estrutura de lazer de um Resort é a mais completa que existe. Há opções para crianças, jovens e adultos, 24 horas por dia, chova ou faça sol. Num Resort, há, também, a oportunidade única e exclusiva de um contato mais próximo com a natureza, de forma sempre agradável, seja na praia, no campo ou na montanha. Existe um clima no ar de alegria, de romance, de total tranquilidade e liberdade. Tudo é muito especial: a gastronomia, as acomodações, os serviços, enfim, cada detalhe. Não é à toa que o Resort é considerado a melhor opção em hospedagem, lazer e diversão para o turista aqui no Brasil e no mundo.

Atualmente (2009) existem cinco resorts em funcionamento no Porto das Dunas: Aquaville Resort, Oceani Resort, Portamaris Resort, Beach Park Suítes & Resort e Beach Park Acqua Resort. O Aquaville Resort está a 20 minutos de Fortaleza. Implantando em 1997, o investimento é de capital cearense, dono de construtora de renome.

O Aquaville Resort apresenta monumental infraestrutura de turismo. São 83 (oitenta e três) blocos, cada um com 6 (seis) apartamentos, com exceção de 4 (quatro) blocos com 18 apartamentos cada. São 90 (noventa) apartamentos do condomínio e 85 (oitenta e cinco) no hotel, divididos em três categorias: Standard com de área de 25 m² e capacidade máxima de 3 pessoas; Studio com área de 49 m², com ocupação máxima de 4 pessoas e cozinha americana; e Luxo, ideal para famílias entre 3 e 6 pessoas, possui uma área de 100 m², com 2 suítes, cozinha, sala, varanda. Este tipo de apartamento tem a mesma estrutura dos que pertencem ao condomínio. Desde 17 de dezembro de 2007, o hotel tem seus serviços terceirizados. A figura 21 mostra o *resort*, os blocos de apartamentos nas laterais “separados” por rio artificial no centro do empreendimento.



Figura 21: Vista Aérea do Aquaville Resort
Fonte: www.aquavilleresort.com.br Acesso em 21/12/2008

As áreas de lazer dividem-se em 3 (três) ilhas: Ilha das Águas, com a pista de bicicross, sauna e academia; Ilha dos Coqueiros, com restaurante, piscina e bar molhado; e Ilha dos Ventos com 2 (duas) quadras de vôlei, piscina e restaurante. As ilhas são cercadas por rio artificial (figura 22), com 2 (dois) metros de profundidade, correndo por todo o empreendimento e abrigando grande quantidade de peixes.



Figura 22: Rio artificial do Aquaville Resort

Fonte: SAMPAIO, Camila (2007)

Neste rio é possível a navegação em caiaques, como mostra a figura 22. O abastecimento de água, inclusive para o rio, é feito através de poços construídos no local.



Figura 23: Navegação em Caiaque

Fonte: SAMPAIO, Camila (2007)

Segundo depoimento de funcionário, ali existia uma lagoa que foi aterrada para a construção do empreendimento, fato que justifica a abundância de água para alimentar o rio permanentemente, como também a manutenção do verde na área. O relato comprova a construção do loteamento em local que abrigava lagoas interdunares, como é natural nesse tipo de ambiente, mostrando que ali existe forte influência fluvial.

O Aquaville possui 2 (dois) restaurantes, 4 (quatro) piscinas, 4 (quatro) quadras, 1 (uma) sauna, 1 (uma) academia, ciclovias com aproximadamente 3.000m de extensão, 1 (um) salão de jogos, 1 (uma) sala de eventos, 1 (um) anfiteatro, 1 (uma) barraca de praia aberta ao público. O *resort* oferece diariamente programação de lazer, disponível, inclusive, para os moradores do condomínio. A figura 24 mostra restaurante situado abaixo do nível do terreno, onde as vidraças das janelas esbarram na água da piscina.



Figura 24: Restaurante do Aquaville Resort
Fonte: SAMPAIO, Camila (2007)

Para atrair clientes, o empreendimento defende que o sistema de tempo compartilhado é vantajoso para economia de hospedagem, pelo fato de ser uma compra de diárias antecipadas. O pagamento da taxa de manutenção é correspondente exclusivamente ao período utilizado. Esta taxa serve para deixar o apartamento sempre pronto para o proprietário, evitando preocupação com lençóis, toalhas e ou qualquer outro material, uma vez que os empreendimentos do sistema de Tempo Compartilhado funcionam com serviço de governança do hotel.

Aos clientes do sistema de tempo compartilhado, o Aquaville oferece intercâmbio de uma das suas semanas por outra, em qualquer um dos mais de 3.700 resorts filiados ao sistema de tempo compartilhado da RCI ao redor do mundo. Conforme informações do Aquaville Resort, a Empresa RCI foi fundada em 1974, em Indianápolis (Indiana / USA), tendo como base o intercâmbio de férias. A RCI iniciou com pequena operação empresarial, hoje é uma empresa global que emprega mais de 4.200 pessoas, com 68 escritórios, em 33 países. Tem um total de 2.3 milhões de famílias associadas e já realizou 1.78 milhões de intercâmbios.

O Oceani *Resort* faz sua publicidade com o seguinte apelo: “Não abra mão dessa experiência na hora de relaxar, o Oceani tem o atendimento e aconchego das pousadas de charme e lazer e estrutura dos grandes resorts”. Assim,

empreendimento, para sobressair a outros *resorts*, investe em imagem diferente, dizendo oferecer o aconchego das pousadas. A figura 25 mostra bandeiras internacionais, comprovando contradição.

Para atração de clientes, busca aliar o requinte dos *resorts* com simulação da cultura local, utilizando peças de artesanato na decoração. O *resort* oferece 133 apartamentos climatizados, 02 restaurantes, 01 bar, 01 quadra poliesportiva, 02 quadras de tênis, serviço de praia e opções de lazer comuns em um *resort*, como academia, lojas, lan house, sala de jogos, playground e sauna.



Figura 25: Oceani Resort

Fonte: Sampaio, Camila (2008)

O Portamaris Resort é o empreendimento mais recente do Porto das Dunas. É voltado para o setor hoteleiro e residencial. É composto por 108 unidades, 72 apartamentos de 97.1 m² e 36 apartamentos duplex de 151.75 m², em 26.447,96 m² de terreno. A figura 26 mostra a terraplanagem para início das obras.



Figura 26: Terraplanagem

Fonte: <www.cameron.eng.br>. Acesso em: 18/11/2008

Comprova-se a fragilidade do ambiente pelo tipo de solo, ou seja, sedimento de praia. Na figura 27, que mostra a execução da obra do lago artificial, observa-se a proximidade do *resort* da praia.



Figura 27: Execução do lago artificial

Fonte: <www.cameron.eng.br>. Acesso em: 18/11/2008

Entre os atrativos, o *resort* oferece lagos artificiais, pista de Cooper, quadras poliesportivas, saunas, piscinas, bar molhado, salão de jogos, jacuzzi, playground e

serviço de praia. A figura 28 mostra piscina, bar, blocos de apartamentos e o lago artificial.



Figura 28: Piscina do Portamaris Resort
Fonte: <www.cameron.eng.br>. Acesso em: 12/01/2009

Assim, os *resorts* oferecem tudo de que o hóspede precisa: lojas (de artesanato local), farmácia, salão de beleza e até praia privada, exclusiva. Os turistas não “precisam” manter contato com comunidades vizinhas, como Prainha, Iguape e Batoque, por exemplo, o que é vantajoso para o empresário proprietário do *resort*, pois todos os gastos do turista são nas dependências do empreendimento.

Pela concentração de empreendimentos tipo *resort*, a principal característica da atividade turística no Porto das Dunas é o que Yázigi (1999) chama de confinamento territorial do turismo:

O confinamento territorial do turismo pode ser entendido como uma extensão contínua de interesses ambientais, equipamentos e serviços, microcosmos, no perímetro dos quais tem de se dar a vida turística – que alguns outros preferem chamar de bolha. As razões do confinamento são múltiplas e não só de segurança.

O confinamento é motivado por inúmeros elementos, como a degradação da paisagem natural, relacionada à estética do lugar, violência urbana, aliada à concentração de serviços oferecidos no *resort*. O autor divide o confinamento em formas territoriais, entre elas, três são realizadas nos *resorts* do Porto das Dunas: o confinamento em grandes complexos (“o conjunto é recriado segundo os padrões de um ideal de lazer, fantasia, arquitetura e urbanismo”), confinamento em hotéis (“enquanto em muitos países de ricos entornos com motivação, o hotel é um ponto de apoio para o turismo, aqui ele é quase que única finalidade. Quanto mais coisas para fazer num hotel melhor”) e o confinamento por segregação social (“com a massificação do turismo [...] surge o nomadismo das classes mais ricas, que vão fugindo das ocupações populares”). (YÁZIGI, 1999)

O efeito esperado pelos administradores de *resorts* é isolar o turista da realidade que ele deixou ao embarcar rumo a um local que pensava só existir em sonho, ou seja, o *resort* mexe com o imaginário do turista, prometendo realizar os sonhos de lazer e serviços dos clientes, aliando a tudo isso um cenário de bela paisagem. Sobre isso, Rodrigues (2001, p. 26) diz que “a imagem se forma na mente dos indivíduos em razão das suas fantasias, enquanto os promotores do espaço turístico procuram captar essas imagens e ir ao encontro delas. A realidade fortalece a idéia do Porto das Dunas como enclave, na medida que predomina esse clima de simulacro do paraíso no local.

A realidade dos *resorts* no Porto das Dunas comprova que uma das características mais marcantes desse tipo de empreendimento, conforme a própria definição da Associação Brasileira de Resorts, é a forte ligação com a natureza, necessitando da beleza natural do lugar onde se instalam para existirem enquanto *resort*. Todavia trata-se de ação contraditória, típico de atividades capitalistas, pois, na medida que necessitam do patrimônio natural local para atrativo, como a foz do rio Pacoti, campo de dunas e vegetação de mangue, por exemplo, os megaempreendimentos culminam por dilapidar a paisagem, degradar o ambiente, por utilizá-lo para além de sua capacidade de suporte.

Os *resorts* produzem significativa artificialização da natureza, ou seja, tenta-se recriar, imitar a paisagem natural, caracterizando-se como elemento de forte

contribuição para a mistificação da paisagem do Porto das Dunas, atuando mais uma vez como simulacro.

Outra forte característica dos *resorts* à beira-mar é a privatização das praias, como acontece no Porto das Dunas. Segundo Cruz (2003), a privatização dá-se de duas maneiras: uma clara e explícita, facilmente identificada por meio de cercas e muros; e outra, mais sutil, porém tão arbitrária quanto a outra. Esta é camuflada por aparente ausência de limites precisos entre o “bem de uso comum” e a “propriedade privada”. Nesse caso o isolamento se dá por meio de barreiras imaginárias impostas pela predominância, em local isolado, de um dado comportamento social hegemônico.

No Porto das Dunas observa-se as duas formas de privatização. Como mostram as figuras 29 e 30, os *resorts* isolam e delimitam determinada área da praia para utilização exclusiva dos hóspedes, utilizando o trecho da praia como extensão do empreendimento, onde colocam guarda-sóis, mesas e cadeiras, indo de encontro à lei, pois se configuram como obstáculos que impedem o livre acesso.



Figura 29: Privatização da Praia (Oceani Resort)
Fonte: Sampaio, Camila (Jan, 2009)



Figura 30: Privatização da Praia (Aquaville Resort)
Fonte: Sampaio, Camila (Jan, 2009)

As praias estão incluídas na lista de bens da União como bem público de uso comum do povo, definido por Freitas (2006, p.86) como:

[...] aqueles abertos a toda a comunidade, em igualdade de condições e sem a exigência do consentimento da Administração. Qualquer pessoa pode delas fazer uso, concorrendo igualitariamente com os demais. Destinados a fins públicos (afetados) por sua natureza ou por determinação legal, são insuscetíveis de apropriação privada.

Nesse sentido, dado o caráter de bem público, as praias são asseguradas pela lei como bens inapropriáveis. De acordo com a lei nº. 7661/88 prevalecerá o interesse público e não o privado, pois o bem público está acima do particular. A Lei nº. 7661/88, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro – PNGC estabelece que:

As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse da Segurança Nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica.

Rodrigues (2001, p. 30/31), ao analisar os *resorts*, assim afirma:

É interessante salientar que nas novas modalidades do turismo global, buscam-se áreas exóticas, de preferência autenticamente naturais, para aí produzir-se o lugar comum no qual o turista se sente seguro, em casa. São expressos pelos chamados resorts, modelos de alojamentos produzidos pelo turismo global, em que as pessoas desfrutam de ambientes absolutamente familiares, onde até, e sobretudo, a alimentação é estandardizada.

Rodrigues levanta a projeção de padrão igual, força de homogeneização que envolve o turista em qualquer *resort*, ao perceber, em todos os empreendimentos, o mesmo padrão estandardizado de serviços. Os territórios se apresentam com o mesmo padrão, em todos os lugares, contrariando um dos mais importantes

fundamentos de desenvolvimento e sucesso de núcleo turístico: o diferencial. Yáziği (1999, p. 67) alerta: “consequência de ocupações imediatistas, tem-se um espaço turístico cada vez mais desinteressante que desmotiva o adentrar-se pelo menos em seu sentido de desfrutar de bons momentos e conhecimento das pessoas comuns”.

As características inerentes à grande parte dos empreendimentos turísticos, sobretudo de *resorts*, levam estudiosos a classificá-los como não-lugar, conceito de Augé (1994). Acerca disso, Cruz (2007) analisa que, apesar do fato de que as “estruturas tendem a ser cada vez mais homogêneas, obedientes a padrões arquitetônicos internacionais, no mais das vezes, completamente estranhos aos contextos espaciais de seus respectivos entornos”. Para a autora, não se pode considerar como não-lugar, pois, mesmo nesses lugares “se estabelece, muitas vezes, uma vida de relações”.

Para ela, Augé contrapõe o *não-lugar* ao lugar antropológico e não o geográfico, “a utilização deste conceito carece de ponderações, tornando-se incoerente, portanto um *não-conceito*. (CRUZ, 2007 p. 18 e 19). A vida de relações é comprovada no Porto das Dunas, sobretudo pela dinâmica de reestruturação socioespacial e formação territorial que os *resorts* desencadeiam, tendo como atores o mercado turístico e imobiliário e os turistas.

O Porto das Dunas como espaço turístico, representado pelo território dominado pelos *resorts*, reproduz características que podem comprometer seu desenvolvimento a longo prazo, quando provavelmente os recursos naturais e construídos não serão suficientes para sua sustentação enquanto núcleo valorizado, tanto pelo capital turístico como imobiliário.

4.2 Representação do capital turístico e imobiliário: o Complexo do Beach Park

A organização socioespacial do Porto das Dunas está fortemente relacionada à implantação de equipamentos turísticos, mais precisamente o Beach Park, o que fez com que se confundissem o nome do lugar pelo nome do equipamento, quando muitas vezes o Porto das Dunas é chamado de Beach Park. Dessa forma, este empreendimento merece destaque na análise, não somente por ser o precursor da territorialização dos *resorts*, mas também por continuar em expansão, adquirindo mais importância no cenário turístico do Ceará.

O Beach Park, na verdade, não é “apenas” um *resort*, mas grande complexo turístico, distribuído em área de mais de 170 mil m², por onde circulam todo ano cerca de 750 mil pessoas. A figura 31 apresenta visão panorâmica do Complexo do Beach Park.



Figura 31: Complexo Beach Park
Fonte: Beach Park

Parque Aquático

Iniciou as atividades com os serviços de barraca de praia, na década de 1980, que posteriormente transformado em luxuoso restaurante. O empreendimento hoje é carro-chefe do turismo no Estado, tratando-se de um investimento de origem nacional. O conglomerado compreende três áreas principais: [Aqua Park](#), considerado o pioneiro e maior parque aquático da América Latina; o [Beach Park Suites Resort](#), resort à beira-mar, com 182 apartamentos e completa infraestrutura

de serviços e lazer; o [Beach Park Praia](#), barraca de praia do Beach Park, área de lazer e turismo dotada de lojas, restaurantes, bares e variadas atrações.

Após o início das atividades em 1985, com restaurante de praia; em 1989 inaugura-se o parque aquático, sendo o primeiro da América Latina, com três toboáguas em área de 35.000 m², com grande estrutura de lazer. Para ter acesso ao Aqua Park é necessário ingresso, independente de ser ou não hóspede do hotel. Existem quatro tipos de ingressos: individual para crianças de altura acima de um metro, individual para adulto, passaporte para três dias consecutivos e o passaporte semanal (sete dias consecutivos). A média de preço é de cem reais. O parque oferece descontos a clientes e parceiros, de acordo com convênios com empresas e órgãos. A compra pode ser feita no parque, pelo *site* ou em quiosques do Beach Park localizados nos melhores *shoppings centers* de Fortaleza.

O parque aquático oferece 18 atrações de lazer. Os brinquedos são divididos da seguinte forma: atrações radicais (Insano, Kalafrio, Sarcófago e Esfinges), atrações moderadas (Najas, Atlantis, Hupa & Hopa, Moréia Negra e Zump Tchibum) e atrações para a família (Pórtico de Entrada, Maremoto, Ilha do Tesouro, Aquabismo, Tchibum, Arca de Noé, Correnteza Encantada, Saunas e Acqua Show). O horário de funcionamento é de 11h às 17 h e os dias de funcionamento são estabelecidos por calendário sujeito a alterações.

Entre as diversas opções de entretenimento destacam-se: o maremoto, em 4,4 mil m² com três milhões de litros de água e maior maior piscina de ondas da América Latina (figura 32). Consiste em duas piscinas grandes, com declive suave até a parte mais profunda, com 1,80 metro, uma para a prática de body board, e outra destinada para pessoas apenas flutuarem nas ondas sobre bóias. A infraestrutura conta, ainda, com três ilhas com cadeiras, bar e área de descanso e 250 coqueiros;



Figura 32: Maremoto
Fonte: Beach Park

Outra grande atração do parque aquático é o Insano, mostrado na figura 33. É considerado o mais alto toboágua do mundo, possuindo 41 metros de altura, recorde registrado no Guinness Book. Sua altura equivale a dimensão vertical de um prédio de 14 andares.



Figura 33: Insano
Fonte: Beach Park

Em função da altura e inclinação, o toboágua proporciona descida extremamente rápida - entre quatro e cinco segundos - à velocidade de 105 km/h.

Por essas especificidades, o Insano é considerado o mais radical dos equipamentos do gênero no planeta.

A mais nova atração do complexo é o novo brinquedo, ainda em construção. Consiste em uma torre de 24 metros de altura, de onde descem sete toboáguas. O brinquedo reflete estratégia de *marketing* em tornar a “coisa” cearense, como forma de mostrar que “valoriza” o que é local, por trazer como diferencial o nome, que é “Ramubrincá”. Segundo seu criador, conhecido humorista²⁸ cearense, o nome é baseado “na semântica e lingüística cearense”, que, entretanto insinua que o cearense fala de maneira errada. Em pesquisa de campo documentaram-se as obras para montagem desse brinquedo (figuras 34 e 35).



Figura 34: Material para montagem dos toboáguas
Fonte: Sampaio, Camila (Jan, 2009)

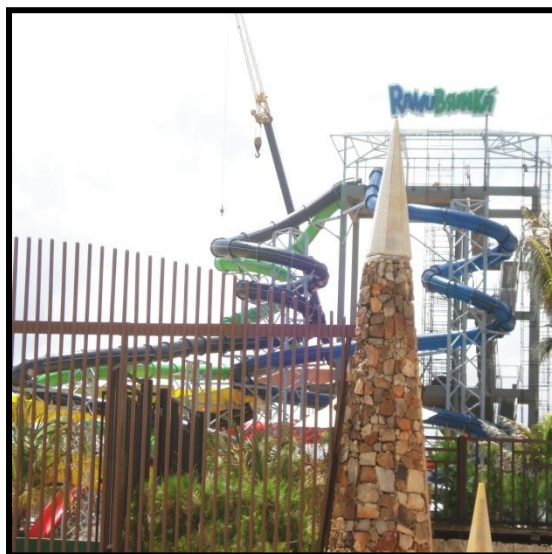


Figura 35: Montagem do brinquedo
Fonte: Sampaio, Camila (Jan, 2009)

²⁸ Falcão

No interior do parque aquático, além da infraestrutura para lazer, tem-se completo serviço de alimentação, bares, lanchonetes e amplo restaurante self-service que oferece pratos típicos da culinária cearense e internacional. O parque também conta com atendimento ambulatorial com ambulância, desfibrilador, medicamentos e uma equipe composta por uma auxiliar de enfermagem, um enfermeiro e um médico.

Devido a grande quantidade de serviços oferecidos, o Beach Park adotou um sistema de pagamento eletrônico através do Cartão de Consumo Beach Park. Este cartão é o único método de pagamento aceito nos pontos de venda do parque aquático. A aquisição é feita nos postos de abastecimento localizados dentro do próprio parque. No restante do complexo o uso do Cartão de Consumo é opcional.

O hotel foi instalado em 1996 com bandeira Caesar Tower. Em 1998 passou a chamar-se [Beach Park Suites & Resort](#), no padrão dos melhores hotéis do globo. O *Resort* está ao lado do [parque aquático](#), com 182 apartamentos divididos em duas categorias, sendo elas: Júnior (categoria em maior número), com 48 m² de área e 1 quarto; e Master, mais requintada, com 54 m² de área e 2 quartos.

Para as refeições, os hóspedes têm a opção do restaurante Porto das Dunas, onde é servido o café da manhã, almoço com cardápio variado e serviço *a La Carte* e jantar com serviço de *buffets* temáticos, onde são privilegiadas culinárias diversificadas.

Durante a realização do trabalho de campo, pode-se observar a preparação do restaurante para uma noite cujo tema homenageava o Estado da Bahia. A figura 36 mostra outro restaurante, Jangadas's Bar, localizado dentro da piscina do hotel, cujo cardápio se restringe a bebidas em geral, além de petiscos e pratos *a la carte*, sorvetes e picolés.



Figura 36: Jangada's Bar (Bar Molhado)
Fonte: SAMPAIO, Camila (2007)

Ainda em termos de estrutura física, o resort oferece duas piscinas, duas quadras, sendo uma poliesportiva e outra de tênis, uma academia, duas saunas, uma loja de conveniência, um salão de beleza, uma sala de internet, uma loja de jóias e um SPA. No que se refere a esporte e lazer o hotel organiza atividades diárias e semanais, para crianças, jovens e adultos. Há uma escola de surf com equipe voltada ao lazer e ao esporte nas áreas do resort, os chamados *Beach Friends*. Deve ser ressaltado que a lavanderia, a cozinha e a padaria do hotel não têm seus serviços terceirizados, diferentemente da tendência que se observa em outros meios de hospedagens.

A figura 37 mostra o salão de beleza, sala de internet e loja de conveniência, em apelo ao consumo mediante serviços disponibilizados aos hóspedes na recepção do hotel.



Figura 37: Lojas do Beach Park Suites Resort
Fonte: SAMPAIO, Camila (2007)

O complexo também oferece o Beach Park Convention Center, completo e estruturado centro de convenções, com quatro salões e capacidade para até 450 pessoas, inaugurado em 2000, para atender ao ramo acadêmico e de negócios. Como prova da contradição desse tipo de equipamento de padrão internacional, tem-se a simulação da cultura como atrativo, como os nomes dos salões de eventos: Azul do Mar, Porto das Dunas, Rio Pacoti e Aquiraz.

O Beach Park Suites Resort aderiu recentemente ao sistema de *Time Sharing* ou Tempo Compartilhado. O serviço funciona com o Beach Park Vacation Club, que permite que uma família adquira os direitos de hospedagem em um *resort* em sua cidade, por exemplo, e em outro filiado ao sistema da RCI, em qualquer lugar do mundo.

Os números disponibilizados no *site* e apresentados no quadro 07, expressam, estatisticamente, a dimensão do Beach Park, pelo que se deduz a força da (re)organização espacial, ao estabelecer, na região, seu território.

ÁREA TOTAL	ÁREA DO PARQUE	CAPACIDADE DE ATENDIMENTO	MÉDIA DE CLIENTES POR DIA NA ALTA ESTAÇÃO	TOTAL DE CLIENTES POR ANO NO COMPLEXO	TOTAL DE CLIENTES POR ANO NO PARQUE	ESPELHO D'ÁGUA DO PARQUE AQUÁTICO	VOLUME DE ÁGUA MOVIMENTADA NO PARQUE AQUÁTICO
170.000 m ²	35.000 m ²	8.000 visitantes por dia	2.500 pessoas	750.000	350.000	7.000 m ²	8.500m ³

Quadro 07: Estatísticas do Beach Park

Fonte: www.beachpark.com.br. Acesso em: 15/12/2007. (Elaboração da autora)

O complexo é filiado a importantes órgãos de turismo e lazer, no Brasil e no exterior. Faz parte da *World Waterpark Association - WWA*; *International Association of Amusement Parks and Attractions - IAAPA*; Associação Brasileira de Restaurantes e Empresas de Entretenimento -ABRASEL e Associação Brasileira da Indústria Hoteleira - ABIH (Fonte: Beach Park, 2007).

É incontestável a importância do Beach Park para a promoção e desenvolvimento do turismo não só do Porto das Dunas, mas do Estado do Ceará. O consumo turístico é responsável pela intensificação das dinâmicas do mercado imobiliário no Porto das Dunas, o que provoca aumento progressivo de demanda da sociedade por lugares diferenciados, ocasionando fortes reestruturações espaciais.

Nesse contexto, o Complexo Beach Park, que começa apenas com barraca de praia, expande-se com a construção de mais três megaempreendimentos, com parcerias de grandes empresas ²⁹, direcionando seus serviços ao setor residencial, tirando proveito da nova procura da classe social de elevado padrão econômico por este tipo de moradia, alimentando a reprodução de

²⁹ As empresas parceiras são: Inpar, Gafisa e Rodes.

capital imobiliário. Um dos jornais de maior circulação do Estado publicou a seguinte reportagem:

Uma das principais âncoras turísticas do Estado, o complexo Beach Park estabeleceu o mercado de segunda residência como foco para sua expansão ao longo de 2008. Com dois empreendimentos mistos de hotelaria e moradia — Acqua Resort e o Wellness Resort —, a empresa está intensificando sua divulgação nos mercados argentino, espanhol e holandês, em busca de famílias estrangeiras que queiram fazer do Ceará um destino não só na alta estação. Hoje, o complexo já atrai um público nacional — de São Paulo, Brasília, Pará e Amazonas — com este perfil. (Jornal o Diário do Nordeste, 19/02/2008)

O diretor geral³⁰ do Beach Park relata que o complexo teve crescimento de 20% nos dois últimos anos, passando de 300 mil para 510 mil visitantes anuais. Os empresários deixam claro que com o Acqua e o Wellness, querem trabalhar o Beach Park como destino de hotelaria e segunda moradia para o público internacional.

O Beach Park Acqua Resort foi lançado em novembro de 2005. Ocupa uma área de 13 mil m², com 105 unidades residenciais e 120 hoteleiras à beira-mar, localizado ao lado do parque aquático. Os apartamentos residenciais possuem de 67 a 72 m² de extensão, enquanto as unidades hoteleiras vão de 25 a 72 m², com 13.000 m² de área.

O empreendimento atesta o interesse de participação do capital imobiliário, pois, além de constituir grande obra do setor, oferece a especuladores a possibilidade de investimento, pois os proprietários de apartamentos podem disponibilizá-los ao *pool*³¹ hoteleiro. As obras começaram em dezembro de 2005 e concluídas em 2008.

Com o slogan: “O Beach Park Acqua Resort é um projeto exclusivo por excelência, que integra conforto e lazer num espaço único. Único como você”, o empreendimento (destaque em amarelo) oferece aos clientes opção de integração

³⁰ Murilo Pascoal.

³¹ Refere-se ao conjunto de unidades hoteleiras disponíveis para o aluguel a hóspedes.

com parque aquático do complexo (destaque em vermelho), pelo rio artificial denominado acqualink, tornando o Beach Park Acqua Resort projeto inovador no Brasil, nesse aspecto.

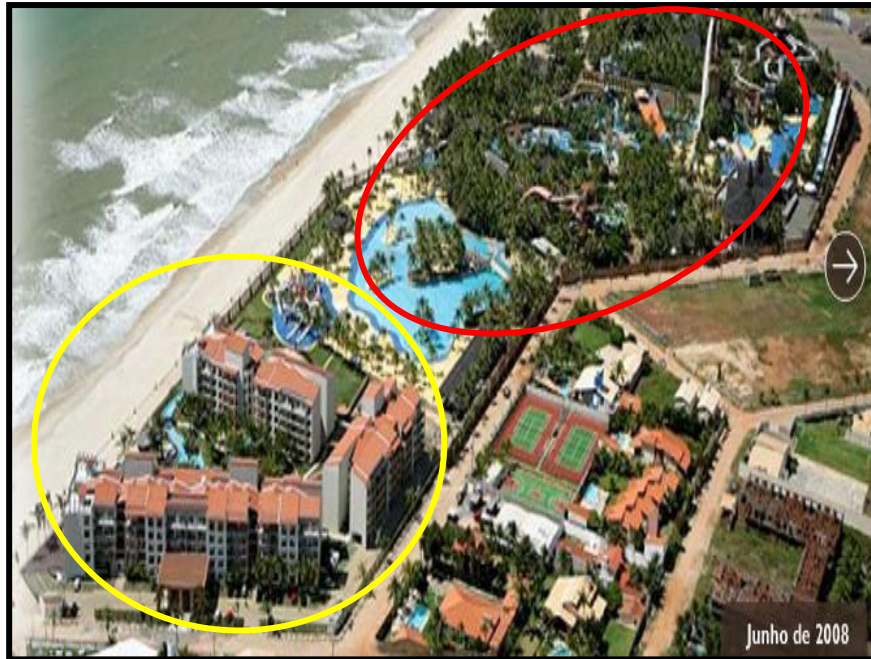


Figura 38: Beach Park Acqua Resort
Fonte: www.gafisa.com.br (acesso em: 07/11/2008)

O Beach Park Living não está em funcionamento, com obras em conclusão. Será totalmente voltado ao setor residencial, direcionado a pessoas de elevado poder aquisitivo, sobretudo de Fortaleza. O capital imobiliário, por meio desses empreendimentos de alto padrão, apresenta, no jogo de marketing, apelos de fuga da rotina, propondo a sensação de viver em clima de eternas férias, o que se observa em campanha publicitária:

Imagine o lugar perfeito. Imagine viver mais próximo a natureza, num oásis à beira-mar. Onde a rotina simplesmente deixa de existir. E sua vida se torna mais confortável, com tudo aquilo que você sempre quis. Imagine viver num espaço pensado e construído para você e sua família. Um espaço que você tem tudo o que precisa, na hora em que precisa. Um espaço único, sofisticado e moderno, exatamente como seu estilo de vida. Imagine ter opções de lazer exclusivas. E mais tempo livre para aproveitá-las com seus filhos. Imagine que seus sonhos tornaram-se realidade. Agora imagine

que esse lugar existe. Um lugar com tudo que você precisa para ser feliz. Bem-vindo ao Beach Park Living. (FONTE: www.beachparkliving.com.br Acesso em: 19/01/2009)

O Beach Park Living (destaque em vermelho) fica um pouco afastado do Complexo Beach Park (destaque em amarelo), em comparação aos outros dois novos empreendimentos do grupo (figura 39).



Figura 39: Localização do Beach Park Living
Fonte: www.inpar.com.br. Acesso em: 20/11/2008)

O terceiro novo empreendimento é o Beach Park Wellness Resort, sendo que as vendas iniciaram-se antes do início das construções. Trata-se de um novo segmento de *resorts* existente nos principais centros turísticos do mundo, baseados no programa *wellness* de prevenção e educação da saúde, em busca da longevidade e do bem-estar total. O capital imobiliário utiliza, como estratégia para sua reprodução, a proposta de oferecer o máximo de bem-estar para o corpo e a mente, garantindo vida em perfeito equilíbrio. O valor geral de vendas do projeto é de R\$ 110 milhões (Fonte: INPAR, 2008).

O empreendimento (figura 40) é um condomínio de alto luxo, integrado ao parque aquático do complexo Beach Park, com espaços para meditação e prática de yoga, sala de pilates, home club e um Spa de marca mundialmente³² reconhecida pelos produtos e tratamentos terapêuticos (Fonte: INPAR, 2008).



Figura 40: Ilustração do Beach Park Wellness Resort à frente do Parque Aquático
Fonte: www.inpar.com.br (acesso em: 21/07/2008)

A área é de 33 mil metros quadrados, com sete edifícios de quatro andares, com 360 apartamentos de dois ou três dormitórios, 58 a 135 metros quadrados de área privativa, com vagas na garagem. A conclusão do empreendimento está prevista para 2011. Após a conclusão das obras, a administração afirma abrir o espaço da praia, Beach Park Praia, no período noturno. A estrutura à beira-mar fica aberta das 9h30 às 17h30, com bares, restaurantes e lojas. O intuito é intensificar o fluxo de pessoas e, conseqüentemente de capital.

De forma geral, o complexo é, para muitos turistas, motivação para visita ao Porto das Dunas. O parque aquático exerce grande importância nesse sentido. Como o parque não é de uso exclusivo dos hóspedes, é bastante freqüentado por

³² Spa L'Occitane.

não turistas (pessoas que moram em locais próximos, como Fortaleza, por exemplo), fator importante para a sustentação econômica do grupo, com promoções, shows e demais eventos, como o tradicional reveillon, que trazia este ano (2008/2009) a frase: “Venha passar a virada do ano na praia mais sofisticada do Brasil”. Recente informação merece destaque: é que o parque foi cenário das gravações da novela malhação da rede globo em sua temporada de férias, no último mês de dezembro.

Assim, o complexo é relevante para a história do Porto das Dunas, pois é indutor e induzido pelos processos que atuam sobre aquele espaço, refletindo e sendo reflexo das transformações pelas quais passa o lugar, a partir das dinâmicas de reprodução do capital, via capital imobiliário associado ao turismo, aliança expressa pelo crescimento, não só do complexo que bem traduz a imagem do Porto das Dunas, mas sim de outros grandes empreendimentos de luxo que se instalam no lugar, especializando produtivamente este território como território de *resorts*.

4.3 - Novo produto imobiliário no Porto das Dunas: “condomínios resorts”

Além da concentração de empreendimentos hoteleiros com o nome de *resort*, atestando o sucesso do Porto das Dunas como importante núcleo turístico cearense, surge “nova” realidade. O loteamento, criado para abrigar casas de veraneio, passa por transformação, pela a crescente multiplicação de empreendimentos residenciais do tipo condomínio. Ou seja, o mercado imobiliário atuante no Porto das Dunas volta-se à moradia fixa, beneficiando-se da proximidade com Fortaleza.

A nova realidade dá continuidade à lógica de luxo e segregação que envolve o Porto das Dunas, constituindo-se em mais uma forma de reprodução do capital imobiliário. A partir dos anos 90, chega um novo tipo de operador imobiliário: o incorporador, que compra terrenos para construir condomínios fechados. De acordo com a imobiliária responsável pelo loteamento, o primeiro caso aconteceu por volta do ano 1993/94, com o Condomínio San Marcos –próximo so Beach Park.

O incorporador representa mais uma forma de ação do capital imobiliário por meio do “novo” agente social na produção do espaço, introduzindo novas dinâmicas socioeconômicas, ao inserir novas formas de acesso à terra que caracterizam estratégia de acumulação de lucros e reprodução do capital.

Os especuladores tentam atrair clientes, não mais para compra de casas, como no início das vendas do loteamento, mas sim para serem condôminos. Essa nova realidade intensificou-se no fim da década de 1990 e dinamizou o local.

A tendência é intensificada e concretizada pelas construções de condomínios fechados para classe social de grande poder aquisitivo, enquanto as tradicionais casas de veraneio vêm diminuindo devido os custos, dificuldade de manutenção e falta de segurança (item de forte preocupação para a iniciativa

privada), relacionada à segregação socioespacial, contrastando com a pobreza de locais próximos, como Mangabeira, no município de Eusébio, por exemplo.

O Porto das Dunas é assim transformado em mercadoria de luxo, em extensão de Fortaleza direcionada aos ricos. Dessa forma, o fenômeno da moradia fixa, iniciado na década de 1990, intensifica-se nos anos 2000, garantindo sucesso aos idealizadores do loteamento, na medida que a sociedade assimila e executa o proposto pela publicidade, à época da criação do loteamento, ou seja, quem podia adquirir essa mercadoria, “comprou seu terreno de praia dentro da cidade” ³³.

Assim, o loteamento construído para veraneio, tem uso modificado e a imobiliária não tem controle porque somente vende o lote. Atualmente existem doze novos empreendimentos de alto padrão no Porto das Dunas, nove em construção: Beach Park Wellness Resort, Beach Park Living, Condomínio Gran Sol, Dunnas Flat, Porto das Tulipas, Paraíso das Dunas Residence Flat, Scopa Beach Resort, The Palm Apartment & Resort, Villa do Porto Resort; e três que começaram a funcionar recentemente: Atlantic Palace, Beach Park Acqua Resort e Terramaris Condomínio.

A lógica de produção urbana de luxo, voltada para formas de lazer, ocorre no Porto das Dunas desde a origem com a criação do loteamento voltado ao veraneio, posteriormente com a consolidação como núcleo turístico, que é a mesma que alimenta a multiplicação desses novos empreendimentos que aliam o setor turístico e residencial, pois esses empreendimentos turísticos e residenciais uniram os dois setores responsáveis pelas dinâmicas socioespaciais do Porto das Dunas.

A consolidação do Porto das Dunas como núcleo turístico se deu, principalmente, pela concentração de *resorts*. Na reestruturação mais recente, a maioria dos novos empreendimentos também traz o nome *resort*. A qualificação é estratégia de marketing, pelo predomínio de atmosfera de lazer com requinte. Assim, a maioria dos novos empreendimentos considera-se condomínios *resorts* por oferecerem serviços aos setores residencial e hoteleiro, aliando a ambos uma grande variedade de opções de lazer e de “integração” com o ambiente natural, ou seja, utiliza-se o apelo paisagístico, supervalorizando a natureza, manipulando-a como importante peça no jogo publicitário que a transforma em mercadoria.

³³ Refere-se à frase utilizada como slogan de venda dos lotes na década de 1980.

O Atlantic Palace (Oceania) teve as obras iniciadas em janeiro de 2005, com entrega em agosto de 2007. O empreendimento conta com 45 apartamentos em 09 blocos, cada um com 03 pavimentos e 06 unidades, com acesso independente por bloco, em área privativa de 90,2 m² a 180,4 m². São 1.927 m² de área de lazer com piscina, sauna, bar com deck e ampla área verde. O Condomínio Atlantic Palace alia conforto de amplo apartamento com duas suítes e os serviços de hotel, fazendo também aluguel por temporada.



Figura 41: Imagem de divulgação no site da Construtora
Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 23/07/2008)

O empreendimento foi inspirado na arquitetura de castelos, destacando-se na paisagem pelas torres. A figura 41 apresenta o luxuoso condomínio que aposta na localização à beira mar, como âncora na divulgação, ao colocar que o empreendimento: “ostenta vista escancarada do mar e preenche os mais exigentes requisitos de quem deseja desfrutar das maravilhas da natureza litorânea. Saiu do condomínio, é ‘pé n'areia!’”. Ou: “um camarote permanente para o mar, com excelente acabamento, conforto e beleza que os clientes da Cameron merecem.”

Marcante característica dos novos empreendimentos implantados no Porto das Dunas é de servir ao setor hoteleiro e residencial, o que se explica por dois motivos: o primeiro é a crescente demanda da classe alta por locais de conforto e luxo, distante de problemas da cidade grande; o segundo se caracterizaria como estratégia dos capitalistas imobiliários para maiores lucros nos períodos de baixa estação. Significativa característica é que a maioria utilizam, no marketing, a imagem do Beach Park, comprovando o poder do complexo turístico para a atividade no local (figura 42).



Figura 42: Localização do Condomínio Atlantic Palace
Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 23/07/2008)

Na montagem de figuras a seguir verifica-se a evolução das obras do Atlantic Palace, cujas imagens correspondem respectivamente às datas: fevereiro e julho do ano de 2005, março de 2006, janeiro, março e agosto de 2007.



Figura 43: Evolução das obras do Condomínio Atlantic Palace
 Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 23/07/2008). Elaboração da autora

Outro novo empreendimento de luxo, ainda em construção, é o Condomínio Gran Sol, com 64 unidades, 48 apartamentos de 104,40m² e 16 duplex de 204,50m², com piscinas, restaurante, salões de jogos e festas, sauna, playground, sauna, estacionamentos no subsolo e elevadores.

Construído pela construtora do Atlantic Palace³⁴, promete, conforme o slogan, “oferecer uma oportunidade de fazer sua estrela brilhar todos os dias, sendo luz, sendo calor”. Na publicidade, faz-se referência ao complexo do Beach Park, ao dizer localizar-se a 350 m do empreendimento.

³⁴ Cameron Construtora.

A figura 44 traz a evolução das obras do Condomínio Gran Sol. As imagens correspondem respectivamente às datas: novembro de 2007, com dois tratores fazendo o trabalho inicial de terraplanagem; janeiro de 2008, início das fundações dos blocos; a estrutura de um dos blocos, junho de 2008; visão geral da obra, julho do mesmo ano. Sendo as duas últimas de outubro de 2008.

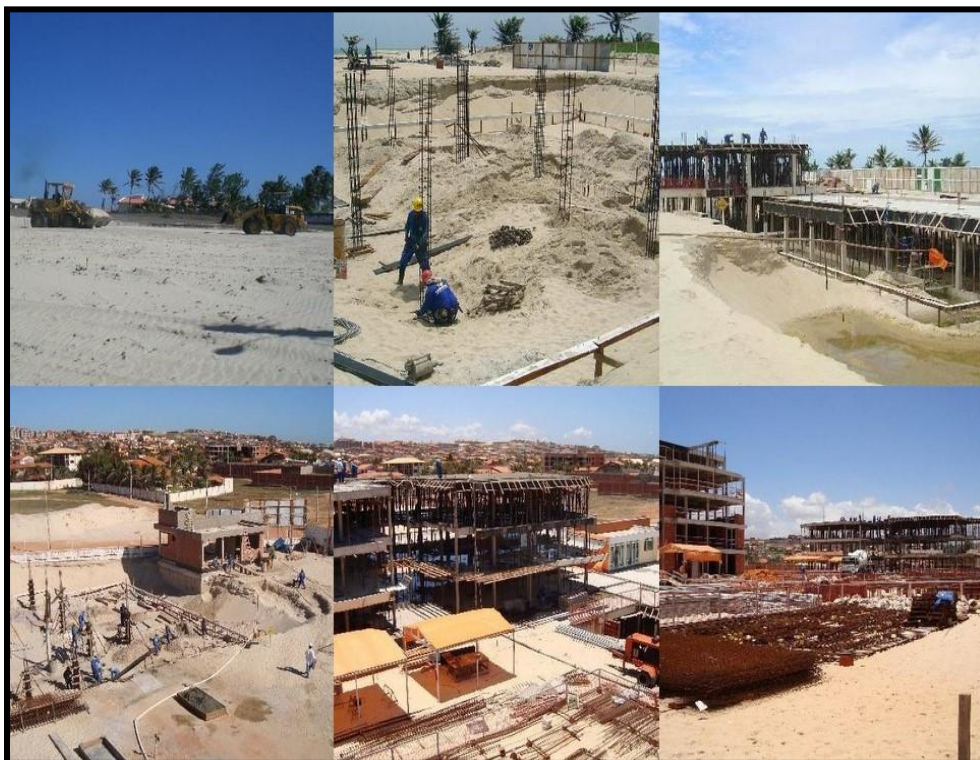


Figura 44: Evolução das obras do Condomínio Gran Sol

Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 02/11/2008). Elaboração da autora

O empreendimento Dunnas Flat é a “menina dos olhos” da mesma construtora no que se refere à divulgação e traz o seguinte apelo: “Convidamos você a fazer o investimento dos seus sonhos na terra do sol”. O site traz o apelo da publicidade e da venda dos elementos naturais e sua paisagem:

Com 16.500m² de frente para o paraíso, a localização não poderia ser mais privilegiada: sobre as dunas e de frente para o mar, este projeto se encontra rodeado de uma harmoniosa reserva natural banhada por um rio de águas cristalinas, uma vista única da praia e uma exuberante vegetação sobre vasta as dunas de areias brancas e com uma brisa suave entre você e o mar. Nas amplas áreas comuns, entretenimento e esporte em perfeita

harmonia com a natureza ao redor. (Fonte: www.cameron.eng.br, acesso: 24/06/2008)

O trecho revela a riqueza natural do Porto das Dunas como atrativo e mercadoria. Mesmo a APA do Rio Pacoti torna-se isca do capital imobiliário, para obtenção de novos clientes. A imagem utilizada no site é reveladora (figura 45).



Figura 45: Paisagem como atrativo mercadológico
Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 24/07/2008)

Na figura tem-se o encontro do rio Pacoti com o mar. Após a construção do Dunnas Flat, a paisagem rara estará quase que totalmente privatizada já que o empreendimento se localizará em frente a ela, impedindo a visualização que ainda hoje se pode obter. A figura 46 mostra o canteiro de obras e início das obras, no mês de março do ano 2008.



Figura 46: Canteiro de obras (ao fundo a foz do rio Pacoti)
Fonte: Sampaio F. Camila (março de 2008)

A figura 47 é fotografia tirada no mesmo local, em janeiro de 2009, mostrando o andamento da construção, revelando a dinâmica da produção do espaço no Porto das Dunas, já que a diferença de tempo de uma figura para outra foi apenas de 10 meses.



Figura 47: Avanço das obras do Dunnas Flat
Fonte: Sampaio F. Camila (março de 2008)

Também em construção é o Paraíso das Dunas Residence, investimento de R\$ 32 milhões, tendo a mesma construtora dos anteriores, em parceria com construtora portuguesa³⁵, voltada ao setor de turismo, com sede em Lisboa. Trata-se de condomínio em terreno de 19 mil m², com previsão de conclusão em 2009. Compõe-se de 120 unidades, com área privativa de 100m² a 170m².

³⁵ Construtora Palmitur.

A figura 48 mostra obras do empreendimento Paraíso das Dunas. As imagens correspondem às datas: maio, junho e dezembro de 2006. A quarta, quinta e sexta imagem são de janeiro, setembro e dezembro de 2007; janeiro, junho e outubro de 2008.

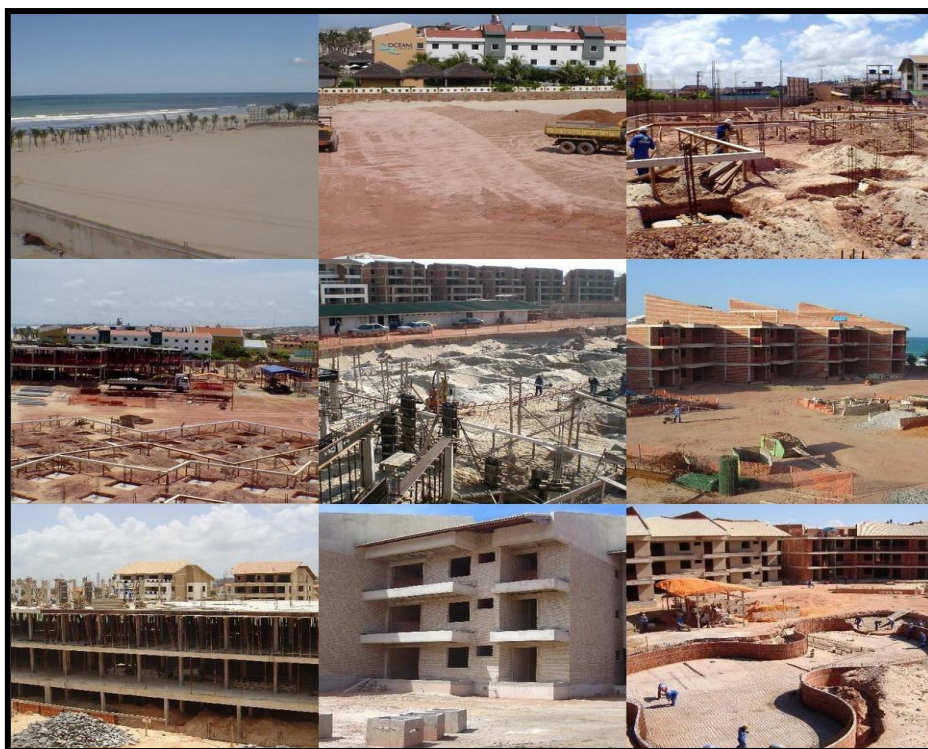


Figura 48: Evolução das obras do Paraíso das Dunas Residence
Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 02/11/2008). Elaboração da autora

As figuras 49 e 50 mostram o “out-door” de divulgação no local do empreendimento e a perspectiva após conclusão da obra:



Figura 49: Out-door de divulgação
Fonte: Sampaio F. Camila, 2008

Figura 50: Perspectiva ilustrada do empreendimento
Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 06/11/2008)

do estuário do Rio Pacoti, onde se destaca belo coqueiral. As obras não começaram, somente o terreno foi loteado (figura 51).



Figura 51: Plantão de vendas no local do empreendimento
Fonte: Sampaio F. Camila, 2008

O empreendimento representa parceria entre poderosas empresas do setor imobiliário³⁶. O investimento na construção e divulgação do projeto soma cerca de R\$ 12 milhões. Ocupará área de 13.484 m², com 66 unidades residenciais e duas opções de planta: uma de 184 m² e outra de 104 m². O material de divulgação foi inspirado no tema das grandes navegações. Lançado em julho de 2008, no dia seguinte já se iniciaram as vendas, comprovando a dinâmica e o ritmo frenético do mercado imobiliário.

Conforme o diretor da empresa de comercialização dos apartamentos, em entrevista a jornal de grande circulação no Ceará³⁷ “O atrativo é o valor do imóvel. No Porto das Dunas, com vista permanente para o mar, o metro quadrado por R\$ 2.400 é um preço

³⁶ Cameron Construtora, a Litoralis Incorporadora, a FZ Imóveis e a Nasser Hissa Arquitetos Associados.

³⁷ Jornal Diário do Nordeste de 10 de julho de 2008.

muito bom”. Para atrair clientes e maximizar os lucros, o capital imobiliário “facilita” o pagamento dos imóveis em prestações. No Porto das Tulipas, são 22 unidades no valor de R\$ 460 mil e outras 44 por R\$ 261 mil. Segundo a reportagem já foram vendidas 11 unidades em Fortaleza, uma no exterior, reserva para cliente de São Paulo e sondagens do Pará e Maranhão.

Outro empreendimento, em construção e que utiliza simbologias do sol, mar, natureza, conforto, diversão e tranquilidade como “iscas” para novos clientes é o Scopa Beach Resort. As obras iniciaram em agosto de 2008 e a previsão de entrega é dezembro de 2010. No marketing são utilizadas as seguintes palavras: “Tudo planejado para garantir conforto e funcionalidade a poucos metros do maior parque aquático da América Latina. Venha viver em clima de férias todos os dias. Scopa Beach Resort, mais um sonho com a marca Scopa Engenharia”. Os apartamentos são vendidos a partir de R\$ 228.986,00, com metro quadrado em torno de R\$ 2.180,82.

As figuras 52 e 53 mostram ilustração do Scopa Beach Resort, que, apesar de trazer o nome *resort* e não se configura propriamente em um equipamento desse estilo porque, assim como outros no local, é imóvel do tipo residencial.



Figura 52: Ilustração do Scopa Beach Resort
Fonte: www.mfiuza.com.br (acesso em: 02/07/2008)



Figura 53: Local da obra do Scopa Beach Resort
Fonte: Sampaio F. Camila, 2008

O Scopa Beach Resort e outros empreendimentos utilizam o Complexo Beach Park em suas campanhas publicitárias, para comprovar a boa localização (figura 54).



Figura 54: Localização do Scopa Beach Resort
Fonte: www.scopa.com.br/scopabeach (acesso em: 05/11/08)

Outro empreendimento de grande expressão é The Palm Apartment & Resort Fortaleza, de uma empresa internacional³⁸ que atua em Portugal, Espanha, Inglaterra, Angola e Moçambique, ampliando seu portfólio imobiliário ao investir em setores hoteleiros no litoral cearense. A publicidade traz a seguinte proposta aos seus clientes:

Um lugar cheio de maravilhas a serem descobertas. Muito sol, calor e incríveis momentos de diversão de lazer. Aqui no The Palm Fortaleza seus dias serão inesquecíveis. Você poderá contar com toda a infra-estrutura de um projeto moderno e único, com muito conforto e sofisticação. Relaxe, aproveitando tudo de melhor que o Brasil e Fortaleza têm a oferecer, no melhor lugar para as suas férias.

³⁸ Grupo Tricôs.



Figura 55: Localização do The Palm Apartment & Resort Fortaleza

Fonte: www.skyscrapercity.com (acesso em: 20/06/2008)

A figura 55 mostra a perspectiva ilustrada da dimensão do empreendimento após construção e, mais uma vez, o Complexo do Beach Park é utilizado como referência de qualidade de localização. A figura 56 mostra o out-door de divulgação no local da obra.



Figura 56: Out-door de divulgação do The Palm Apartment & Resort

Fonte: Sampaio F. Camila, 2008

Vila Porto Resort é empreendimento residencial que promete oferecer o máximo de conforto e comodidade. Os apartamentos são dividem-se em dois tipos: 110 m² (R\$ 225.000,00) e coberturas duplex de 194 m² (R\$ 390.000,00), sendo todas as unidades voltadas para o nascente. O empreendimento oferece complexo aquático, churrasqueira, complexo de lazer, quadra de esportes e estação de tratamento de esgoto.



Figura 57: Localização do Vila do Porto Resort
Fonte: www.skyscrapercity.com (acesso em: 20/06/2008)

A figura 57 mostra a localização do Vila do Porto e também dos três *resorts* mais conhecidos do Porto das Dunas. Igualmente é possível observar a intensa ocupação próxima à faixa praial e por cima do campo de dunas.



Figura 58: Out-door de divulgação do Vila do Porto Resort

Fonte: Sampaio F. Camila, 2008

A figura 58 traz o *out-door* de divulgação do empreendimento no local onde está sendo construído. A figura 59 mostra a evolução das obras de outro luxuoso condomínio no Porto das Dunas, o Terramaris. O empreendimento tem 7.200m² de terreno, 48 unidades, sendo 32 apartamentos de 101.2 m² e 16 apartamentos duplex de 184.2m². Entre as variadas opções de lazer e conforto, o Terramaris oferece aos condôminos pista de Cooper, deck interno, barraca de praia, duas piscinas e internet predial banda larga. As obras iniciaram em março de 2006 e foram concluídas no início de 2008.



Figura 59: Evolução das obras do Terramaris

Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 06/11/2008). Elaboração da autora

Assim, a proliferação de condomínios no Porto das Dunas é resultado das mudanças do espaço urbano metropolitano, chefiado pelas transformações sociais em Fortaleza. Grande parte da elite socioeconômica da capital busca se “afastar” dos problemas urbanos característicos de grande cidade, à procura de lugares que possam oferecer conforto e segurança, aliada à atmosfera de lazer de luxo e bela paisagem natural. Essas transformações urbanas trazem profundas alterações no que se refere à (re)configuração dos territórios e às características de sua estruturação socioespacial.

Estudos no Brasil tratam do afastamento das classes sociais de elevado poder aquisitivo, que se deslocam para espaços opostos aos das classes baixas. É o duplo processo de segregação, ou seja, da elite para espaços cada vez mais valorizados e dos pobres para espaços periféricos.

Yázigi (1999) chama de confinamento territorial intramuros, o processo realizado pelas classes médias e altas, como forma de isolamento e de autodefesa, que teve as primeiras manifestações na década de 1960, multiplicando-se nas seguintes, por se configurar como opção mais segura de vivência e de lazer.

A realidade que (re)estrutura o Porto das Dunas tem como uma das causas o processo auto-segregativo das elites. A corrida desta classe social para empreendimentos residenciais de luxo, distantes do centro dinâmico da metrópole, é tentativa de esquecimento, ou melhor, atitude de descaso das elites para com os problemas urbanos da maioria da população que vive em condições precárias de sobrevivência, resultado de ineficientes políticas públicas.

Entre as variadas e inovadoras “iscas” do mercado imobiliário na tentativa de fisgar clientes, chama-se atenção para o novo aspecto introduzido como importante atrativo dos condomínios, o lazer. Para o autor, os condomínios fechados proliferam como “forma sacramentada de lazer e desporto, a ponto de se tornarem coisa rotineira nos condomínios residenciais, antes só residenciais” (YÁZIGI, 1999 p. 51).

As opções de serviços e lazer que os novos empreendimentos imobiliários do Porto das Dunas oferecem, comprovam as artimanhas utilizadas pelos agentes do capital imobiliário no jogo de atração de compradores. Assim, pela exposição dos empreendimentos de luxo no Porto das Dunas, é possível perceber o papel fundamental exercido pelo marketing. Para Mammarella e Barcellos (2008) as idéias propagadas pelo capital imobiliário, por meio de apelos publicitários, de grande poder no imaginário da sociedade do consumo, na verdade, mistificam a realidade.

Via de regra, as belíssimas propagandas sobre condomínios fechados divulgadas pela mídia em seus diferentes formatos acenam para a possibilidade de realização de um ideal de moradia e de convivência com a vizinhança, estando assegurada a ausência — virtual, ou real — de situações de conflito ou de insegurança e garantidos a tranquilidade e o

bem estar. Outras situações idílicas que são ofertadas aos moradores em condomínios fechados são: a alternativa de uma vida privilegiada frente aos que estão fora dos “muros fortificados”; a possibilidade de usufruir privadamente de equipamentos de lazer e de prestação de serviços que em geral não estariam dentro do espaço de moradia; a garantia de contato direto e exclusivo com a natureza (como se fora uma natureza reinventada); a certeza de poder contar com aparatos e mecanismos de proteção contra a violência das grandes cidades. Em suma, o que está sendo vendido junto com o conforto e o bem estar é o ideal de uma nova forma de vida, mesmo que esse ideal implique numa mistificação da realidade. [...] A disseminação da idéia de que haveria um ineditismo na interação do homem com a natureza é o exemplo mais bem acabado da função mistificadora — portanto, ideológica — do apelo publicitário em favor do capital imobiliário. (MAMMARELLA E BARCELLOS. 2008, p.8)

A realidade caracteriza-se como fetiche, pura ilusão, pois a realidade social urbana, apesar de heterogênea, multifacetada e fragmentada, representa totalidade. A sociedade não pode ser dissociada, desarticulada, desvinculada. Portanto, a função que exerce a publicidade, é o que as autoras citadas chamam de criação de uma “pseudo realidade idílica”. Elemento importante na construção da mistificação, a idéia de que o contato com a natureza é possível graças a intermediação do mercado, que produz sensação de exclusividade e mercadoria restrita, de luxo de seletos grupo social privilegiado.

Fugindo propositalmente da realidade, as classes abastardas ignoram a ineficiência do Estado e pagam fortunas para usufruir do que o mercado imobiliário oferece. As desigualdades e contradições sociais são ignoradas nos espaços elitizados e ditos autosuficientes, que se caracterizam como evidência da fragmentação espacial.

O processo socioespacial revela, além dos agentes socioeconômicos da sociedade capitalista, elementos simbólicos que permeiam o imaginário das pessoas. O ideário que move as pessoas a morar em condomínios de luxo engloba, como elementos principais, isolamento, proteção e individualismo, características da sociedade moderna. Conforme diz Yáziqi (1999, p.52), “ao usuário, o confinamento traz garantias de segurança e relacionamento social com parceiros da mesma categoria”. Caracterizando os condomínios na sociedade do espetáculo e da mercadoria, Debord (1997, p. 112) diz que: “A integração no sistema deve recuperar

os indivíduos isolados como indivíduos isolados em conjunto [...] os condomínios residenciais são organizados de propósito para os fins dessa pseudocoletividade”.

Assim, cria-se um padrão ideal de segurança, diante da prevalência do medo de interagir, de envolvimento, de mistura entre as classes sociais. Há isolamento entre os grupos sociais, separados por muros, constituindo a materialização da segmentação, garantida pelas mais avançadas tecnologias de segurança.

Atento ao contexto, o mercado imobiliário se molda às expectativas da sociedade, fortalecendo-as, para continuar desempenhando seu papel de elemento organizador do espaço urbano. A partir daí, elabora estratégias inovadoras em suas campanhas de marketing, utilizando-se exatamente dos elementos acima citados para atrair clientes.

As inovações urbanas que caracterizam os empreendimentos murados concentram-se, sobretudo, nos aspectos de segurança e exclusividade. Verifica-se, nas propagandas, apelo ao padrão de segurança, considerados “enclaves fortificados”. Importante âncora da publicidade dos condomínios é o adjetivo “privado”, para exacerbação do particular, restrito, e de desvalorização do que é público, aberto.

Raposo (2005) *apud* Mammarella e Barcellos (2008, p.5) analisa a qualificação de empreendimentos fechados ou privados:

Se, como argumentávamos, a simples menção do termo condomínio evoca “amenidades” inovadoras, a palavra “privado” servirá para tranquilizar o potencial comprador sobre a respectiva natureza, recordar-lhe-á que a propriedade e o usufruto são reservados aos “condôminos”, esse grupo restrito de indivíduos que podem legitimamente impedir terceiros de aceder ao “bem privado” de não proprietários. Nesse sentido, a utilização do termo privado, até pela redundância, parece corresponder à sagração da propriedade privada, como se no caso vertente ela fosse ainda mais privada do que é normal, conferindo direitos mais alargados e de maior alcance do que o formato existente para todos os outros casos. [...] Em realidade, o privado surge como o equivalente ideológico da fórmula “física” fechados.

Os condomínios revelam a crise na/da cidade, configurando-se como “sintoma de patologias urbanas, dentre as quais, a exclusão social se destaca” (MAMMARELLA E BARCELLOS 2008, p. 8). O Porto das Dunas caracteriza-se como representação e resultado da nova estética urbana que nega o espaço urbano como espaço de diferenças e de democracia, território dominado pela atmosfera de luxo e opulência, ao mesmo tempo, produtor e produto da segregação socioespacial no território metropolitano.

Esse tipo de empreendimento tem se tornado cada vez mais comum em áreas metropolitanas. Na Região Metropolitana de Fortaleza, destaca-se a área leste, sobretudo o Porto das Dunas e adjacências, comprovando a intensidade do processo de valorização imobiliária, já que áreas próximas, como Eusébio, também passam por intensa especulação imobiliária. O referido município faz fronteira com a área em estudo e ganha importância no processo, pois abriga o Condomínio Alphaville. O empreendimento localiza-se às margens da rodovia CE-025, bem próximo à entrada do Porto das Dunas, atestando, portanto, a valorização da área.

É importante frisar que a segregação socioespacial não é novidade no contexto da urbanização capitalista, porém acredita-se que a sociedade capitalista atualiza, remodela a moradia, fazendo surgir novo tipo de segmento residencial que alia luxo, lazer e segurança, elementos precarizados para a maioria da população urbana. Os empreendimentos residenciais e turísticos do Porto das Dunas transmitem mensagem de impedimento ao livre acesso, ou seja, clara segregação socioespacial.

Ressalta-se que essa realidade, ainda em formação no Porto das Dunas, é diretamente fortalecida pelo desenvolvimento da atividade turística. A recente proliferação de empreendimentos imobiliários tipo condomínio, também está vinculada à atividade. A realidade do Porto das Dunas aplica-se ao que Bezerra e Clementino (2008, p. 2/3) dizem sobre as condições de emergência das chamadas “bolhas imobiliárias” em destinos turísticos

Em alguns países, a emergência de um *boom* imobiliário parece estar vinculada à expansão do turismo, notadamente, à entrada de turistas estrangeiros em seus territórios. Podem ser citados, como exemplos, o que

aconteceu com algumas regiões da Espanha, em seguida com alguns países do sudoeste asiático e, posteriormente, após o tsunami de 2004, com algumas capitais do litoral do nordeste brasileiro. O intenso movimento de compra de terrenos e imóveis, bem como a construção de grandes empreendimentos imobiliários por europeus no litoral nordestino tem sido revelado em várias reportagens veiculadas, inclusive, em jornais estrangeiros. Muitos desses turistas combinam interesses de aplicação com o de constituir uma segunda residência nesses locais, o que tem levado ao incremento substancial dos preços dos terrenos e imóveis construídos.

Para as autoras, o turismo pode ser considerado mecanismo propagador de bolhas de imóveis. Elas se fundamentam em Dymski e Kindleberger, ao relacionarem o termo “bolha” ao que está em movimento para cima, de crescimento, mas que, são economias de forte propensão a serem financeiramente frágeis, ou seja, encher até estourar.

Para explicação do “boom imobiliário” pelo qual passa o Porto das Dunas, utilizam-se as idéias das autoras, no tocante à formação dessa realidade que se verifica na área, ou seja, relação entre a valorização imobiliária com o aumento de vendas de imóveis, com especificidades próprias de local turístico. As autoras, ao explicarem o “boom imobiliário” em local turístico, traduzem a realidade do Porto das Dunas, citando como possíveis fatores da formação desse processo:

[...] o contínuo aumento da procura de estrangeiros que visitam a região, e que decidem aplicar no mercado imobiliário local, e pelo crescimento da demanda doméstica. No primeiro caso, a demanda estrangeira é facilitada pela inserção desse destino nos circuitos de comercialização das grandes operadoras de turismo mundial. No segundo, o incremento da demanda doméstica é sustentado pelo aumento do crédito dirigido ao desenvolvimento do setor no país ao qual o destino turístico pertence. Os dois determinantes contribuem para impulsionar a construção civil no referido destino. (BEZERRA E CLEMENTINO 2008, p. 3/4)

Nesse sentido, a intensa multiplicação de empreendimentos residenciais e turísticos de luxo constitui elemento revelador do aprofundamento das desigualdades sociais, aponta o surgimento do que autores têm denominado “novo fenômeno urbano”, no caso estudado, aliado e fortalecido pelo fenômeno do turismo.

Exatamente sobre esses fatores, assenta a nova realidade de reestruturação socioespacial do Porto das Dunas, que complementa e, ao mesmo tempo, fortalece a anterior. Ou seja, apesar de surgir empreendimentos residenciais, também turísticos, as mansões de veraneio e *resorts* se mantêm, pois se complementam na construção do enclave em Aquiraz.

A realidade do Porto das Dunas encaixa-se na análise de Cruz (2007, p. 25):

Assim, a dinâmica que anima o Porto das Dunas em geral, seja pelo turismo, com os *resorts*, ou pelos condomínios, retrata uma exacerbação do lazer de luxo, revelando a predominância do caráter de simulacro que domina este “enclave”. Ou seja, há uma reprodução de aspectos desejados da vida, uma imitação do que seria a vivência perfeita e feliz, uma simulação do verdadeiro “paraíso”, fingindo está distante dos problemas urbanos e em sintonia com a natureza.

Assim, a dinâmica socioeconômica do Porto das Dunas, seja pelo turismo, com os *resorts*, ou pelos condomínios, retrata exacerbação do lazer de luxo, com predominância do caráter de simulacro que domina este “enclave”. Verificou-se também que, além do Loteamento localizar-se em ambientes frágeis, os empreendimentos de luxo se multiplicam na faixa de praia, influenciando fortemente na dinâmica natural de ecossistemas, gerando fortes impactos.

Os impactos da produção espacial são gerados pelas ações de capitais turísticos e imobiliários que comercializam, naquele espaço, a reprodução de aspectos desejados da vida, imitação do que seria a vivência perfeita e feliz, simulação do verdadeiro “paraíso”, no entanto, essa realidade não se dá de maneira separada dos problemas socioambientais.

5. CONCLUSÕES

No Ceará, estudos tratam das relações do turismo com espaços litorâneos. No entanto, a análise desta dissertação investiga a nova e complexa realidade de territorialização dos *resorts* na Praia do Porto das Dunas, no município de Aquiraz.

O processo de ocupação da área é revelador do poder e preponderância das dinâmicas engendradas pelos agentes imobiliários e turísticos, na produção de espaços e organização de territórios, em detrimento da ocupação de comunidades tradicionais. A expropriação de pescadores para dar lugar à ocupação urbana planejada da área para loteamento de veraneio das classes sociais de maior poder aquisitivo de Fortaleza, o desenvolvimento do turismo de mais alto padrão e a crescente multiplicação de empreendimentos turísticos e imobiliários de luxo, bem como dinâmicas socioeconômicas e simbólicas que alimentam o processo de fortes repercussões espaciais, são elementos que caracterizam a maneira particular de organização territorial do Porto das Dunas no cenário cearense, o que o configura como “enclave” em Aquiraz.

Além da análise dos impactos socioespaciais do turismo, entendido como atividade de significativa importância na produção do espaço, esta dissertação explica como o capital se alia a setores da economia (aliança entre setores imobiliário e turístico), visando sua reprodução ampliada com a dominação e especialização de territórios.

Os capitais imobiliário e turístico estão aglutinados e têm forte participação na transformação do Porto das Dunas em enclave, fortalecido com a territorialização dos *resorts*, tornando-o lócus do lazer de luxo das classes ricas de Fortaleza e de turistas internacionais.

A pesquisa mostra que a lógica de formação e manutenção do espaço não se baseia somente no desenvolvimento do turismo, pois vai além, demonstrando, acima de tudo, a mercantilização do espaço, baseada no fracionamento do território

(loteamento) e sustentada pela segregação socioespacial. Elementos que compõem a rede de relações com a atividade turística.

O emprego de enclave é referência à particularidade socioeconômica, territorial e simbólica do Porto das Dunas, na medida que não há como negar a formação diferenciada desse espaço. O termo é utilizado entre aspas porque, apesar de o Porto das Dunas ser visivelmente diferente dos espaços do entorno, sobretudo no que se refere às condições socioeconômicas da sociedade que o anima, configurando-se, na maioria das vezes, em refúgio da elite, simulacro do paraíso, representado pelos *resorts* e condomínios de luxo, a localidade não está isolada da realidade das demais, pois mantém relações com outros espaços, sendo resultado do processo e seu contraponto.

Apesar de o Porto das Dunas pertencer ao município de Aquiraz, onde é mais perceptível o caráter de enclave, é com Fortaleza que mantém ligações mais estreitas, refletindo intensamente, porém de maneira particular, as dinâmicas da metropolização.

Em fortalecimento às características do espaço como enclave, aliado à valorização e especulação imobiliária do lugar, para aonde se dirigem as classes de poder aquisitivo mais elevado da sociedade, está a territorialização dos *resorts* e dos condomínios de luxo, conferindo ao lugar atmosfera de requinte, opulência e luxo que se caracterizam como barreiras imateriais, obstáculos simbólicos, que deixam claro que o pobre não faz parte dessa realidade.

A formação do enclave, fortalecida pela territorialização dos *resorts*, repercute fortes impactos no ambiente natural do Porto das dunas, com desmonte de dunas, assoreamento do rio, diminuição da biodiversidade local, aterramento de lagoas interdunares, construções em locais indevidos, comprometendo a dinâmica natural do ambiente, exercendo forte pressão sobre a zona de praia. A atuação dos agentes imobiliário e turístico desconsidera as características naturais e morfológicas da área e na formação do enclave, a natureza é encarada como objeto de valor de troca, na medida que se apresenta como mercadoria de consumo, peça no jogo de *marketing* para garantia de maior valorização imobiliária.

Todavia, aliada à permissividade do poder público, a perspectiva é de agravamento dos impactos ambientais e da segregação socioespacial, em razão do crescente número de novos empreendimentos e das desigualdades que aumentam o abismo entre as classes sociais, promovendo fragmentações territoriais.

Não obstante as contradições e deficiências do Porto das Dunas, não se pode negar a lógica do lugar, já que os maiores prejudicados não são atores hegemônicos, como turistas, empresários ou proprietários de imóveis, mas os excluídos do processo de moradia e lazer de luxo. Corrobora-se, assim, a lógica da dominação alienante e alienígena que predomina nos enclaves.

O Porto das Dunas é expressão do poder de organização territorial dos capitais imobiliário e turístico, atuando por meio de ações de valorização e mercantilização dos espaços litorâneos. Configura-se como “ilha” de excelência do capital, por reunir estratos privilegiados da população e por se constituir território de *resorts*, devido a concentração dos equipamentos. Pode-se dizer que o espaço é turistificado e elitizado, contribuindo para a formação do enclave, caracterizado, sobretudo, pela elitização, exclusividade, segregação e ideário de retorno à natureza, evidentemente natureza domesticada, alterada, artificializada e mercadológica.

Porém a complexidade do Porto das Dunas torna-se maior, pois aliada e atraída pelo caráter de enclave, novo fenômeno vem ocorrendo neste lugar. Esse fenômeno tem sido chamado de Turismo Imobiliário, o que acreditamos ser nomenclatura inapropriada, revelando a necessidade de análises geográficas mais aprofundadas acerca dessa realidade.

Esta dissertação não exaure os questionamentos e reflexões que a realidade em estudo suscita, mas consiste em importante passo para compreensão da realidade complexa, inovadora, contraditória e do impactante processo de produção do espaço e territorialização dos *resorts* no Porto das Dunas, laboratório para investigações e compreensão da lógica capitalista imobiliária e turística, representada pelos *resorts*.

BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA, Maria Geralda de. Turismo e os novos territórios no litoral cearense. In: RODRIGUES, Adyr B. **Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo: Hucitec, 1996.

AMIN, Samir; VERGOPOULOS, Kostas. **A questão agrária e o capitalismo**. Tradução Beatriz Resende. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

BEZERRA, Márcia Maria de Oliveira; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. Bolhas Imobiliárias e Turismo In: Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário, 2008. Fortaleza – CE. **Anais** Observatório das Metrôpoles Núcleo Região Metropolitana de Fortaleza, 2008. Disponível em: <<http://turismoimobiliario2008.metrowiki.net>> Acesso em: 15 dez. 2008.

BOUDOU, Jean-Louis. **Em favor da talassografia**. GEOGRAFARES, Vitória, nº 2, jun. 2001

BRASIL. Lei do parcelamento do solo urbano (nº 6.766/79). Brasília, 1979.

CAMERON, Construtora. Disponível em: <www.cameron.eng.br>. Acesso em: 06 Nov. 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A urbanização da sociedade: questões para o debate. In: OLIVEIRA, Márcio Piñon; COELHO, Maria Célia Nunes; DAMIANI, Amélia Luisa (orgs.). **O Brasil, a América Latina e o Mundo: espacialidades contemporâneas (II)**. Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj, Anpege 2008.

CASTELO BRANCO, Mônica Pimenta de Novaes et all. Morfodinâmica das praias à barlar e à sotamar do promontório da Ponta do Iguape – Estado do Ceará – Brasil. **Revista de Geologia da UFC**, Fortaleza, vol. 18, no 02, p. 215-229, 2005

CAVALCANTE, Antônio Wellington Lima et all. **Descobrendo e construindo Aquiraz: conhecimentos de geografia e história**. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2005.

CENTENO, Rogelio Rocha. **Metodologia aplicada ao turismo**. São Paulo: Roca, 1992.

CORBIN, Alain. **O território do vazio: a praia e o imaginário ocidental**. (tradução Paulo Neves). São Paulo: Companhia de Letras, 1989.

CORIOLOANO, Luzia Neide M. T. **O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza**. Fortaleza: Ed. Annablume, 2006.

CORIOLOANO, Luzia Neide e SILVA, Sylvio C. Bandeira de Mello. **Turismo e geografia: abordagens críticas**. Fortaleza: Ed UECE, 2005.

CORIOLOANO, Luzia Neide M. T. **Turismo, território e sujeitos nos discursos e práticas políticas**. Tese de doutorado. Aracaju: UFS / NPGEIO, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ed. Ática, 1987.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. A Geografia do turismo no Brasil: uma abordagem centrada na Região Nordeste. IN LIMA, L C. **Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico**. Fortaleza: UECE, 1998. P. 340-355.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Introdução à Geografia do Turismo**. 2 ed. São Paulo: Roca, 2003.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Geografias do Turismo: de lugares a pseudo-lugares**. São Paulo: Roca, 2007.

DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo**. Tradução Estela dos Santos Abreu. Rio de Janeiro: contraponto, 1997.

DOWBOR, Ladislau. **O que é capital**. São Paulo: Brasiliense, 2004.

FERRARA, Lucrécia d'Alessio. Os lugares improváveis. In: YÁZIGI, Eduardo (org.). **Turismo e Paisagem**. São Paulo: Contexto, 2002. p. 65 – 82.

FREITAS, Mariana Almeida Passos de. **Zona costeira e meio ambiente: aspectos jurídicos**. Curitiba: Juruá, 2006.

GAFISA, Construtora e Incorporadora. Disponível em: <www.gafisa.com.br>. Acesso em: 07 de Nov. 2008

HAESBAERT, ROGÉRIO. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

_____. **Identidades Territoriais**. In: ROSENDAHL, Z. e CORREIA, R. L. Manifestações da cultura no espaço. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1999 (168-190).

_____. **Muros, “campo” e reservas: os processos de reclusão e “exclusão” territorial**. Inédito, 2007.

INPAR, Incorporadora. Disponível em: < www.inpar.com.br >. Acesso em: 21 de Ago. 2008.

KNAFOU, Remy. Turismo e território: por uma abordagem científica do turismo. In: RODRIGUES, Adyr B. **Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo: Hucitec, 1996.

KONDER, Leandro. **O que é dialética**. 11ª. Edição, São Paulo: Editora Brasiliense, 1988.

KRIPPENDORF, Jost. **Sociologia do turismo: para uma nova compreensão do lazer e das viagens**. São Paulo: Aleph, 2000.

OURIQUES, H. R. **A dialética da modernidade**. Formação, Presidente Prudente, n 8, p. 165-171.

LE MOS, Amália Ines G. de. **Turismo impactos socioambientais**. 2ª edição, São Paulo: Editora Hucitec, 2001.

LIMA, Luiz Cruz; SOUZA, Marcos José Nogueira; MORAIS, Jäder Onofre de. **Compartimentação territorial e gestão regional do Ceará**. Fortaleza: FUNECE, 2000.

MADRUGA, A. Moacyr. **Litoralização: da fantasia de liberdade à modernidade autofágica**. Dissertação de Mestrado. 155f. FFLCH/USP. São Paulo, 1992.

MAMMARELLA, Rosetta; BARCELLOS, Tanya. As falácias sedutoras de um novo produto imobiliário globalizado: os condomínios fechados. In: Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário, 2008. Fortaleza – CE. **Anais Observatório das Metrôpoles Núcleo Região Metropolitana de Fortaleza**, 2008.

Disponível em: <<http://turismoimobiliario2008.metrowiki.net>> Acesso em: 10 dez. 2008.

MENEZES, Ulpiano T. Bezerra de. A paisagem como fato cultural. In: YÁZIGI, Eduardo (org.). **Turismo e Paisagem**. São Paulo: Contexto, 2002. p. 29 – 64.

MIRANDA, E. E. de; COUTINHO, A. C. (Coord.). **Brasil Visto do Espaço**. Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2004. Disponível em: <<http://www.cdbrasil.cnpm.embrapa.br>>. Acesso em: 16 ago. 2008.

MFIUZA, Consultoria Imobiliária. Disponível em: <www.mfiuza.com.br>. Acesso em: 29 Out. 2008.

MOLTABO, Aires de. **Aquiraz outrora e hoje**. Revista do Instituto do Ceará. V. 86. jan/dez, 1968, p. 64-73.

MONTENEGRO JR., Inácio R. Pessoa. **Turismo e urbanização**: gestão de impactos no litoral de Aquiraz – CE. Dissertação de Mestrado. PRODEMA/UFC. 239 f. Fortaleza, 2004.

MORAES, Antônio Carlos Robert. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**: elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Annablume, 2007.

MORAES, Antônio Carlos Robert. **Território e história no Brasil**. São Paulo: Hucitec, 2002.

MOREIRA, Ruy. **O que é Geografia**. 14 ed. São Paulo: Brasiliense, 1994.

NIEVES, Salvador Gómez. **El desarrollo turístico imaginado**: ensayos sobre um destino mexicano de litoral. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 2005.

OLIVEIRA, Christian D. M. de. A Complexidade Territorial do Turismo: Atores, Cenários e Relacionamentos. In: SILVA, J. Bozarcchiello da; LIMA, Luiz Cruz; ELIAS, Denise. (Org.). **Panorama da Geografia Brasileira**. 01 ed. São Paulo: Anna Blume, 2006, v. 01, p. 151-164.

PADILHA, Valquíria. **Tempo livre e capitalismo**: um par imperfeito. Campinas, SP: Editora Alínea, 2000.

_____. **Shopping Center:** a catedral das mercadorias. São Paulo: Boitempo, 2006.

PEARCE, Douglas. **Desarrollo Turístico:** su planificación y ubicación geográficos. México. Editorial Trillas, 1988.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará:** Fortaleza em Aquiraz. Dissertação de Mestrado. Fortaleza: UFC, 2006.

QUAINI, Massimo. **Marxismo e Geografia** (tradução de Liliana Fernandes). Rio de Janeiro: Paz e terra, 1979.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. São Paulo: Editora Record, 1996.

RODRIGUES, Adyr Balastrieri. **Turismo e Espaço:** rumo a um conhecimento transdisciplinar. 3a. Edição. São Paulo: Hucitec, 2001.

SANDEVILLE JR. Euler. A paisagem natural tropical e sua apropriação para o turismo. In: YÁZIGI, Eduardo (org.). **Turismo e Paisagem.** São Paulo: Contexto, 2002. P. 141-159.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova:** da crítica da Geografia à Geografia Crítica. 3ª edição. São Paulo: Hucitec, 1986.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado.** São Paulo: Hucitec, 1988.

_____. **Por uma outra globalização:** do pensamento único à consciência universal. 6a. Edição. Rio de Janeiro: Record, 2001.

_____. **A urbanização brasileira.** 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS FILHO, João dos. Mitos e ladainhas no fazer turístico: apologia ao fetiche. In: **Dialogando no turismo.** V 01, n 01, p. 1-14, Jun 2006

SCOPA BEACH RESORT. Disponível em: <www.scopa.com.br/scopabeach>. Acesso em: 05 Nov.2008

SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e Silva. Turismo e urbanização. In: RODRIGUES, Adyr B. **Turismo, modernidade e globalização**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 2002.

SILVA, José Borzacchiello da; CAVALCANTE, Tércia Correia; DANTAS, Eustógio Wanderley ET ALL. **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2005.

SILVEIRA, Maria Laura. **Da fetichização dos lugares à produção local do turismo** In: RODRIGUES, Adyr Balastreri. Turismo, Modernidade, Globalização. 3a. Edição, São Paulo: Editora Hucitec, 2002.

SINGER, Paul. **Introdução à economia solidária**. São Paulo: Editora Fundação Perseu, Abramo, 2002.

SOJA, Edward W. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Território: Sobre espaço e Poder. In: CASTRO, Iná Elias et al. **Geografia: conceitos e temas**. 4^a. edição, Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

TELES, Glauciana Alves. **Dinâmicas Metropolitanas Contemporâneas**: Caucaia na Região Metropolitana de Fortaleza. Dissertação de Mestrado. Fortaleza: UECE, 2005.

YÁZIGI, Eduardo. A importância da paisagem. In: YÁZIGI, Eduardo. In: YÁZIGI, Eduardo (org.). **Turismo e Paisagem**. São Paulo: Contexto, 2002. p. 11- 27.

YÁZIGI, Eduardo. **Turismo**: uma esperança condicional. São Paulo: Global, 1999.

VASCONCELOS, Fábio Perdigão. **Gestão integrada da zona costeira**: ocupação antrópica desordenada, erosão, assoreamento e poluição ambiental do litoral. Fortaleza: Premium, 2005.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ – UECE
MESTRADO ACADÊMICO EM GEOGRAFIA – MAG
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO TERRITÓRIO E DO TURISMO – NETTUR

Questionário: Associação dos Empreendimentos Turísticos de Aquiraz – AETA

Pesquisador: _____ Data: _____

1. Quando foi criada a AETA?

2. Qual a missão/objetivo da AETA?

3. O que é necessário para que um empreendimento se associe?

4. O que é oferecido aos associados?

5. Há um padrão/critério/exigência a ser atendido pelos associados?

6. Quantos e quais são os associados à AETA?

7. A AETA mantém alguma relação com a prefeitura municipal ou governo do Estado?

8. O que o Porto das Dunas representa para AETA?

9. Existe alguma ação para atrair novos associados?

10. Como a AETA vê os *resorts* do Porto das Dunas?

11. Para a AETA, o que significa a instalação de mega-empreendimentos em Aquiraz?

12. O que a AETA oferece ao município?



UNIVERSIDADE ESTUDUAL DO CEARÁ – UECE
MESTRADO ACADÊMICO EM GEOGRAFIA – MAG
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO TERRITÓRIO E DO TURISMO – NETTUR
Pesquisadora: Camila Freire Sampaio

QUESTIONÁRIO: Secretaria de Comunicação, Turismo e Cultura de Aquiraz

1. A partir de quando e como se deu o processo de desenvolvimento da atividade turística no município de Aquiraz? E na Praia do Porto das Dunas?

2. Qual a importância do turismo para o município de Aquiraz? É uma prioridade? Por quê?

3. Quais as expectativas do governo municipal a respeito do turismo desenvolvido em Aquiraz?

4. O que as políticas públicas de turismo concretizaram no município? Existe a intenção para a implementação de novas políticas? Quais e por quê?

5. O que o Porto das Dunas representa para o turismo em Aquiraz se comparada às outras praias do município?

6. A Praia do Porto das Dunas foi a precursora do turismo no município? A mesma pode ser considerada o “carro-chefe” da atividade turística em Aquiraz? Por quê?

7. Que papel exerce o Beach Park para o turismo no local? Ele pode ser considerado o principal atrativo turístico do município? Por quê?

8. Como o governo municipal classifica a infra-estrutura básica de turismo em Aquiraz:

Ótima () Boa () Regular () Ruim () Péssima ()

9. Como a Secretaria classifica a infra-estrutura básica de turismo existente no Porto das Dunas:

Ótima () Boa () Regular () Ruim () Péssima ()

10. Quais os impactos (positivos e negativos) que o turismo gerou na Praia do Porto das Dunas?

11. Quais as vantagens do turismo de *resorts*? Por que?

12. Em que o turismo deve ser melhorado em Aquiraz e no Porto das Dunas?

13. Quantos meios de hospedagens existem em Aquiraz? E no Porto das Dunas?

14. De quantos leitos dispõe o município de Aquiraz? E o Porto das Dunas?

15. Quais são os empreendimentos turísticos instalados em Aquiraz considerados *resorts*? Qual a origem (capital nacional ou internacional)?

16. Quais são, onde se localizarão e qual a origem dos mega-empreendimentos com previsão de instalação em Aquiraz?

17. O que representa a instalação de *resorts* para o Porto das Dunas?

18. O que a prefeitura oferece aos *resorts* e o que recebe em troca?

19. Como se deu a aquisição dos terrenos para a instalação dos *resorts* no Porto das Dunas?

20. Faz parte de alguma ação a concentração de equipamentos turísticos de luxo na Praia do Porto das Dunas? A que se deve a grande aglomeração de mega-empresendimentos nesta praia?

21. Como se deu a atração desses mega-empresendimentos turísticos para o Porto das Dunas?

22. O que tem sido feito para atrair novos mega-empresendimentos para o município de Aquiraz?

23. O que tem sido feito para preservar o patrimônio natural do Porto das Dunas?

24. Há integração do turismo desenvolvido na localidade do Porto das Dunas com outras praias vizinhas? Como?

25. A existência de residências de luxo exerce alguma influência no turismo do Porto das Dunas? Quantos são?

26. Os condomínios residenciais existentes no Porto das Dunas pagam impostos à prefeitura de Aquiraz?

27. Existe alguma comunidade tradicional no Porto das Dunas? Por quê?

28. O que a prefeitura tem feito para inserir as comunidades nativas no turismo desenvolvido na Praia do Porto das Dunas?

29. Para o governo municipal, em que diferencia o turismo da Praia do Porto das Dunas para o da Praia do Batoque?



QUESTIONÁRIO: J. G. Empreendimentos e Participações Ltda.

1. Qual a data e quais os responsáveis pela criação do Loteamento Porto das Dunas?

2. Que fatores motivaram a criação do Loteamento?

3. Por que o loteamento foi instalado naquela área?

4. Qual a área total do Loteamento e as dimensões dos lotes?

5. Quais as principais dificuldades encontradas para a criação do loteamento?

6. Como se apresentava a área antes do Loteamento? Como era ocupada?

7. Como era a estrutura inicial do Loteamento? E a atual? (qtd de lotes, pontos comerciais e demais serviços)

8. Como era denominado o local antes da instalação do Loteamento?

9. No tocante a porcentagem de terra que deve ser destinada a áreas públicas, conforme a Lei que dispõe sobre o parcelamento do solo, qual a porcentagem deixada no loteamento Porto das Dunas para a implantação de equipamentos urbanos?

10. Qual o tipo de uso predominante a que o loteamento se destinava à época da criação? Este uso mudou predominante mudou ao longo do tempo?

11. À época da criação do Loteamento, quem era o público-alvo?

12. Qual a importância do Beach Park para o Porto das Dunas no decorrer do tempo?

13. O que a atividade turística representou e ainda representa para o Loteamento?

14. Houve queda no veraneio quando o turismo se intensificou?

15. Pode-se considerar o Porto das Dunas mais turístico ou residencial?

16. Quais as principais mudanças ocorridas no Porto das Dunas?

17. O Loteamento Porto das Dunas superou as expectativas de seus criadores? Por que?

18. A que se deve a grande quantidade de mega-empreendimentos no Porto das Dunas?

19. A que se deve o crescimento no número de residenciais, especialmente em grandes empreendimentos também voltados para o setor hoteleiro?

20. Qual o público que procura o loteamento atualmente?

21. A que se deve a grande presença de estrangeiros no Porto das Dunas?

22. Quais as relações com o Governo Estadual e/ou Prefeitura no tocante à infra-estrutura para o loteamento?

23. Que mudanças o PDDU trouxe para o Loteamento no que se refere a lei de uso e ocupação do solo?

24. Quais as ações do loteamento para a preservação do meio ambiente?

25. Qual o significado da APA do Rio Pacoti para o loteamento e o que faz para a manutenção da riqueza da área?



Questionário: Proprietários de casas de veraneio no Porto das Dunas

Pesquisador: _____ Data: _____

1. Qual a naturalidade? _____

2. Gênero do entrevistado: a) masculino () b) feminino ()

3. Chefe da família: Sim () Não ()

4. Qual a profissão do proprietário da casa?

5. O atual proprietário adquiriu só o terreno ou já a casa construída? Em que ano?

6. Comprou para que fins (lazer, moradia fixa ou para alugar)?

7. **(Caso NÃO seja moradia fixa)** Com que frequência vem ao Porto das Dunas?

8. Com que frequência aluga a casa para fins de semana?

9. Possuir um imóvel no Porto das Dunas é um bom negócio? Por quê?

10. Por que escolheu o Porto das Dunas?

11. Quais as vantagens de ter uma casa nesta área?

12. Quais as desvantagens?

13. Em que o Porto das Dunas deixa a desejar? O que falta aqui?

14. A infra-estrutura local pode ser considerada:

() Ótima () Boa () Regular () Ruim

15. O turismo é importante para o local? Por quê?

16. O turismo traz algum malefício ao Porto das Dunas?

17. O que você acha da multiplicação de grandes hotéis e condomínios de luxo aqui no Porto das Dunas? A que se pode atribuir esse crescimento?

18. No que se refere às condições de preservação do meio ambiente, esta pode ser considerada:

() Ótima () Boa () Regular () Ruim

19. Houve alguma alteração no meio ambiente com o crescimento do Porto das Dunas?

() Sim () Não. Caso sim, de que forma?

20. O preço dos insumos básicos, como alimentação, está acima do padrão?

() Sim () Não

21. Que tipo de público frequenta o Porto das Dunas?

22. Durante a ausência do proprietário fica algum caseiro na casa?

() Sim () Não. Caso sim, de onde ele é? _____

23. De forma geral, qual a imagem que você tem do Porto das Dunas?



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ – UECE

MESTRADO ACADÊMICO EM GEOGRAFIA – MAG

LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO TURISMO E DO TERRITÓRIO– NETTUR

Questionário: Turistas

Pesquisador: _____ Data: _____

1. Qual a naturalidade? _____ 2. Gênero: Fem () Mas ()

3. Faixa etária do entrevistado

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| a) menos de 18 anos () | e) 45 a 55 anos () |
| b) 18 a 25 anos () | f) 55 a 60 anos () |
| c) 25 a 35 anos () | g) mais de 60 anos () |
| d) 35 a 45 anos () | |

4. Escolaridade: a) () Fundamental b) () Médio c) () Superior d) () Pós-graduação

5. Qual a profissão do entrevistado? _____

6. Como ficou sabendo da existência do Porto das Dunas?

7. Quais os motivos que o levaram a conhecer o local?

8. É a primeira vez que vem para o Porto das Dunas? Caso não, quantas vezes já veio?

9. Qual a imagem que tem do Porto das Dunas? Algo lhe surpreendeu? O que?

10. Quantos dias pretende permanecer no Porto das Dunas?

11. Os atrativos do Porto das Dunas foram significantes para a escolha de visitar o Ceará? Por quê?

12. Para você, qual o diferencial do Porto das Dunas em relação a outros lugares turísticos?

13. Em que o turismo daqui pode ser melhorado? O que não lhe agradou no lugar?

14. A infra-estrutura básica (ex. saneamento, pavimentação das ruas, energia pública, segurança, limpeza) do local atende às suas necessidades? Como a classificaria?

- a) ótima () c) regular()
b) boa () d) ruim ()

15. O que acha da concentração de grandes empreendimentos turísticos localizados sobre dunas e às margens de uma Área de Proteção Ambiental?

16. O que achou sobre as condições de conservação do meio ambiente local?

() Ótimo () Bom () Regular () Ruim

17. Você sabe que aqui é uma Área de Proteção Ambiental? Caso sim, como obteve esta informação?

18. Quem o acompanhou nessa viagem?

a) esposa (o) ()

c) amigos ()

b) filhos ()

d) sozinho ()

e) parentes ()

e) outros: _____

19. Como você classificaria a estrutura do local onde está hospedado? E a qualidade do atendimento?

20. Você utilizou o serviço de alguma agência turística? Qual?

21. Conhece ou pretende conhecer outras localidades de Aquiraz? Quais?

22. Caso já conheça outros locais em Aquiraz, o que mais chamou sua atenção?

23. O que acha da cultura local (artesanato, folclore etc).

24. Acredita que o turismo pode ser bom para o lugar? Por que?

25. Como você avaliaria o local? Pretende retornar?

- | | |
|--------------|---------------|
| a) ótimo () | c) regular() |
| b) bom () | d) ruim () |



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ – UECE
MESTRADO ACADÊMICO EM GEOGRAFIA – MAG
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO TERRITÓRIO E DO TURISMO – NETTUR

Questionário: Reges Miranda Imobiliária (Infra-estrutura do Porto das Dunas)

Pesquisador: _____ Data: _____

1. Quem dotou o Porto das Dunas da pouca infra-estrutura que possui?

2. Quais são as deficiências? Elas atrapalham na venda dos lotes ou no turismo local?

3. Qual o sistema de saneamento?

4. Como é o sistema de abastecimento de água?

5. Qual a área do Porto das Dunas?

6. Quantos km de extensão têm o litoral

7. Quantos lotes (vendidos e ainda por vender)? Média de preço?

8. Quantos pontos comerciais?

9. Quantas residências? A maioria são fixas ou de veraneio?

10. Quantos condomínios?

11. População estimada?

12. Estimativa de empregos diretos e indiretos?

13. Existem quantas ruas de descida que dão acesso ao loteamento?

14. Todas as ruas têm nome ou há deficiência nesse fator relativo à endereço, como para entrega de correspondências, por exemplo?

15. Qual a importância do turismo para o Porto das Dunas?

16. A que se deve a multiplicação de grandes empreendimentos (hotéis e condomínios de luxo) no Porto das Dunas? Poderia ser maior esse crescimento? Por quê?

17. E o sistema de transporte público? Não há linha de ônibus? E transporte alternativo?

18. E no que se refere à segurança do Porto das Dunas?

19. A questão da inadimplência é justificativa para as deficiências do lugar?
