

Dissertação de Mestrado

# LOTEARAM O SOL DO CEARÁ

A captura do Estado pela atividade turística e a  
exploração do litoral de Fortaleza pelo Capital  
Imobiliário

AMÍRIA BEZERRA BRASIL

Universidade Federal de Pernambuco  
Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano

Orientadora  
Dra. MARIA ÂNGELA DE ALMEIDA SOUZA

RECIFE  
abril de 2009



MUCURIFE  
FORTALEZA / CE

**AMÍRIA BEZERRA BRASIL**

**LOTEARAM O SOL DO CEARÁ:**

**A captura do Estado pela atividade turística e a exploração do litoral de  
Fortaleza pelo Capital Imobiliário**

Dissertação de mestrado apresentada ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, como parte dos requisitos para obtenção do grau de Mestre.

ORIENTADORA: Dra. Maria Ângela de Almeida  
Souza

Recife

2009

**Brasil, Amíria Bezerra**

**Lotearam o sol do Ceará: a captura do Estado pela atividade turística e a exploração do litoral de Fortaleza pelo Capital Imobiliário / Amíria Bezerra Brasil. – Recife: O Autor, 2009.**

**144 folhas: il., fig., graf., quadros, cartogramas, mapas.**

**Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CAC. Desenvolvimento Urbano, 2009.**

**Inclui bibliografia e anexos.**

**1. Desenvolvimento urbano 2. Turismo e estado.  
3. Turismo e planejamento urbano. I. Título.**

**711.4  
711.4**

**CDU (2.ed.)  
CDD (22.ed.)**

**UFPE  
CAC2009-66**



Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano  
Universidade Federal de Pernambuco

Ata de Defesa de dissertação em Desenvolvimento Urbano da mestranda **AMÍRIA BEZERRA BRASIL**.

Às 09.00 horas do dia 24 de abril de 2009 reuniu-se na Sala de Aula do Programa, a Comissão Examinadora de dissertação, composta pelos professores: Maria Ângela de Almeida Souza (orientadora), Maria do Livramento Miranda Clementino (examinadora externa), José de Souza Brandão Neto (examinador interno) para julgar, em exame final, o trabalho intitulado: "LOTEARAM O SOL DO CEARÁ: A captura do Estado pela atividade turística e a exploração do litoral de Fortaleza pelo capital imobiliário", requisito final para a obtenção do Grau de Mestre em Desenvolvimento Urbano. Abrindo a sessão, a Presidente da Comissão, Prof. Maria Ângela de Almeida Souza, após dar conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à candidata, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a comissão se reuniu, sem a presença da candidata e do público, para julgamento e expedição do resultado final. Pelas indicações, a candidata foi considerada APROVADA. O resultado final foi comunicado publicamente à candidata pela Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar eu Rebeca Júlia Melo Tavares, lavrei a presente ata, que será assinada por mim, pelos membros participantes da Comissão Examinadora e pela candidata. Recife, 24 de abril de 2009.


- Indicação da Banca para publicação (X)

  
Prof. Maria Ângela de Almeida Souza  
Orientadora

  
Prof. Maria do Livramento Miranda Clementino  
Examinadora Externa/UFRN

  
José de Souza Brandão Neto  
Examinadora Interna/MDU

  
Rebeca Júlia Melo Tavares  
Secretária do Programa

  
Amíria Bezerra Brasil  
Candidata

Às minhas avós, mulheres de força, que me ensinaram a lutar; Maria de Lourdes *in memoriam* e Raimundinha Mourão.

## AGRADECIMENTOS

É difícil nomear aqueles que contribuíram para o desenvolvimento desse trabalho. O processo científico soma à produção da pesquisa em si outros ganhos durante o percurso. Por isso, algumas pessoas estão nomeadas, sem mesmo se sentir estar contribuindo para a elaboração da dissertação. A convivência que tiveram comigo, as conversas programadas ou mesmo casuais, e o apoio durante todas as etapas do desenvolvimento foram tão importante quanto as conversas e orientações formais. Assim, agradeço a todos que direta ou indiretamente contribuíram para me fazer conseguir chegar ao final. E caso eu tenha esquecido algum nome, sei que quem contribuiu sabe o quanto foi importante para mais essa minha formação.

Agradeço, então, aos meus pais pela sempre dedicação à minha formação pessoal e profissional, e ao apoio incondicional. À minha irmã Flávia e ao meu irmão Mateus, ao cunhado Neto e à cunhada Ana Airtes pela força em casa durante minha ausência.

Ao Emanuel. É injusto justificar os motivos, pois são muitos e posso esquecer algum, mas sem ele tenho dúvidas se teria conseguido chegar ao fim. Agradeço, então, pela companhia, conversas, ajudas, apoio, paciência, carinho, compreensão e incentivo durante meu percurso.

À minha orientadora e amiga Dra. Maria Ângela Souza pela dedicação e sempre disponibilidade em me ajudar. Também pela receptividade durante minha estadia em Recife, tanto como orientadora, como coordenadora de pesquisa, e principalmente como amiga.

Ao amigo e Prof. Dr. Renato Pequeno pelas conversas ocasionais e pela grande contribuição em minha formação profissional.

Ao amigo Clewton Nascimento que me deu a arte do trabalho. E também pelas conversas que sempre me acrescentam muito.

À equipe do Observatório das Metrópoles, em especial à Lívia Miranda, minha amiga e à quem estimo grande admiração, pela convivência, pelas conversas e, principalmente, pelo acolhimento na rede e na FASE. Agradeço a ela todas as possibilidades que me deu de crescimento não só enquanto pesquisadora, mas enquanto profissional comprometida com as questões sociais. Muito da minha participação na rede Observatório das Metrópoles foi permitida por ela, e pela minha orientadora Dra. Ângela, que me acolheram nesse grupo, o

que foi fundamental para o desenvolvimento da dissertação e minha formação enquanto pesquisadora.

À equipe do Observatório Pernambuco de Políticas Públicas e Práticas Socioambientais, em especial à Kainara, pelas “co-orientações” e conversas muito oportunas. À Amanda pela ajuda e paciência no desenvolvimento da parte gráfica do trabalho. À Rejane pela sua colaboração e disponibilidade em ajudar com a estatística do trabalho. Ao Jan Bitoun pelas conversas e pelo aprendizado que me proporcionou nas discussões do Observatório. Mas também agradeço aos amigos Ailson, Ana Virgínia, Anselmo, Clara, Mônica, Socorro e Gleidson, pela paciência e apoio nas horas difíceis. Todos foram muito importantes.

Ao Prof. Dr. Jan Bitoun e à Profa. Dra. Ana Rita Sá pela colaboração durante a qualificação da banca de projeto.

À equipe do Observatório CE pela disponibilização de dados e informações utilizadas no trabalho, e em especial ao Prof. Dr. Eustógio Dantas e às Profas. Dras. Vera Mamede Accioly e Cleide Bernal, pelas conversas proporcionadas e material disponibilizado. E aos bolsistas Sara e Rérisson pela disponibilização das bases cartográficas e imagens.

À Profa. Dra. Livramento pela conversa ocasional que muito contribuiu e terminou direcionando o trabalho para a configuração final. E também pela disponibilização de textos e bibliografia.

Aos meus amigos do mestrado de Recife e aos de Fortaleza que tanto me ajudaram, e em especial às minhas companhias de Recife em momentos tão difíceis, Lívia Melo, Bárbara Cortizo e Janayde Gonçalves.

Ao companheiro de apartamento, que me acolheu, me fez companhia e me apoiou em momentos com dificuldades e solitários, Márcio Bavária.

Às Instituições, Secretarias de Governo, Sindicatos, Imobiliárias ou quaisquer órgãos que tenham colaborado para o desenvolvimento da coleta de dados.

E por fim ao CNPQ pela disponibilização da bolsa de estudo, que possibilitou a minha estadia em Recife, a produção da pesquisa e a conseqüente finalização da dissertação.

## RESUMO

O tema desenvolvido aborda os impactos das políticas de incentivo ao turismo no Ceará nas transformações recentes da estrutura urbana do litoral de Fortaleza, enfocando os processos de turistificação dos lugares e alterações do setor imobiliário. Estas transformações se vinculam às mudanças que se processaram mundialmente a partir de fins do século XX, com a globalização e as mudanças nos paradigmas econômicos, momento em que o turismo começa a ter grande importância para o desenvolvimento econômico das cidades e a fazer parte de um projeto de inserção das mesmas num circuito internacional competitivo. No Brasil, esse processo repercute no desenvolvimento da política de incentivo ao turismo, que começou a ter grande destaque a partir da década de 1990, dentro do programa “Brasil em Ação”, que propõe a atividade como solução para reverter a imagem da seca associada à Região Nordeste e promover seu desenvolvimento econômico através do PRODETUR-NE. No Ceará, o primeiro “Governo das Mudanças” (1986-89) incorpora aquela atividade como prioridade em sua política de desenvolvimento econômico através do programa de iniciativa estadual, PRODETURIS, que prepara as bases para a implantação do PRODETUR-NE no Ceará, na década de 1990. Os dois programas, em consonância, impuseram à Fortaleza investimentos para construir as bases para desenvolvimento da atividade turística, com a recepção dos turistas e distribuição para o restante do estado. Esses investimentos repercutem na dinâmica da cidade direcionando a expansão urbana, especializando os lugares, valorizando os espaços, assim como no setor imobiliário. Este estudo aprofunda estas questões, nas áreas identificadas como as que sofreram maiores transformações espaciais a partir do desenvolvimento da atividade turística, os “espaços turísticos” – as praias de Iracema e Beira Mar (Meirelles e Mucuripe). Identifica, também, a expansão desse processo para uma área com tendência de ocupação turística, cujos impactos já se observam no setor imobiliário - a Praia do Futuro – e aponta para mudanças recentes nos empreendimentos imobiliários. Constata, por fim, que os investimentos públicos direcionaram os investimentos privados para as áreas litorâneas de Fortaleza, sendo essas as que mais sofreram impactos, mas não de maneira homogênea, tendo algumas se modificado mais e em tempos distintos, em um processo que se expande, tanto nas atividades turísticas, quanto nas alterações do setor imobiliário.

**Palavras-chave:** Políticas de incentivo ao turismo, estruturação urbana, espaços turistificados, desenvolvimento urbano, turismo e Estado, turismo e planejamento urbano.



## ABSTRACT

The present work treats the impacts of the policies for the development of Tourism in Ceará's State on the recent changes in the urban structure of Fortaleza's coast, emphasizing the processes of "touristification" of places and changes on the real estate business. These changes are linked to the ones worldly processed at the end of the XX<sup>th</sup> century, with the Globalization and the changes on economic paradigms, a moment in which Tourism begins to assume great significance for the economic development of cities and to be part of a project of introduction of these cities in an international competitive network. In Brazil, this process had an effect on the Tourism development policy which began to have great importance from the 1990's and on, inside "Brasil em Ação" program, which proposes that economic activity as solution to change the image of poverty by arid climate restrictions that is associated to the Northeastern Region and to promote its economic development through the "PRODETUR-NE" program. In Ceará, the first "Governo das Mudanças" government (1986-89) makes that economic activity as a priority in its economic development policy through a state initiative, the "PRODETURIS" program, which prepares the basis for the implementation of PRODETUR-NE in Ceará, in the 1990's. Both programs, in accordance, determined to Fortaleza investments to build the basis for the development of tourist activity, with the reception of tourists and its destination to other places in Ceará. These investments reflect on the city's structure, directing urban expansion, valorizing places, all the same for the real estate sector. The present work examines these questions, in the areas identified as the ones which had suffered the greatest spatial changes from the development of tourist activity - the "tourist spaces", Iracema and Beira-mar beaches (Meireles and Mucuripe neighborhoods). It identifies, also, the extension of this process to an area tending to tourist occupation which impacts one can already observe on real estate sector - Do Futuro beach - and points to recent changes in the real estate business. In conclusion, it observes that the public investments directed the private ones to the coastal areas of Fortaleza, being these ones the most impacted, although not in an uniform pattern because some had more changes than others and in different periods, in a process in constant expansion, both on tourist and real estate business activities.

**Keywords:** Tourism development policies, urban structuring, spaces under "touristification", urban development, tourism and state, tourism and urban planning.

## **ABREVIATURAS E SIGLAS**

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BIRD – Banco Internacional para a Reconstrução e o Desenvolvimento

BNB – Banco do Nordeste do Brasil

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico

CCDMAC – Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura

CIC – Centro Industrial do Ceará

CMFFE – Centro Multifuncional de Feiras e Eventos

CODITUR – Companhia de Desenvolvimento Industrial e Turístico do Ceará

CTI/NE – Comissão de Turismo Integrado do Nordeste

EMBRATUR – Instituto Brasileiro de Turismo

EMCETUR – Empresa Cearense de Turismo S.A.

FIEC – Federação das Indústrias do Estado do Ceará

FMI – Fundo Monetário Internacional

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS – Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

ISS – Imposto sobre Serviços

MTur – Ministério do Turismo

OMC – Organização Mundial do Comércio

OMT – Organização Mundial do Turismo

ONU – Organização das Nações Unidas

PDITS – Planos de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável

PIDT-CE – Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará

PLANTUR – Plano Nacional de Turismo

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PNT – Política Nacional de Turismo

PNT – Plano Nacional de Turismo

PPP – Parceria Público-Privada

PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste

PRODETURIS – Programa de Desenvolvimento do Turismo no Ceará

RMF – Região Metropolitana de Fortaleza

SECULT – Secretaria de Cultura do Estado do Ceará

SETUR – Secretaria de Turismo do Estado do Ceará

SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste

UNCHS – United Nations Centre for Human Settlements

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	19 -
1. O TURISMO COMO ESTRATÉGIA PARA O DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE .....	27 -
1.1 Mudanças nos paradigmas econômicos na década de 1990 .....	29 -
1.2 O advento do turismo e o surgimento dos novos agentes: imobiliário-turístico..	38 -
1.3 Estratégias para o desenvolvimento do Nordeste.....	45 -
1.3.1 Programa Brasil em Ação .....	46 -
1.3.2 PRODETUR-NE I .....	48 -
1.3.3 PRODETUR-NE II.....	52 -
2. OS INVESTIMENTOS PÚBLICOS VINCULADOS AO TURISMO EM FORTALEZA .....	55 -
2.1 O “Governo das Mudanças” investindo no turismo e lazer.....	57 -
2.2 O PRODETUR no Ceará .....	64 -
2.2.1 PRODETUR-NE I no Ceará .....	65 -
2.2.2 PRODETUR-NE II no Ceará.....	69 -
2.2.3 PRODETUR III ( Nacional) no Ceará.....	74 -
2.3 Os Investimentos dos Governos Locais.....	75 -
2.4 Os Investimentos dos Governos Locais Previstos.....	87 -
3. IMPACTO TERRITORIAL DAS POLÍTICAS DE INCENTIVO AO TURISMO NO LITORAL DE FORTALEZA .....	92 -
3.1 Praia de Iracema e Beira-Mar (Meireles e Mucuripe).....	97 -
3.1.1 Mudanças de uso e transformações espaciais .....	97 -
3.1.2 Impacto do Turismo no Setor Imobiliário.....	102 -
3.2 Tendências de ocupação do Turismo e Mercado Imobiliário: a Praia do Futuro .....	115 -
3.2.1 Mudanças de uso e transformações espaciais .....	115 -
3.2.2 Tendências do Setor Imobiliário-Turístico .....	120 -
3.3 Tendências Recentes de Empreendimentos Imobiliários-Turísticos.....	125 -

CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	- 132 -
BIBLIOGRAFIA .....	- 137 -
ANEXO I – NOTAS METODOLÓGICAS .....	- 142 -

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Regiões Turísticas PRODETURIS - Área de Desenvolvimento do Litoral...	- 62 -
Quadro 2. Programa Estaduais voltados para a Região Turística II .....	- 63 -
Quadro 3. Oferta de apartamentos compactos nas áreas turistificadas - Beira-Mar e Praia de Iracema.....	- 109 -
Quadro 4. Valor do m <sup>2</sup> do terreno em Janeiro 2009 .....	- 112 -
Quadro 5. Valor do m <sup>2</sup> do terreno - 2004 e 2006.....	- 113 -
Quadro 6. Lista de Imobiliárias que colaboraram com a pesquisa, e que fazem venda para estrangeiros.....	- 144 -
Quadro 7. Modelo de Relatório de Venda de Imóveis para Estrangeiros.....	- 144 -

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1.</b> Crescimento do turismo mundial.....	- 38 -
<b>Gráfico 2.</b> Valores Contratados por Estado e Fonte - PRODETUR I.....	- 49 -
<b>Gráfico 3.</b> Áreas dos Investimentos - PRODETUR I.....	- 50 -
<b>Gráfico 4.</b> Variação de 2ª residência 1991-2000.....	- 62 -
<b>Gráfico 5.</b> Gastos do PRODETUR NE I no Ceará, com impactos espaciais.....	- 66 -
<b>Gráfico 6.</b> Evolução da Demanda Turística via Fortaleza e dos Desembarques no Aeroporto .....	- 69 -
<b>Gráfico 7.</b> Gastos do PRODETUR NE I no Ceará, com impactos espaciais.....	- 70 -

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Pólos Turísticos da Região Nordeste - PRODETUR I.....	- 49 -
Figura 2. Pólos Turísticos da Região Nordeste - PRODETUR II.....	- 53 -
Figura 3. Macrorregiões Turísticas do Ceará.....	- 60 -
Figura 4. Regiões Turísticas PRODETURIS.....	- 61 -
Figura 5. Municípios contemplados pelo PRODETUR I.....	- 65 -
Figura 6. Municípios planejados pelo PRODETUR II.....	- 70 -
Figura 7. Municípios planejados pelo PRODETUR III.....	- 74 -
Figura 8. Av. Leste-Oeste.....	- 78 -
Figura 9. Ponte do Rio Ceará.....	- 78 -
Figura 10. Novo desenho da Av. Washington Soares.....	- 79 -
Figura 11. Atividade Comercial na Av. Washington Soares.....	- 79 -
Figura 12. Av. Sebastião de Abreu.....	- 80 -
Figura 13. Via Expressa.....	- 80 -
Figura 14. Via Costa Oeste – início.....	- 81 -
Figura 15. Via Costa Oeste – fim.....	- 81 -
Figura 16. Av. Padre Antônio Tomás.....	- 82 -
Figura 17. CCDMAC e prédios recuperados pelo Projeto Cores da Cidade.....	- 84 -
Figura 18. Novo Parque do Cocó - Trilha Ecológica.....	- 85 -
Figura 19. Aterro da Praia de Iracema.....	- 86 -
Figura 20. Museu do Homem do Mar.....	- 89 -
Figura 21. Centro Multifuncional de Feiras e Eventos.....	- 89 -
Figura 22. Acquário do Ceará.....	- 90 -
Figura 23. Maquete Pavilhão Multiuso - Interno.....	- 91 -



Figura 24. Maquete Eletrônica Pavilhão Multiuso – Externo .....	- 91 -
Figura 25. Ícone de Fortaleza – Maquete.....	- 95 -
Figura 26. Ícone de Fortaleza - Implantação .....	- 95 -
Figura 27. Mansões nas Dunas da Praia do Futuro.....	- 96 -
Figura 28. Praia de Iracema e Beira-Mar, início da década de 1970.....	- 98 -
Figura 29. Beira-Mar, década de 2000.....	- 99 -
Figura 30. Aterro da Praia de Iracema .....	- 101 -
Figura 31. <i>Folder</i> de Empreendimento na Praia de Iracema - Ed. Atlantic Ocean Residence ...	103 -
Figura 32. <i>Folder</i> de Empreendimento na Praia de Iracema - Ed. Terraços do Atlântico.-	103 -
Figura 33. Novos Prédios na Praia de Iracema, próximo ao Dragão do Mar.....	- 108 -
Figura 34. Ed. Landscape .....	- 110 -
Figura 35. Ed. Atlantis .....	- 111 -
Figura 36. Ed. Beach Class Colonial .....	- 111 -
Figura 37. Anúncio em inglês em muro em Fortaleza.....	- 114 -
Figura 38. Anúncio em italiano em muro em Fortaleza .....	- 114 -
Figura 39. Barraca de Praia 1 .....	- 119 -
Figura 40. Barraca de Praia 2 .....	- 119 -
Figura 41. Barraca de Praia Bandiera Gialla .....	- 119 -
Figura 42. Divulgação de novo empreendimento na Praia do Futuro .....	- 121 -
Figura 43. Novos prédios da década de 2000 na Praia do Futuro, às margens da Av. Pe. Anto. Tomaz.....	- 121 -
Figura 44. Esquema dos conceitos e atividades implícitos nos novos tipos de empreendimentos turístico-imobiliário .....	- 126 -
Figura 46. Fazenda Praia Canoé .....	- 128 -
Figura 45. <i>Master Plan</i> Aquiraz Riviera.....	- 128 -
Figura 47. <i>Master Plan</i> Cumbuco Golf Resort .....	- 129 -



## LISTA DE CARTOGRAMAS

<b>Cartograma 1.</b> Investimentos PRODETUR-NE I no Ceará.....	- 68 -
<b>Cartograma 2.</b> Investimentos PRODETUR-NE II no Ceará.....	- 72 -
<b>Cartograma 3.</b> Rendimento dos Responsáveis por Domicílios Particulares Permanentes Nominal Mensal acima de 20 s.m.....	- 88 -
<b>Cartograma 4.</b> Meios de Hospedagem Tradicionais.....	- 105 -
<b>Cartograma 5.</b> Meios de Hospedagem Novos.....	- 105 -

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 1.</b> Intervenções Viárias em Fortaleza.....	- 77 -
<b>Mapa 2.</b> Investimentos relacionados ao turismo, implementados em Fortaleza.....	- 83 -
<b>Mapa 3.</b> Caracterização da Orla de Fortaleza.....	- 93 -
<b>Mapa 4.</b> Percentual de Domicílios Atendidos por Rede de Água.....	- 118 -
<b>Mapa 5.</b> Percentual de Domicílios Atendidos por Rede de Esgoto.....	- 118 -

## INTRODUÇÃO

Este estudo tem como objeto central os impactos espaciais da promoção pública do desenvolvimento da atividade turística na zona litorânea de Fortaleza. Parte do entendimento que a cidade de Fortaleza, ao ser preparada para tornar-se receptora da atividade turística, começou a receber grandes investimentos estatais na década de 1990, atraindo os investimentos privados em consequência, e trazendo inúmeras mudanças para a cidade, as quais se concentram principalmente na zona litorânea. Entretanto, as transformações vão além do espaço físico, envolvendo mudanças do setor imobiliário, especial pela afluência de estrangeiros e o interesse destes de investir em imóveis na cidade.

O interesse por este tema surgiu da nossa participação na pesquisa regional “Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza”, desenvolvida pelo Observatório das Metrópoles – rede nacional coordenada pelo Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – IPPUR/UFRJ. A nossa contribuição para a pesquisa se desenvolveu no Observatório Pernambuco de Políticas Públicas e Práticas Socioambientais, núcleo vinculado ao Observatório das Metrópoles, mas através de um trabalho em rede com os demais núcleos das metrópoles nordestinas. A pesquisa que desenvolvemos para esta dissertação de mestrado aqui apresentada recebeu inúmeras contribuições a partir da pesquisa desenvolvida nos núcleos de Pernambuco e do Ceará, assim como contribuiu para os resultados da referida pesquisa. A interação entre as duas pesquisas foi importante tanto para a dissertação quanto para o Observatório das Metrópoles. Entretanto, apesar do Observatório trabalhar em rede, e ter desenvolvido uma pesquisa comparativa entre as principais metrópoles do Nordeste, a dissertação aqui apresentada centrou-se no estado do Ceará, e em especial em Fortaleza, focando as transformações litorâneas da capital cearense.

Para contextualizar o início da atividade turística no Ceará, é importante citar que esta começou a ter maiores impactos a partir do primeiro governo de Tasso Jereissati (1987-1991), eleito em 1986. Esse governo começou a desenvolver a política de incentivo ao turismo de forma mais planejada, uma vez que, até então os investimentos se davam de maneira pontual e não havia um planejamento para a atividade em longo prazo. Esse governo implementou um programa de desenvolvimento econômico para o estado baseado na indústria e no turismo.

Os estímulos para desenvolvimento da atividade turística se iniciam pela Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), mas o seu planejamento prevê todo o estado, dentro de um programa chamado Programa de Desenvolvimento do Turismo no Ceará (PRODETURIS), criado em 1989. Entretanto, os primeiros investimentos vinculados à atividade turística só começam a acontecer a partir de meados da década de 1990, com a implementação do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE). Esse foi um dos projetos do Governo Federal, dentro de um programa maior chamado “Programa Brasil em Ação”, criado pelo governo do Presidente Fernando Henrique Cardoso, em 1996. No Ceará, esse programa junto com investimentos do Governo do Estado e das Prefeituras, visava preparar as bases do estado para receber os investimentos privados ligados ao turismo.

Fortaleza, por ser a capital do Ceará, recebeu a maior quantia de investimentos da primeira fase do programa, através da construção do Aeroporto Internacional Pinto Martins. Contudo, além desse investimento, nesse estado foram feitos outros em rodovias, para ligar a capital aos demais municípios contemplados pelo programa, e começou a ser construída a infraestrutura básica nos municípios, como saneamento básico. A segunda fase do programa ainda está em execução, não podendo, assim, ser avaliada. E identificamos ainda, a existência de uma terceira fase do PRODETUR, em planejamento, a qual, ao contrário das duas anteriores, não contempla apenas o litoral, nem somente o Nordeste, estendendo-se para outras regiões do país.

Fortaleza, por abrigar o aeroporto internacional, passou a ser a receptora e distribuidora dos turistas que visitam o Ceará. Para isso precisou ser adaptada para cumprir tal função. Foram feitos muitos investimentos na cidade, a fim de torná-la a capital turística do Ceará.

Os investimentos estatais centraram-se principalmente na zona litorânea daquela cidade e atraíram investimentos privados que terminaram modificando parte da orla da cidade. Algumas áreas, de interesse paisagístico, receberam infraestrutura turística, meios de hospedagem e demais equipamentos de apoio à atividade, tendo seu espaço físico transformado em “espaço turístico”, por ser objeto de um processo de turistificação. Um processo que não muda somente o espaço físico, muda também a dinâmica do setor imobiliário. A partir do aumento do interesse de estrangeiros na compra de imóveis no litoral de Fortaleza, há uma alteração na demanda dos imóveis trazendo transformações também para a oferta existente no local. Esse processo transforma o padrão dos novos imóveis construídos e valoriza consideravelmente o valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) nos principais bairros litorâneos.

O conceito de turistificação assume uma posição central nessa discussão. A partir dele derivam os nossos pressupostos, nossa base teórica e nossos procedimentos metodológicos.

O processo de turistificação, abordado nesse trabalho, refere-se ao processo de apropriação de um lugar pela atividade turística, e a conseqüente transformação espacial do lugar para sua adequação ao desenvolvimento da atividade, processo esse que tem privilegiado o atendimento às necessidades dos turistas, através do desenvolvimento de interesses mercadológicos. Esse processo resulta na transformação dos espaços no que chamaremos de “espaços turísticos”, que irão dispor de atrativos turísticos sejam esses naturais, culturais ou construídos.

Entretanto, a maneira como aquela atividade turística será implementada condicionará o direcionamento do processo de turistificação para que tenha impactos negativos ou positivos, tanto para o turista, quanto para a população local. Ao se buscar um resultado que favoreça tanto este quanto aquele, é preciso que o processo seja flexível o bastante para que possa atender tanto às exigências do mercado turístico, mas também incorporar a identidade sociocultural, política e econômica da comunidade local e que possa também atender aos interesses e necessidade dos moradores.

A turistificação, por si só, não tem conseqüências positivas ou negativas, como dissemos. Seus resultados dependem da maneira como a implementação da atividade turística é planejada. O projeto de desenvolvimento do turismo, assim como o desenho urbano para adaptar a cidade ao desenvolvimento da atividade, é de grande importância. Se a atividade não considerar o local onde será desenvolvida e os moradores locais, os impactos poderão ser demasiado negativos.

Os benefícios da transformação espacial da cidade, pelo processo de turistificação, estão pautados principalmente na atração de investimentos públicos, que buscam preparar a cidade para receber os turistas, através de infraestrutura adequada, que será usufruída, também, pelos moradores locais. Investimentos privados também são feitos nesse processo, que podem ser tanto nacionais quanto internacionais, e os benefícios trazidos por eles podem ser desfrutados por todos os usuários.

A cobrança que é feita pelos turistas por infraestrutura básica e espaços de qualidade é também um benefício para a cidade quando se analisa a turistificação. Eles, principalmente os de origem estrangeira, exigem lugares preparados para recebê-los, com infraestrutura e transporte adequados, o que também traz melhorias para a cidade.

Outro benefício importante a ser destacado, além da preparação espacial da cidade para receber o turista, é a geração de empregos e renda, pois a atividade turística atrai diversos serviços necessários ao seu desenvolvimento.

Por outro lado, apesar dos benefícios possíveis, o processo de turistificação pode causar a pasteurização dos lugares, criando espaços iguais em diversas cidades pelo mundo. Quando não é considerado o caráter local, esse processo pode gerar lugares deslocados da realidade local, e assim espaços não utilizados pelos moradores. Quando eles não são planejados levando-se em conta a população do lugar, esta não consegue utilizar o espaço.

Esse processo também pode não considerar a cidade como um todo, escolhendo somente aqueles espaços que oferecem vantagens turísticas, sejam paisagísticas ou de outros tipos de interesse, o que gera lugares desligados do seu entorno e da realidade local.

O que pode ser considerado um benefício pode, por outro lado, refletir-se como um problema, se não trazer os resultados esperados. Quando destacamos que a atividade turística está diretamente relacionada com a geração de emprego, precisamos refletir sobre que tipo de mão-de-obra está sendo absorvida por essa atividade. O turismo necessita de uma mão-de-obra preparada e o que encontramos em muitas realidades, destacando-se inclusive o nordeste brasileiro, é uma oferta de mão-de-obra despreparada e com pouca, ou nenhuma, educação, que não consegue ser incorporada pela atividade. Os investidores optam, dessa maneira, por importar os profissionais adequados, de outras regiões, ou até mesmo de outros países.

O que podemos concluir, a princípio, é que apesar do programa para o desenvolvimento da atividade turística ser muito semelhante para todos os lugares, pois as necessidades e exigências dos turistas são, na maioria das vezes, as mesmas, o planejamento de cada lugar pode modificar ou minimizar os impactos negativos, aproveitando-se das vantagens advindas da implementação do turismo. É necessário adaptar os conceitos à realidade local, considerando o lugar como um todo, fazendo um planejamento completo da cidade, a partir das necessidades tanto do turista quanto do morador, para que ambos possam se apropriar dos ganhos advindos do turismo.

Entretanto, o que podemos observar, e que estará explicitado ao longo do trabalho, é que o processo de turistificação pelo qual passou a cidade de Fortaleza trouxe impactos negativos para a cidade, por não ter acontecido através de um planejamento global, considerando a cidade como um todo, e por não ter sido levado em conta a realidade e os moradores locais.



A partir desse entendimento do processo de turistificação, para desenvolver o estudo, adotamos alguns pressupostos. Inicialmente, destacamos que os investimentos públicos induzem o desenvolvimento da atividade turística em determinadas áreas da cidade, localizadas na orla marítima, devido a uma tendência mundial de valorização das zonas litorâneas. Entendemos que a lógica de valorização do local atrai os investimentos privados, que deixam de ser somente locais e passam a ter como atores agentes internacionais. A atividade turística atrai o mercado imobiliário valorizando o preço da terra, mas trazendo novos agentes e tipologias de empreendimentos. A transformação deixa, então, de ser somente espacial, e passa a atingir o setor imobiliário.

Assim, temos para enfoque do trabalho, como objetivo principal: Identificar e analisar as áreas que mais sofreram transformações espaciais na cidade de Fortaleza a partir do desenvolvimento da atividade turística, ou seja, os “espaços turísticos”. E como objetivos específicos destacamos: i) identificar e mapear os investimentos públicos e privados feitos na RMF e na cidade de Fortaleza voltados para a atividade turística; ii) avaliar o impacto da atividade turística nas áreas turistificadas, em relação às transformações espaciais; iii) avaliar o impacto da atividade turística no setor imobiliário, na produção e comercialização de empreendimentos, tipologia destes e perfil do público alvo em Fortaleza; iv) identificar as tendências de novas ocupações em Fortaleza, a partir da consolidação das áreas turistificadas.

O recorte espacial se restringe às áreas que tiveram um impacto mais forte passando por um processo de turistificação, com repercussão no setor imobiliário, sendo elas a Praia de Iracema e Beira-Mar, onde se situam os bairros do Meireles e Mucuripe. Contudo, o estudo aponta para a expansão desse processo na Praia do Futuro, por ser esta uma área com tendência de ocupação turística, cujos impactos no mercado imobiliário já se faz sentir. Utilizaremos como recorte temporal o período que vai do início da década de 1990, pois foi nessa década que aconteceram os primeiros investimentos estatais para o turismo, seja via PRODETUR-NE, seja via PRODETURIS, o que induziu o seu desenvolvimento, terminando no ano de 2008, com as pesquisas de campo e junto ao setor imobiliário da cidade de Fortaleza.

Para cumprir com os objetivos desse trabalho, dividimos os procedimentos operacionais em quatro etapas: i) revisão bibliográfica para formação da base teórica que fundamentou o estudo; ii) levantamento de dados, em *sites* da internet e junto à Secretaria de Turismo do Estado do Ceará, sobre os principais programas que contemplam o desenvolvimento da atividade turística em Fortaleza, PRODETURIS e PRODETUR-NE, esse em suas três fases; iii) levantamento de dados e informações sobre as transformações espaciais sofridas na área

do recorte espacial; e iv) pesquisa de campo, com visitas aos locais para entrevistas em empreendimentos e imobiliárias, registro fotográfico e observações gerais.

A base teórica formada para o desenvolvimento do trabalho se desenvolveu, principalmente, a partir de dois grupos de abordagem: i) a contextualização da problemática no âmbito mundial e nacional; e ii) a compreensão da situação existente no Ceará e em Fortaleza.

O primeiro grupo foi formado, inicialmente, pela leitura de autores que trabalham com a temática das mudanças nos paradigmas econômicos na década de 1990, como Eustáquio de Sene, David Harvey, Sáskia Sassen e Milton Santos. Em seguida, a compreensão dos impactos desse processo nas cidades se deu a partir de autores como Fernanda Sánchez, Rita de Cássia Cruz, e novamente David Harvey, Sáskia Sassen e Milton Santos. Por fim, a análise do crescimento da importância do turismo nesse contexto, e os impactos espaciais, foram baseados em Luiza Neide Coriolano, Rita de Cássia Cruz, Cleide Bernal e Lenilton Francisco de Assis.

Ainda pertencente ao primeiro grupo, a análise do contexto nacional, com a compreensão das estratégias para desenvolvimento do Nordeste, se deu a partir da leitura dos autores: Fernanda Sánchez, Maria Ângela Souza e Rita de Cássia Cruz. Foi feito ainda nessa etapa, o recolhimento de dados referentes aos programas relacionados a partir do site do Banco do Nordeste do Brasil (BNB).

Para o segundo grupo de análise, a construção da situação do Ceará e de Fortaleza, os autores que deram suporte à construção da argumentação foram: Cleide Bernal, Luzia Neide Coriolano, Eustógio Dantas, Maria Ângela Souza. Foi utilizado ainda material de divulgação dos programas fornecido pela Secretaria de Turismo do Estado do Ceará (SETUR) e material retirado do site do BNB. Para identificação dos investimentos públicos e privados utilizamos como base a tese de doutorado da Profa. Vera Mamede. E por fim, para caracterização dos bairros turistificados, Beira-Mar e Praia de Iracema, e a nova tendência de ocupação, Praia do Futuro, utilizamos autor Eustógio Dantas.

Para a construção da argumentação do trabalho estruturamos a dissertação em três (3) capítulos. O primeiro capítulo, **O turismo como estratégia para o desenvolvimento do Nordeste**, abordará inicialmente o contexto mundial em que a atividade turística ganhou relevância. A partir da reestruturação dos paradigmas econômicos da década de 1990, com a maior mobilidade do capital, surgem novas formas de articulação entre as diferentes áreas geográficas. Essas mudanças têm trazido transformações para o papel que as cidades

desempenham na economia mundial. As cidades passam a se reposicionar no espaço da política e começam a competir entre si pela atração de recursos. O turismo surge, nesse contexto, como atividade vantajosa visto que tem um rápido retorno dos investimentos e pode relacionar investimentos públicos com privados. As cidades passam, então, a se adaptar para receber os turistas, o que condiciona fortes impactos espaciais. Esse processo tem fortes impactos para o Brasil, quando esse país adentra o contexto de competição global, através do PRODETUR-NE. A finalização desse capítulo se dá com a apresentação desse programa.

O segundo capítulo, **Os investimentos vinculados ao turismo em Fortaleza**, trata de como o estado do Ceará e a cidade de Fortaleza incorporaram a atividade turística como prioritária dentro de seus planos de desenvolvimento econômico, a partir do desenvolvimento de dois programas no estado, inicialmente o PRODETURIS, que foi iniciativa do Governo do Estado, mas teve caráter de planejamento, e posteriormente, colocando esse planejamento em prática, o PRODETUR-NE no Ceará, em suas três fases. Por fim, são explicitados e mapeados os investimentos locais que se deram em Fortaleza, a partir do Governo do Estado e da Prefeitura, que buscavam preparar Fortaleza para abrigar a atividade turística e se transformar no espaço receptor e distribuidor dos turistas no estado.

O terceiro capítulo, **Impacto territorial das políticas de incentivo ao turismo no litoral de Fortaleza**, apresenta inicialmente como se configurou o litoral de Fortaleza, analisando os impactos da atividade turística em suas partes. A partir da identificação da Praia de Iracema e a Beira-Mar como as áreas turistificadas da cidade, foi feito um histórico de ocupação e considerações sobre o que foi alterado para transformá-las em espaços turistificados. As transformações espaciais e as conseqüentes modificações no setor imobiliário resultantes desse processo, nos bairros em análise, compõem o conteúdo central deste capítulo. Por fim, aponta para a identificação de uma área como tendência de ocupação do turismo e de seu impacto no setor imobiliário, a Praia do Futuro, e identifica tendências de desenvolvimento da atividade turística no Ceará, com novos tipos de empreendimentos imobiliário-turísticos, os quais vêm se consolidando como tendência de implantação na costa nordestina.

Por fim, as considerações finais sobre o impacto dos investimentos públicos no processo de turistificação em Fortaleza constata que esses investimentos provocam a valorização das zonas litorâneas da cidade, com o aumento do valor da terra nessas áreas, modificando seus espaços. O desenvolvimento da atividade turística modifica, também, o setor imobiliário incorporando novos atores e transformando inclusive a oferta imobiliária nas áreas turistificadas. Esse processo induz o crescimento da cidade para a sua zona litorânea,

chegando a bairros ainda parcialmente desocupados. Entretanto, a relação entre o turismo e o setor imobiliário assume tamanhas proporções que tende a extrapolar os limites do município de Fortaleza, e até da Região Metropolitana, espalhando-se para municípios menos ocupados e que ainda mantêm fortes atrações paisagísticas. Essa nova ocupação tende a transformar consideravelmente o litoral do Ceará, provocando uma urbanização intensa na faixa paralela ao mar.

Um anexo metodológico traz o registro dos procedimentos adotados para a pesquisa de campo, explicitando com que foram realizadas as entrevistas e os respectivos roteiros com representantes do setor público e do setor imobiliário, bem como os procedimentos para elaboração dos mapas que serviram de base para a dissertação.

## 1. O TURISMO COMO ESTRATÉGIA PARA O DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE

Desde o século XIX, até meados do século XX a imagem do nordeste brasileiro estava relacionada aos problemas causados pelo clima semi-árido. O atraso econômico da região era justificado, nos discursos políticos, pelas secas.

*Base dos discursos políticos para atração de investimentos, [a seca] representou forte poder simbólico para a constituição do imaginário político regional. A natureza foi apropriada pelo imaginário coletivo mediante imagens que serviram de suporte ao aparato ideológico propagandista político nordestino (DANTAS, 2006, p.23).*

Em consequência das duas fortes secas que aconteceram na década de 1950, a Região Nordeste acentuou a sua situação de pobreza, o que fragilizou ainda mais as diferenças regionais e intra-regionais. Nesse contexto, foram criadas as agências de desenvolvimento regional, que objetivavam diminuir as consequências das diferenças, promovendo uma maior integração entre as regiões do país. Foram criados então, o Banco do Nordeste do Brasil (BNB), em 1952, e a Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), em 1959.

O projeto de desenvolvimento do Nordeste, nessa época, tinha a implantação da atividade industrial como uma das principais soluções para a região. Essa proposta visava a integração territorial do país seguindo uma lógica industrial descentralizadora, através da implantação de grandes projetos de infraestrutura e industriais que objetivavam redirecionar a indústria tanto em termos setoriais quanto em termos regionais. Uma das principais fontes de incentivo para os investimentos na industrialização se dava a partir de vantagens fiscais oferecidas pelos Estados para instalação das empresas. Entretanto, as repercussões desse processo foram diferenciadas dependendo de região para região. E apesar dos investimentos para incentivar a localização das indústrias no Nordeste, as matrizes delas ainda continuaram se localizando nas regiões Sul e Sudeste, concentrando as decisões e o excedente, e somente as filiais e os setores de produção se instalaram no Nordeste.

*[...] a flexibilidade da produção industrial concentrada no sul e sudeste permite a fragmentação de plantas industriais que podem deslocar-se, conforme a conveniência das firmas, para outras áreas do território nacional em busca da reprodução mais barata da força de trabalho, além da utilização de processos de trabalho que geram níveis mais elevados de produtividade (BERNAL, 2004, p.50-1).*

Entretanto, apesar desse contexto conseqüente do clima semi-árido e dos problemas que grande parte dos estados enfrentou com as secas, o Nordeste brasileiro é uma região bastante propícia para o desenvolvimento da atividade turística. Além da grande extensão de área litorânea, mais de 2.500 km lineares, essa região apresenta belas paisagens com sol a maior parte do ano, e a água do mar possui temperatura bastante agradável.

Após a redemocratização do Estado brasileiro a partir de meados dos anos 1980 foi promovida uma política de descentralização do poder e de decisões. A aprovação da Constituição Federal de 1988 materializou esse novo quadro jurídico e outorgou autonomia aos estados e municípios, dando-lhes maiores responsabilidades para a formulação e a implementação das políticas econômicas. Nesse contexto, a atividade turística começou a desempenhar papel de grande importância nas políticas de desenvolvimento adotadas por alguns estados nordestinos. Essa atividade passou a ser vista como uma possibilidade de alcance do desenvolvimento econômico, não conseguida a contento com o processo de industrialização, e possibilidade também de inserção nacional, estadual e/ou municipal, numa rede econômica global. O turismo consolidou-se, então, como solução para reverter a situação de atraso econômico e destacou-se como importante atividade para o desenvolvimento daquela região, abalando o antigo discurso de região vitimada pelas condições climáticas do semi-árido. O novo cenário requeria, dessa forma, a elaboração de políticas públicas de caráter local, tanto estadual quanto municipal, de desenvolvimento de infraestrutura básica para firmar aquela atividade.

É importante destacar que esse processo aconteceu em um período de implementação de uma política neoliberal no país. A partir do governo Fernando Collor (1990-1992), eleito em 1989, iniciou-se o desenvolvimento de uma política econômica no Brasil que procurava inserí-lo na globalização financeira internacional, buscando reverter a crise econômica e equilibrar a questão inflacionária do Estado. De acordo com Compans (2005, p.16), “[...] a ascensão do neoliberalismo a partir de 1990, com a eleição de Fernando Collor para Presidência da República, representou a substituição da agenda constitucional reformista pela agenda da inserção competitiva”.

O Brasil, entretanto, se inseriu no processo de globalização de forma periférica. De acordo com Piquet:

*Os impactos da reestruturação produtiva sobre os países periféricos são bastante diferenciados, devido a algumas características específicas dessas economias, como a insipiência da indústria de alta tecnologia, as profundas disparidades regionais e a debilidade dos movimentos sindicais (PIQUET apud BERNAL, 2004, p.45).*

Dessa maneira, no Brasil os estados e municípios passaram a competir pela atração de investimentos, negócios e empresas, introduzindo novos temas e prioridades na pauta da ação pública local. No Nordeste, os estados buscavam a atração de investimentos privados e turistas. Iniciou-se, nesse momento, uma guerra fiscal e de investimentos estatais buscando dotar os espaços de infraestrutura básica para o desenvolvimento da atividade turística.

*A crença nos benefícios do turismo provoca no Nordeste um boom turístico, alicerçado por políticas públicas de valorização das zonas de praia e centrado nas capitais, transformadas em pontos de recepção e distribuição do fluxo turístico (DANTAS, 2006, p.85).*

Esse processo se deu em conformidade com o crescimento da valorização das zonas litorâneas, tornando as cidades localizadas à beira-mar, e as metrópoles, pontos de recepção de turistas e investimentos estatais. Assim, o litoral nordestino se tornou importante destinação turística, através das políticas de desenvolvimento, o que transformou consideravelmente seu espaço.

*O desenvolvimento da atividade turística nessas metrópoles [metrópoles nordestinas] (...) tem gerado duas ordens de impactos: uma relativa ao incremento das demandas turísticas, com a introdução e o aprimoramento ou expansão da infraestrutura urbana e turística, por parte do poder público; e outra referente aos custos ambientais, urbanísticos e sociais que os investimentos privados decorrentes das políticas públicas de incentivo e captação de recursos têm ocasionado (SOUZA, 2008, p.1).*

No entanto, para compreender e analisar esse processo que se desenvolveu no Nordeste do Brasil e para compreender a importância desse fenômeno para a região e para o país, é necessário inicialmente entender como esses espaços modificados pelo turismo se inserem num processo global de reestruturação produtiva pelo qual passa o mundo.

### **1.1 Mudanças nos paradigmas econômicos na década de 1990**

O conjunto de alterações econômicas mundiais que se deu no final do século XX foi resultado de mudanças que se iniciaram ainda em fins da década de 1960. Os avanços tecnológicos, as adaptações culturais, a reestruturação produtiva e da divisão internacional do trabalho e as transformações políticas são exemplos das transformações ocorridas. E para o entendimento dos novos paradigmas econômicos estabelecidos desde então, é necessário investigar os condicionantes que o determinaram. O processo de globalização, como conceituado por muitos autores, é o resultado de todas essas transformações. Para Stiglitz:

*Fundamentalmente, [a globalização] é a integração mais estreita dos países e dos povos do mundo que tem sido ocasionada pela enorme redução de custos de transporte e de telecomunicações e a derrubada de barreiras artificiais aos fluxos de produtos, serviços, capital, conhecimento e (em menor escala) das pessoas através das fronteiras (STIGLITZ apud SENE, 2004, p. 42).*

Esse processo de globalização econômica se deu em consequência da crise de acumulação do capitalismo. O início desse processo não é consenso. Para alguns autores o marco se deu a partir dos governos de Thatcher (Inglaterra, 1979) e Reagan (Estados Unidos, 1980), que assinalaram a ruptura da política do período do pós-guerra. A partir desses governos deu-se a abertura econômica dos países para o mercado livre externo com fortes intervenções estatais e a gradual retirada de apoio ao Estado do bem-estar social. Entretanto, para Harvey (1992), esses dois governos vêm apenas consolidar um processo que já estava acontecendo desde o início da década de 1970. De acordo com esse autor, desde 1942 o comércio e as trocas entre diferentes países aconteciam, pois os ajustes espaciais são inerentes ao capitalismo. O que há na atualidade é uma nova fase do capitalismo, uma etapa de profunda reorganização geográfica desse sistema. E para desenvolvimento desse processo, têm grande importância a eliminação das barreiras espaciais.

*(...) o capitalismo produz uma paisagem geográfica (de relações espaciais, de organização territorial e de sistemas de lugares ligados por meio de uma divisão “global” do trabalho e de funções) apropriada à sua própria dinâmica de acumulação num momento particular de sua história, simplesmente para ter de reduzir a escombros e reconstruir essa paisagem geográfica a fim de acomodar a acumulação num estágio ulterior (HARVEY, 2004, p. 86-7).*

Para Sassen (1998) uma das principais mudanças ocorridas no final do século XX foi a possibilidade maior de mobilidade do capital, tanto em nível nacional, mas principalmente em nível internacional. “A mobilidade transnacional do capital dá origem a formas específicas de articulação entre diferentes áreas geográficas e a transformações no papel desempenhado por tais áreas na economia mundial” (Ibidem, p. 15).

Essas mudanças de fim de século foram consequência, de acordo com Harvey (2004), de três fatores principais: i) desregulamentação financeira iniciada nos Estados Unidos no início da década de 1970; ii) profunda mudança tecnológica e de inovação e melhoria de produtos; iii) e o que ele chamou de “revolução da informação”, ou seja, os avanços da comunicação.

A problemática financeira iniciou-se com a crise do modo de produção fordista<sup>1</sup>, vigente até então, que começou a ser confrontado pelo modo de acumulação flexível, assim chamado por

---

<sup>1</sup> O auge do fordismo se dá durante os “trinta anos gloriosos”. Esse regime era marcado por um sistema de reprodução da força de trabalho, com redução na carga horária dos trabalhadores, trabalho especializado, produção em massa e consumo, também em massa. Esse regime trouxe um novo sistema de reprodução da força



Harvey (2005). “O colapso desse sistema a partir de 1973 iniciou um período de rápida mudança, de fluidez e de incerteza” (Ibidem, 2005, p.119). O novo modo se apóia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos produtos e padrões de consumo. O principal ponto de mudança é em relação ao declínio da importância da indústria como sistema de produção e a substituição por empregos na área dos serviços com grande crescimento do mercado financeiro.

A flexibilidade passou a ser, nesse novo modo de produção, a palavra de ordem. O mercado de trabalho, os novos produtos e padrões de consumo passaram a ser regidos por essa nova ordem. Assim, o modo de produção flexível caracteriza-se pelo surgimento de novos setores de produção, novos mercados e grande inovação tecnológica, comercial e organizacional. Essas últimas permitidas pelos avanços da tecnologia.

As mudanças no mercado de trabalho foram acompanhadas pelas transformações na organização industrial. A aceleração da produção, permitida pelos avanços tecnológicos, fizeram necessário aumentar também o tempo de consumo. Isso culminou na mudança mais rápida das modas e nos artifícios de criação de necessidades. Também houve, em escala considerável, a substituição da produção de bens pela produção de eventos e investimentos em turismo, que têm um tempo de giro quase instantâneo.

A reestruturação da produção inclui também as possibilidades de dispersão geográficas permitidas pelas novas tecnologias. Os avanços na comunicação e diminuição dos custos com transporte permitiram a difusão da produção por lugares cada vez mais amplos e variados. As tomadas de decisões das empresas não precisam mais ocupar os mesmos espaços que a produção dos bens. Há, nesse momento, a separação das fases da produção, na qual o trabalho braçal pode buscar mercados onde a mão-de-obra é mais barata, permitindo um deslocamento dessa etapa para países mais longínquos.

As transformações no plano político estão marcadas pelo enfraquecimento dos Estados Nacionais. Em paralelo a isso, surgiram novos atores como o Banco Mundial, o Fundo Monetário Internacional (FMI), a Organização Mundial do Comércio (OMC), entre outros. Entretanto, apesar do enfraquecimento, o Estado ainda mantém papel fundamental em questões econômicas, políticas, sociais, culturais etc. Um dos seus principais papéis passou a

---

*de trabalho e uma nova sociedade, mais democrática, racionalizada, modernista e populista. Para maiores detalhes sobre esses modos de acumulação, ver Harvey, 2005.*

ser a criação de condições para uma melhor inserção dos países na nova economia globalizada.

Dessa forma, Harvey (2005) caracteriza o novo contexto global:

*(...) o mais interessante na atual situação é a maneira como o capitalismo está se tornando cada vez mais organizado através da dispersão, da mobilidade geográfica e das respostas flexíveis nos mercados de trabalho, nos processos de trabalho e nos mercados de consumo, tudo isso acompanhado por pesadas doses de inovação tecnológica, de produto e institucional (Ibidem, p. 150-1).*

De acordo com Sassen (1998), a articulação entre as diferentes áreas geográficas se dá, também, em consequência da mobilidade do capital. Esse processo tem trazido transformações para o papel desempenhado pelas cidades na economia mundial.

O processo de globalização é, então, entendido aqui como uma maior proximidade entre os lugares, uma articulação mais próxima entre cidades mais distantes, que se dá em consequência dos avanços tecnológicos, de comunicação e de transporte. Inclusive a divisão internacional do trabalho não leva mais em consideração as fronteiras dos países. Para Santos: “A globalização constitui o estágio supremo da internacionalização, a amplificação em ‘sistema mundo’ de todos os lugares e de todos os indivíduos, embora em graus diversos” (SANTOS, 1998, p. 48).

Entretanto, ainda de acordo com Santos (Ibidem), essa proximidade não é de todos os lugares, nem para todas as pessoas. As cidades maiores e mais desenvolvidas ligam-se em redes<sup>2</sup>, enquanto outras são excluídas do processo por não possuírem as características necessárias à sua inserção na rede mundial de cidades, que de acordo com Sánchez (2003, p. 61-2) são:

- Infraestrutura necessária para facilitar a passagem do modelo espacial industrial para o terciário avançado;
- Modernização de infraestrutura de transportes;
- Criação de distritos empresariais e financeiros com estações de telecomunicações;
- Produção de espaços residenciais de alto padrão associado à oferta de bens e serviços de topo de mercado, destinados aos quadros executivos das empresas e aos segmentos sociais emergentes, gestores da modernização;
- Criação de novas centralidades através da construção de rede hoteleira de luxo e espaços seletivos de lazer e consumo;

---

<sup>2</sup> Com relação ao conceito de “cidades em rede”, ver CASTELLS, 1999.

- Renovação de áreas centrais, “revitalização de áreas degradadas”, recuperação de frentes marítimas e áreas portuárias, investimento em espaços públicos tornados emblemas da modernização.

A existência das redes, para alguns autores, pressupõe a existência de fluxos, que podem ser tanto materiais quanto imateriais, tanto de pessoas e bens quanto de informações. De acordo com Cruz (2007), para Milton Santos, esse período é chamado de imperativo da fluidez: “Uma das características do mundo atual é a exigência de fluidez para a circulação de idéias, mensagens, produtos ou dinheiro, interessando aos atores hegemônicos” (SANTOS apud CRUZ, 2007, p.28).

Entretanto, é importante destacar que apesar de em seu conceito, as redes incluírem um conjunto de lugares, atividades e interesses em comum, elas não são homogêneas, pois as relações entre aqueles elementos são diferentes, e em consequência as próprias redes e os espaços sobre os quais se instalam são heterogêneos.

Esses espaços ligados na rede mundial, entretanto, não são ligados como um todo, ou seja, somente partes deles, aquelas que possuem as características globais, se ligam aos demais espaços mundiais, criando-se periferias dentro de outras periferias. Assim, “(...) esse enredo planetário do poder capitalista responde a uma hegemonia, a um subconjunto de fragmentos de grandes cidades; apenas partes delas interligadas por meios telemáticos, informáticos e logísticos” (SÁNCHEZ, 2003, p.63).

Frente à essas características do processo de globalização, de acordo com Harvey (2004), “podemos, creio, compreender melhor o processo de globalização como um processo de produção de desenvolvimento temporal e geográfico desigual” (Ibidem, p. 88).

A globalização, a nosso ver, deixa então de ser um processo de homogeneização de todos os lugares, para ser um processo no qual os lugares se desenvolvem diferentemente, em escalas desiguais, onde são privilegiados alguns espaços em detrimento dos outros. Os avanços tecnológicos, de transporte e comunicação, não têm alcance igual para todos, em qualquer parte do mundo. Segundo Harvey, “mudança de linguagem, de ‘globalização’ para ‘desenvolvimento geográfico desigual’, tem mais a oferecer. Condições desiguais oferecem abundantes oportunidades de organização e ação políticas” (Ibidem, p. 98).

Entretanto, há a formação de um espaço global, onde aquelas cidades ligadas em rede concorrem entre si, através de investimentos públicos, buscando atrair investidores privados.

Assim, a concorrência deixa de ser somente entre empresas e passa a ser entre cidades, que começam a ganhar características empresariais em sua gestão.

*“Colocar as cidades no mapa do mundo” passou a ser uma meta recorrente dos governos locais, um objetivo ordenador das “ações estratégicas” que concentram na cidade-mercadoria a possibilidade de “transcender as crises” produzidas pela reestruturação econômica e construir um futuro de progresso e recuperação econômica sintonizado com as exigências da nova ordem mundial, de modo a viabilizar o crescimento econômico em novos parâmetros (SASSEN, 1998, p. 50).*

As cidades passaram, então, a se reposicionar no espaço da política através da:

*competição explícita que se dá entre as grandes cidades com o objetivo de obter acesso a mercados cada vez mais globais, tendo em vista recursos e atividades que vão dos investimentos estrangeiros, matrizes e instituições internacionais ao turismo e às convenções (Ibidem, p. 20).*

Assim, as cidades são “vendidas” nesse mercado global e para isso necessitam de transformações que as adéquem às exigências desse mercado. Seus espaços passam a ser modificados de maneira a absorver aquelas características exigidas e é preparado o *marketing* urbano, pois o discurso das ações é indispensável à sua legitimação.

*Sob os intensos processos de promoção e marketing de cidades associados ao projeto político de inserção renovada no mundo, as políticas urbanas de muitos governos locais são orientadas por valores e parâmetros da “cidade-mercadoria” (SÁNCHEZ, 2003, p.70).*

Um grande problema nesse processo de transformação das cidades é que o público-alvo dessas intervenções não é a população moradora da cidade como um todo, mas sim, os cidadãos que podem pagar um preço alto pelos equipamentos, o capital internacional e os turistas.

As exigências à que estão expostas as cidades terminam por homogeneizar os espaços daquelas que querem se inserir no processo de concorrência mundial. O mercado de cidades impõe características básicas à elas, criando necessidades às quais elas têm que se adequar. São imposições feitas de cima para baixo, e que pouco (ou nada) consideram a realidade local. São imposições de transformações globais feitas sem considerar o local. Os grandes organismos internacionais<sup>3</sup> têm papel importante na disseminação dessas características, pois muitas vezes as agências multilaterais são financiadoras dos projetos e impõem aquelas necessidades.

---

<sup>3</sup> Esses organismos internacionais podem ser citados aqui como: Banco Mundial, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), United Nations Centre for Human Settlements (UNCHS), Organização das Nações Unidas (ONU) ou até mesmo o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Banco Internacional para a Reconstrução e o Desenvolvimento (BIRD).

*Trata-se, provavelmente, da instalação de um campo articulado de práticas e interesses econômicos e políticos que, mediante a incorporação e difusão de imagens e símbolos renovados das “cidades-modelo” ou “cidades-de-Primeiro-Mundo”, reordena os circuitos de produção e consumo do espaço (Ibidem, p. 103).*

As cidades começaram, então, a se transformar e a reconstruir seus espaços, através de mudanças nas formas de planejamento e gestão. O processo de planejamento urbano integrado e dos Planos Diretores (os master plans que caracterizaram o período de hegemonia do urbanismo modernista) está sendo substituído por outro que prioriza a adoção de Grandes Projetos de Desenvolvimento Urbano (GPDU), projetos estes que dão grande visibilidade à cidade e aos governos que os implantem. O Plano está dando lugar para o projeto de intervenções pontuais. Assim, as cidades têm enfrentado um processo de desenvolvimento seletivo e excludente. “Os espaços assim requalificados atendem, sobretudo, a interesses dos atores hegemônicos da economia e da sociedade, e assim são incorporados plenamente às correntes de globalização” (SANTOS, 1998, p. 51).

Entretanto é importante destacar que no contexto de inserção das cidades nesse mercado, como dissemos anteriormente, não é suficiente o processo de renovação urbana, através de intervenções no espaço. Faz-se necessário, também, investimentos que busquem dar visibilidade à cidade, ou seja, o *city marketing* ou *marketing* urbano. Assim, além dos investimentos em construção de infraestrutura urbana e ou serviços, é preciso desenvolver um programa de promoção desses investimentos.

No contexto das novas formas de planejar a cidade as parcerias público-privadas (PPP) crescem em importância, contribuindo para intervenções pontuais na cidade. O que fica claro, nesse processo, é que essas novas intervenções no espaço urbano são resultados de uma expressão de poder, que se materializa através do espaço, delimitando territórios e excluindo aqueles que não fazem parte desse processo.

*(...) ele [urbanismo contemporâneo] permite a gestão da cidade segundo uma lógica neoliberal, cuja prática urbanística passa a ser fragmentada e dispersa, de acordo com as oportunidades, as vantagens competitivas e as respostas de um mercado consumidor cada vez mais globalizado, embora de expressões localizadas como, por exemplo, na instituição de espacialidades propícias para novos pólos financeiros e imobiliários transnacionais, ou de intenso turismo cultural-recreativo (del RIO, 2000).*

O processo de crescimento das cidades que estava condicionado a um ritmo ditado pela própria aglomeração urbana e seu crescimento demográfico interno é rompido por essa nova lógica de ocupação das cidades competitivas. As intervenções pontuais passam a indicar, nesse momento, os rumos do processo de ocupação dessas cidades. Nos países periféricos

essa situação se acentua devido ao grande descompasso existente entre esses espaços competitivos e a profunda desigualdade social existente, principalmente em áreas de domicílio. Nessas realidades, as zonas habitacionais mais pobres não são incorporadas pelas intervenções o que cria uma situação de intensa diversidade.

*Profundas desigualdades se expressam entre ilhas urbanas superequipadas tecnologicamente (com ênfase em telecomunicações e informática), áreas residenciais exclusivas com fronteiras demarcadas e as zonas de domicílio precário e de miséria absoluta, proibidas de transcender as fronteiras, materiais e simbólicas da modernização (SÁNCHEZ, 2003, p.63).*

As cidades dos países periféricos, como é a realidade do Brasil, passaram a vivenciar um modelo de desenvolvimento fractal. As cidades que cresceram a partir de um centro, que reunia as instituições de poder, e a partir daí iam se espraiando com as demais atividades até uma periferia, que continha os subúrbios, agora enfrentam um processo de intervenção que altera essa dinâmica.

As intervenções pontuais, advindas dessa nova forma de pensar a cidade, transformam sua dinâmica de crescimento e estabelecem direções para onde a cidade deve se desenvolver. É importante salientar aqui, algo que já foi mencionado anteriormente, que a cidade não se inclui no processo de globalização como um todo, e sim, através de suas partes que sofreram transformações advindas dessas intervenções pontuais. Assim sendo, o crescimento daquelas cidades torna-se fragmentado. Esse processo é resultado de um novo modelo de gestão das cidades, onde nem todos os cidadãos são pensados igualmente. “Lefebvre (1966) definia a cidade como a projeção, no solo, das relações sociais” (PANERAI, 2006, p.16).

Entretanto, destacamos que o que permitiu esse novo modelo de crescimento das cidades, através de intervenções pontuais localizadas em pontos distintos da cidade, com pouca importância em relação ao espraiamento natural, foram os avanços tecnológicos, tanto nos transportes quanto na comunicação.

Esse novo processo de intervenção nas cidades e o novo modelo de gestão busca inserir as cidades numa rede internacional competitiva, como comentado anteriormente. Busca-se atingir, dessa maneira, uma caracterização de cidade global, mas que não é possível a todas as cidades, pois de acordo com a definição de Sassen<sup>4</sup> (1998) somente poucas cidades mundiais têm características suficientes e condições econômicas de atingir esse patamar. Entretanto, observa-se que mesmo não se transformando em cidades globais, o que podemos perceber é um processo de “globalização das cidades”. Mesmo aquelas que não conseguem atingir o

---

<sup>4</sup> Com relação ao conceito de “cidades globais”, ver Sassen, 1998.

*status* de cidade-global, começam a adquirir aquelas características impostas por esse processo e sofrem uma homogeneização na oferta de serviços, no *marketing*, e até mesmo na imagem que apresentam ao mundo.

Percebe-se, dessa maneira, que há uma subordinação do espaço construído, através do processo de renovação urbana, às estratégias políticas de valorização dos mercados que incidem na cidade. Esses mercados podem ser caracterizados, dentre outros, pelo mercado imobiliário, através do somatório a ele dos investimentos estrangeiros, e do mercado de turismo, que passa a consumir esses espaços renovados.

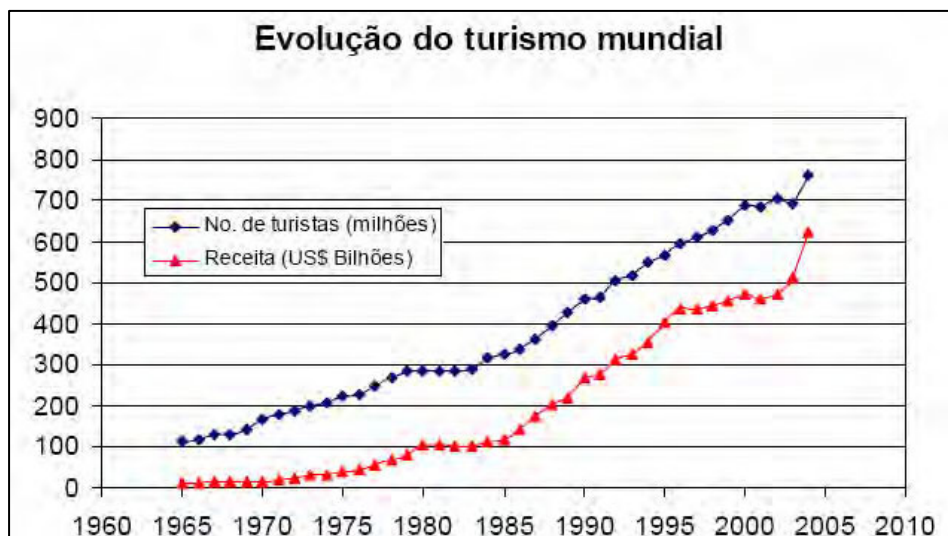
*A produção e difusão de imagens turísticas envolvem a seleção de partes da realidade urbana e a construção de uma linguagem publicitária própria. Essas “imagens urbanas depuradas pelo turismo” vendem representações de um viver urbano saudável, com padrões de qualidade de vida associados à cultura urbana contemporânea: múltiplas opções de lazer e cultura, meio ambiente equilibrado, trânsito fluido, espaços urbanos revitalizados, novas centralidades e variedade de espaços de consumo, tecnologias de comunicação avançadas, desenvolvimento econômico sustentável (SÁNCHEZ, 2003, p. 402).*

Assim, destacamos que as transformações que as cidades estão sofrendo são mais fortes e visíveis em seu espaço intra-urbano construído, e por isso a grande importância da análise espacial desse processo. É essa análise que destacamos ser fundamental ao longo do estudo das transformações urbanas advindas daquelas mudanças.

Nesse processo de concorrência mundial para atração de investimentos privados, ou das agências multilaterais, a atividade turística surge como solução para os problemas econômicos. É uma atividade que mobiliza fluxos de serviços, capitais, investidores e população, destacando-se como importante na economia mundial. É uma atividade que permite redução nos investimentos estatais, visto que possibilita em grande parte as PPPs, e têm retorno rápido. Entretanto, esse mercado é um dos mais fortes considerando-se o processo de mercantilização das cidades, segundo Sánchez (2003).

Dessa maneira, “o turismo passa mundialmente a se posicionar como uma das atividades de maior contribuição ao Produto Interno Bruto, com uma participação estimada em 10,15% do PIB global e indireto, em 1994, conforme a Organização Mundial do Turismo (OMT)” (CORIOLANO, 1998, p. 78).

O turismo tem, assim, a partir de fins da década de 1980 um rápido e considerável crescimento, ainda de acordo com a OMT (Gráfico 1).



**Gráfico 1.** Crescimento do turismo mundial  
Fonte: SOUZA, 2008, p. 3

## 1.2 O advento do turismo e o surgimento dos novos agentes: imobiliário-turístico

É importante destacar que ao tratarmos de turismo nesse trabalho, estamos nos referindo aos diversos segmentos dessa atividade, não somente de lazer, mas incluindo turismo de negócios, eventos, cultural e suas outras finalidades. Assim, o conceito utilizado será aquele definido pela OMT e utilizado por Cruz (2007):

*O turismo compreende as atividades que realizam as pessoas durante suas viagens e estadas em lugares diferentes ao seu entorno habitual, por um período consecutivo inferior a um ano, com finalidade de lazer, negócios ou outras (Ibidem, p. 4).*

O turismo aqui será analisado enquanto atividade econômica e produtiva, a partir de que, segundo Cruz (Ibidem), essa atividade tem como objeto de consumo o espaço e o transforma em mercadoria, buscando uma inserção no mercado mundial de cidades. Segundo a autora: “o que se vende e o que se consome no turismo é, ao fim e ao cabo, o espaço, os lugares naquilo que eles são, com toda sua complexidade” (Ibidem, p. 30).

Essa atividade econômica, dessa forma, tem grande importância de análise se considerarmos a sua influência na organização do espaço onde se instala, principalmente quando consideramos a velocidade com que transforma a paisagem e as relações sociais.

Ainda com relação à transformação do espaço em mercadoria, e de acordo com Marx, as mercadorias “são conjunções de dois fatores, matéria fornecida pela natureza e trabalho” (MARX *apud* CORDEIRO, 2007, p. 34). O espaço turístico que é transformado em



mercadoria é aquele espaço natural que sofre intervenção humana com o objetivo de abrigar a atividade turística.

Ainda de acordo com Cordeiro (2007, p.33) “o espaço torna-se mercadoria quando seu valor de uso é transformado em valor de troca”. Na atividade turística há uma valorização do valor de troca em relação ao valor de uso do espaço, ou seja, seu uso está relacionado à estratégia de acumulação de riqueza, pois o valor agregado a partir da paisagem aumenta o valor de troca.

Dessa maneira, os promotores do turismo transformam o espaço, buscando adaptá-lo para o desenvolvimento daquela atividade, através de seus interesses, pelo processo de turistificação. Os produtores hegemônicos desse espaço são o estado e o mercado, sendo importante também considerar que os turistas e o restante da sociedade civil têm influência no processo. Os espaços passam a ser (re)produzidos segundo uma nova lógica, seletiva e excludente, através da coisificação do lugar e da elaboração do discurso.

*A leitura, que o turismo faz da cidade, através da indústria que o alimenta – no caso, diretamente envolvidas, as operadoras e agências de turismo –, é a de uma **seleção programada** – a apresentação da cidade através de aspectos e lugares escolhidos e retirados da dinâmica cotidiana e orgânica da cidade como lugar. (...) Essas formas de consumo reinventam a cidade, produzem um desarranjo entre tempo e espaço, uma mistura dos tempos e dos espaços, numa **seleção sedutora**. O que garante a identidade da cidade consumida como mito (grifos do autor) (DAMIANI apud RODRIGUES, 1999, p. 46).*

O turismo é, então, uma atividade com conseqüências socioeconômicas e espaciais, que têm rebatimentos nas diferentes esferas da organização socioespacial. De acordo com Assis (2003, p. 109), a totalidade do espaço turístico é composta, dentre outras esferas, das:

- Econômica: requalifica os espaços através da diversificação, do crescimento e/ou decréscimo das atividades, provocando alterações nos perfis de emprego, na renda e na base produtiva;
- Cultural: modifica os sistemas de valores, o estilo de vida e os padrões de consumo das populações receptoras;
- Política: (re)define o papel do Estado como gerenciador da infraestrutura turística e da ordem;
- Ideológica: articula estratégias e táticas que permeiam o imaginário do turismo como via de “salvação do mundo” e como mecanismo de manutenção da ordem; e
- Espacial: refere-se ao espaço como meio de produção, como produto de consumo e como o *locus* das práticas socioespaciais.

Dessa maneira, a valorização da atividade turística impõe muitas transformações às cidades, o que implica, a nosso ver, tanto na reformulação de seu espaço, quanto no surgimento de novos e na reestruturação dos papéis de antigos atores. Essas duas transformações estão ligadas, pois é no espaço que as relações sociais estão materializadas.

O processo de fortalecimento da atividade turística coincide com um processo de valorização dos espaços litorâneos, que passam a ter sua imagem ligada intimamente com a idéia de espaço de lazer. Essa lógica de valorização do litoral termina por causar a abertura das cidades para o mar oferecendo uma paisagem marítima, grandemente valorizada no processo de concorrência das cidades. Nesse contexto, os espaços litorâneos passam, também, a ser importante objeto de utilização da atividade turística, e aqueles espaços começam a ser produzidos para serem oferecidos aos turistas. Entretanto, a preferência se dá, também, por espaços metropolitanos, em consequência de sua densidade sociocultural e econômica e pela concentração de recursos públicos e infraestrutura existente.

A produção do espaço turístico se dá em grande parte das vezes, por sucessão, pois acontece em espaços já ocupados. Principalmente quando tratamos de espaços metropolitanos, como é o caso de Fortaleza, a intervenção urbana se dá através de uma reestruturação do espaço existente, adaptando-o para receber a nova atividade.

Como atores hegemônicos do processo de reestruturação urbana para essa atividade, o estado e o mercado estabelecem as regras de transformação do espaço, considerando a adequação deles às demandas do turismo mundial. Entretanto surge um novo ator nesse processo, o capital estrangeiro, que passa a contribuir com os investimentos estatais, ou se aproveitar deles para sua reprodução, e que estabelece fortes impactos nas transformações decorridas do processo.

Os investimentos estatais com o aporte do capital estrangeiro em investimento nas cidades litorâneas culminam na reestruturação do setor imobiliário tradicional. As estratégias de articulação do capital imobiliário com o novo capital turístico redimensionam: seu papel, suas estratégias, seus investimentos, a valorização da terra e conseqüentemente a forma de ocupação socioespacial urbana.

É fato que a dinâmica imobiliária existe independente do turismo e que impõe consideráveis impactos à estrutura intra-urbana de uma cidade, tornando-se, como consideramos anteriormente, um dos atores hegemônicos no processo de transformação desse espaço.

Entretanto, há substanciais alterações em seu comportamento a partir da valorização da atividade turística.

De acordo com Bernal (2004), a nova articulação entre capital financeiro local e o capital financeiro internacional, ligado à atividade turística, vem provocando movimentos numa perspectiva bastante especulativa.

O processo de valorização litorânea tem atraído os grandes investimentos, tanto estatais quanto privados, para aquelas áreas. O principal motivo dessa localização dos investimentos se dá, ainda segundo aquela autora, pois o incorporador utiliza-se da estratégia de adequar melhor cada empreendimento imobiliário à área de implantação, optando por aquela que possa fornecer o maior excedente possível na forma de ganhos de incorporação. Assim, o capital tende a concentrar-se nos segmentos superiores do mercado imobiliário, atualmente as zonas litorâneas, causando uma conseqüente valorização de terras naqueles locais. Subordina-se, dessa maneira, o crescimento urbano aos imperativos da valorização capitalista.

Esse processo cria formas mais intensas de ocupação em determinadas áreas, aquelas mais valorizadas pela atividade turística, que sofrem intervenções pontuais advindas do Estado ou do setor imobiliário, valorizando-as em detrimento de outras. Esse tipo de ocupação gera, o que Bernal (Ibidem) chama de, “ilhas” de ocupação, que muitas vezes estão distanciadas de outras, espalhando-se pelo território, mas que possuem características semelhantes, o que define suas apropriações. As “ilhas” de ocupação geralmente são espaços bastante diferenciados de seus arredores, e desconsideram a ocupação inicial do local, assim como sua população residente. Os investimentos estatais é que fazem a ligação entre essas “ilhas” através da provisão de infraestrutura, parte essencial das políticas de turismo. Assim, muitas vezes o governo troca investimentos em áreas mais prioritárias para investir em áreas de interesse do setor imobiliário, valorizando a terra nesses locais e promovendo a desigualdade socioespacial.

Outra mudança trazida por esse processo em relação à ocupação do território é a valorização dos municípios litorâneos metropolitanos, mais afastados do núcleo. A preferência por esses espaços se dá, principalmente, pela facilidade de acesso, por estarem dentro da região metropolitana e pela oferta de infraestrutura, mas também por esses municípios ainda disporem de grandes glebas de terras disponíveis e por ainda possuírem muita paisagem natural.

É importante também destacar que esse é um processo fragmentador, pois o turismo não se apropria da cidade como um todo, mas somente fragmentos dela, privilegiando determinados espaços, como os litorâneos e os centrais, por exemplo. Isso é resultado daquele processo seletivo de inserção dos espaços num circuito mundial, no qual somente as porções que possuem as características adequadas são escolhidas para compor o circuito.

Mas as mudanças não se caracterizam somente na ocupação do espaço, mas também na tipologia das construções e no uso das edificações nesses espaços. Os usos tradicionais começam a ser substituídos por outros de apoio à atividade turística. As moradias da população local muitas vezes cedem espaço para construções de comércio e serviço que dão apoio aquela atividade, como restaurantes, bares, hotéis, flats etc., incluindo as residências secundárias. Outra mudança característica e resultante desse processo, quando consideramos também as residências secundárias, é a substituição daquelas tradicionais por outras com nova essência.

É importante fazer algumas considerações em relação às residências secundárias. Inicialmente a definição que utilizaremos será a de Tulik: “residências secundárias são uma forma de alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar” (TULIK *apud* CRUZ, 2007, p. 57). Em segundo lugar destacamos que para a manipulação de dados sobre essa tipologia, utilizaremos informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que utiliza o conceito oficial de “domicílios particulares de uso ocasional”, compreendido pelo Instituto como “os domicílios particulares que serviam de moradia (casa ou apartamento), isto é, os usados para descanso de fim de semana, férias ou outro fim”. Por fim, consideramos importante caracterizar as transformações ocorridas com esse tipo de edificação, visto que ela é expressão da lógica de valorização dos espaços litorâneos em consonância com a racionalidade de fragmentação contemporânea da região. Essa tipologia habitacional passa por uma séria transformação em sua natureza, a partir dos anos 1990, deixando de ser uma expressão do veraneio local para ser revalorizada num mercado global. Turistas estrangeiros, atualmente, optam por possuir uma segunda residência em outro país, ao invés de hospedarem-se nos tradicionais meios de hospedagem, como hotéis e pousadas, o que podemos perceber na literatura sobre o assunto e a partir de entrevistas feitas durante a pesquisa.

A expansão mundial das residências secundárias é conseqüência, entre outros fatores, do aumento da atividade turística, de acordo com Assis (2006). Dessa maneira, os antigos loteamentos de residência secundária, característicos dos anos 1970 e 1980 assumem novas

características. A valorização litorânea e a inserção dos espaços litorâneos no circuito mundial de concorrência turística atraem investidores de outros estados e também de outros países que começam a se apropriar desse tipo de residência. Os antigos proprietários tradicionais dessa tipologia de habitação, a partir da valorização da terra naqueles locais, passam a ter cada vez menos condições financeiras de sustentar seus imóveis. Há, então, a substituição dos antigos proprietários por novos, caracterizados por investidores locais de alto padrão econômico ou investidores estrangeiros, que utilizam imóveis durante alguns meses e o restante do ano deixam o imóvel fechado ou o alugam gerando renda. Essa nova prática tem feito surgir equipamentos novos como os condomínios fechados, diferentes daqueles da década de 1980 e início da década de 1990, nas praias do Nordeste do Brasil, apartamentos compactos com vários equipamentos de lazer, ou ainda grandes empreendimentos que comportam diversas atividades como residência secundária, hotéis, atividades de lazer e de esporte, assim como a infraestrutura necessária para dar suporte àquela atividade

As principais áreas, alvos dessas residências secundárias, são as periferias metropolitanas, pois ainda possuem grande parte da beleza natural preservada, mas dispõem da infraestrutura oferecida pela região metropolitana. Entretanto, esse processo de ocupação das periferias metropolitanas para esse tipo de moradia gera um processo de produção e reprodução de periferias, visto que à medida que o centro urbano se expande em direção à essas residências secundárias, elas se transformam em primeira residência, e as residências secundárias passam a ocupar espaços mais longínquos, gerando novas periferias. Esse processo, que teve um modelo desenvolvido por Christaller<sup>5</sup>, reproduz a lógica do turismo no consumo e produção do espaço das residências secundárias.

A apropriação do espaço litorâneo por essas residências secundárias se dá, então, de algumas formas: pela substituição de antigas residências secundárias características das décadas de 1970 e 1980, e pela ocupação de espaços livres. Por isso a opção por municípios de menor porte que os núcleos metropolitanos, que ainda possuem uma grande oferta desses espaços. Entretanto, há ainda uma terceira forma de apropriação do espaço por essas residências através da substituição de antigos moradores locais pela construção de casas de veraneio daqueles que passam somente parte do tempo nesses locais.

É importante destacar também que, no contexto atual das segundas residências, há aqueles compradores que optam por localizarem-se em cidades já consolidadas de grande porte, na contramão do movimento que descrevemos anteriormente. Eles optam por imóveis do

---

<sup>5</sup> Com relação à Teoria de Christaller, ver Assis, 2003.

mercado imobiliário tradicional, reformulado e preparado para atender à essa demanda, como podemos observar em Fortaleza, Ceará. Ainda nesses casos, a preferência se dá por zonas de praia, nas quadras mais próximas ao mar e com vista para a paisagem natural.

Essa tipologia de consumo habitacional também se apropria de outros usos dos bairros onde se inserem, que passam a se configurar como locais de oferta de comércio e serviços. Observamos, dessa maneira, que o uso de residências secundárias como se estabelece atualmente, tem culminado na expulsão dos usos tradicionais dos municípios, ou de seus bairros, para abrigar tanto as edificações quanto a infraestrutura de apoio. Ocorre, então, o processo ao qual denominamos de turistificação da área, ou seja, a transformação de seu espaço em “espaço turístico”, como identificaremos em Fortaleza.

Percebemos, nessa discussão, a transformação do setor imobiliário para responder às novas necessidades advindas do setor turístico. A essa apropriação do setor imobiliário pelo turismo chamaremos de imobiliário-turístico. Como o grande impacto dessa nova atividade está refletida no território, destacamos, mais uma vez, a importância da análise espacial desse processo. Para tanto, utilizaremos como estudo de caso a cidade de Fortaleza e suas transformações espaciais litorâneas nas áreas turistificadas.

As mudanças ocorridas no espaço, entretanto, não se dão somente em relação à substituição das residências e residências secundárias pelo novo tipo imobiliário-turístico, mas também pela transformação de usos por equipamentos, empreendimentos e infraestrutura de apoio a essa atividade. Há, dessa forma, a construção de empreendimentos hoteleiros, parques temáticos, equipamentos de cultura, lazer e atividades esportivas etc., que terminam por se apropriar daqueles espaços de uso público, modificando a paisagem e privatizando lugares.

Neste contexto, geram-se espaços diferenciados e de conflito entre a população local e os novos usuários, o que culmina na fragmentação socioespacial e muitas vezes na expulsão dos moradores locais. Entretanto, é fundamental destacar que esses conflitos geram conseqüentemente, algumas vezes, processo de resistência pela população local.

*(...) mesmo sendo produzido socialmente, a sua apropriação [do espaço] é privada. Nesse caso, seria uma incrível ingenuidade teórica acreditar que todos os indivíduos que habitam o planeta participam da mesma forma e com a mesma intensidade dos processos de produção do espaço. Há que se distinguir atores hegemônicos de não-hegemônicos (CRUZ, 2007, p.10).*

### 1.3 Estratégias para o desenvolvimento do Nordeste

Para os países em desenvolvimento, a atividade turística se apresentou como uma possibilidade de ingressar na economia globalizada. Para isso, eles passaram a concorrer entre si pelos investimentos advindos de organismos internacionais, assim como dos grandes capitais internacionais. É importante destacar, porém, que as economias nacionais não sobrevivem somente do turismo, a atividade turística vem atrelada a outras que complementam os programas de desenvolvimento econômico nacionais.

No Brasil, houve uma contradição político-ideológica em relação às idéias importadas. O modelo que foi introduzido e difundido veio, segundo Sánchez (2003):

*revestido de uma aura progressista, simultaneamente alternativa ao neoliberalismo e ao estatismo, com vistas à inserção das cidades nos espaços econômicos globais, como portador de um possível projeto coletivo urbano (BORJA, 1996), como uma grande oportunidade democrática de definição dos destinos das cidades ditas “globalizadas” (Ibidem, p. 381).*

Assim, no Brasil, os impactos dessas mudanças ocorridas mundialmente a partir de fins da década de 1960 se fazem sentir somente a partir de início dos anos 1980, intensificando-se nos anos 1990 através de novas formas de planejamento urbano desenvolvidas no país. Foram privilegiadas determinadas atividades econômicas, como é o caso da atividade turística no Nordeste, bem como foram privilegiados, também, os investimentos através de intervenções pontuais.

No início da década de 1990, o governo do presidente Fernando Collor de Mello (1990-1992) promoveu a abertura econômica do país para o mercado internacional. Estudos encomendados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico (BNDES), buscando identificar soluções viáveis para promover o desenvolvimento econômico do país, apontaram a atividade turística como atividade promotora de desenvolver a economia dos estados do Nordeste. O que identificamos nesse momento foi uma mudança de olhar para a região, que deixa de ser uma região sofrida pela seca e começa a ser vista através de suas vantagens paisagísticas.

Assim, apesar de já existirem alguns projetos de incentivo à atividade turística no Brasil, é somente a partir da década de 1990 que o turismo passa a se desenvolver enquanto atividade econômica expressiva. A partir dessa década, e tendo continuidade no século XXI, o Governo Federal começou a implementar projetos e ações para permitir a expansão daquela atividade.

Até esse período a atividade turística apoiou-se por mais de 20 anos numa política centralizadora executada pela Empresa de Turismo do Brasil (EMBRATUR). Em 1991, a Lei nº 8.181 de 28/03, transforma a empresa pública em autarquia especial, passando a denominá-la de Instituto Brasileiro de Turismo, mas com a mesma sigla. Seu objetivo principal era formular, coordenar, e fazer executar a Política Nacional de Turismo (PNT), regulamentada pelo Decreto nº 448 de 14/02/1992, da Lei nº 8.181.

No mesmo ano foi criado o Plano Nacional de Turismo – Plantur. Esse plano era na verdade um conjunto de ações a serem executadas pelo governo federal buscando efetivar a PNT.

Apesar dessas primeiras organizações em relação ao incentivo e planejamento da atividade turística, o primeiro programa de grande relevância, voltado para o turismo, a ser implantado chamou-se PRODETUR, e estava inserido dentro de um programa maior do Governo Federal, o “Programa Brasil em Ação”, criado pelo governo do Presidente Fernando Henrique Cardoso (1995-1998).

### *1.3.1 Programa Brasil em Ação*

O Programa Brasil em Ação foi lançado em 1996 e buscava criar condições para realização de investimentos básicos para o desenvolvimento integrado do país. Tinha como princípio básico, de acordo com seu texto, enfrentar os problemas estruturais e sociais do país com ações gerenciadas, em parceria com a iniciativa privada e com garantia efetiva de investimento.

O programa previa a implantação de uma proposta que buscava em seus princípios a parceria da iniciativa privada como fator essencial para seu desenvolvimento. As PPPs se davam em consonância com o novo modelo de planejamento adotado no Brasil, em que esse tipo de parceria se faz prioritária. O programa previa, também, criar condições para investimentos integrando todas as regiões do país, e promovendo a geração de emprego e renda. Visava ações em diversas áreas, entre elas: saúde, habitação, saneamento, emprego, fornecimento de água, agricultura, educação, comunicações, energia, transportes e turismo.

As ações previstas para o turismo estavam dentro do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE). Esse programa privilegiava o segmento de sol e mar, que segundo o Ministério do Turismo, na época da implementação do programa, representava mais de 50% do mercado mundial. Assim, o turismo brasileiro assentou suas



bases neste segmento, não desconsiderando que pudesse existir a convivência com outros tipos.

O apelo à esse turismo desenvolvido no Nordeste brasileiro foi motivado pela grande extensão de seu litoral, aproximadamente 3.317 km, facilidade de acesso às capitais, belas paisagens, altos índices de insolação e águas do mar com temperatura amena.

Os investimentos em turismo de sol e mar no Brasil assumiram uma política de grandes investimentos, através de intervenções pontuais, em consonância com o atual modelo de planejamento difundido. O governo federal esperava, dessa forma, implementar no Brasil modelos disseminados mundialmente e de grande sucesso, como os da Espanha ou do Caribe.

De acordo com Gomes:

*[...] são promovidos empreendimentos em larga escala, voltados para, entre outros exemplos a 'redescoberta' de paraísos e nichos ecológicos e principalmente a valorização de 'projetos de urbanização' em ambientes costeiros, como as 'linhas coloridas', verdes e douradas da costa litorânea, que a despeito de particularmente no Nordeste contribuírem para a queda do estigma da representação da 'Região' associada a imagem da seca, necessitam de maiores análises, inclusive considerando os impactos sócio-ambientais e choques culturais ou induzidos (GOMES apud FRANÇA, 2007, p. 46).*

De acordo com o texto do programa, o PRODETUR-NE tinha o objetivo de dotar as cidades turísticas da região de melhores condições para receber o turista. Suas intervenções buscavam promover o crescimento auto-sustentado, atrair investimentos privados e, desta forma, gerar mais emprego e renda para a população local.

O PRODETUR-NE foi instituído pela Portaria nº 01, de 29/11/91, por ação conjunta da SUDENE e do Instituto Brasileiro de Turismo (Embratur). Foi concebido a partir de uma parceria entre os governos estaduais do Nordeste junto ao BNB, SUDENE, EMBRATUR e Comissão de Turismo Integrado do Nordeste (CTI/NE). O programa teve como agentes financeiros o BID e o BNDES, como órgão executor o BNB e como subtomadores do empréstimo os Estados Nordestinos.

De acordo com Barros Jr. (2002) esse programa contempla os objetivos e diretrizes de outros antigos programas de turismo no Brasil, como o Plantur e a Política de Megaprojetos Turísticos surgidos na década de 1970, período conhecido como “milagre brasileiro”.

Os projetos previstos pelo programa têm abrangência nos nove estados nordestinos. As áreas de atuação se dão através de financiamento de obras de infraestrutura (saneamento, transportes, urbanização etc.), projetos de proteção ambiental e do patrimônio histórico e

cultural, projetos de capacitação profissional e fortalecimento institucional das administrações estaduais e municipais.

A previsão do programa era ser implantado em duas etapas: PRODETUR-NE I e PRODETUR-NE II. A primeira, iniciada em 1994, foi concluída e a segunda, iniciada em 2001, ainda está em execução.

### *1.3.2 PRODETUR-NE I*

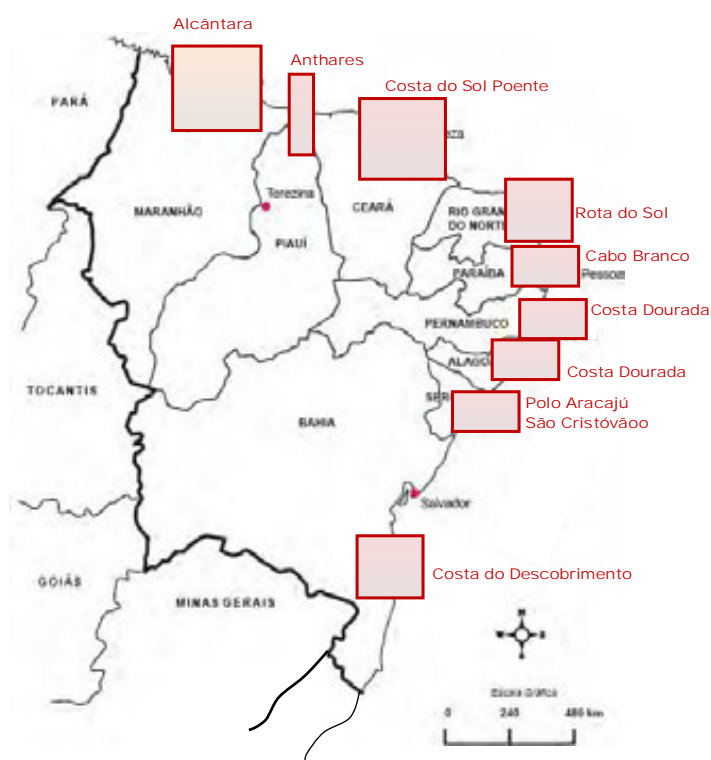
O PRODETUR-NE I foi um conjunto de iniciativas do setor público de melhoramento e implementação de infraestrutura básica e desenvolvimento institucional, que tinha como objetivo, de acordo com o projeto, a melhoria das condições de vida das populações beneficiadas bem como a atração de investimentos do setor privado ligados ao turismo. Eram diretrizes do programa:

- a) Propiciar uma estrutura institucional adequada para fomentar e encorajar o turismo sustentável;
- b) Melhorar as condições ambientais e de saneamento nas áreas turísticas;
- c) Facilitar os deslocamentos para e dentro da região;
- d) Melhorar e diversificar os produtos turísticos da região.

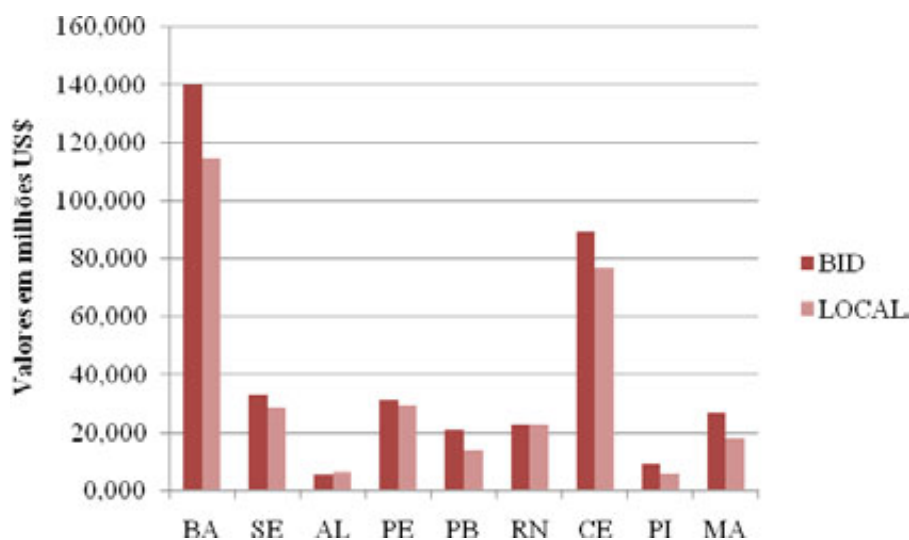
O programa se desenvolveu através de projetos específicos para os estados nordestinos, através da implementação de Pólos Turísticos, que são entendidos, pelo BNB, como “espaço geográfico claramente definido, com pronunciada vocação para o turismo, envolvendo atrativos turísticos similares e/ou complementares”.

Na primeira fase do programa foram criados oito (8) Pólos Turísticos: na Bahia, Linha Verde; em Sergipe, Aracajú São Cristóvão; num trecho entre de Alagoas e outro de Pernambuco, Costa Dourada; na Paraíba, Cabo Branco; no Rio Grande do Norte, Rota do Sol; no Piauí, Anthares; e no Maranhão, Alcântara. Esses estão distribuídos de acordo com a Figura 1.

Nessa primeira fase do programa, PRODETUR-NE I, de acordo com dados oficiais, os investimentos realizados somam um montante de US\$ 670 milhões, dos quais US\$ 400 milhões, ou seja 60%, foram relativos ao financiamento através do BID e US\$ 270 milhões, ou seja os 40% restantes, foram relativos às contrapartidas dos Estados envolvidos. Esses investimentos se distribuem por estado de acordo com o Gráfico 2.



**Figura 1.** Pólos Turísticos da Região Nordeste - PRODETUR I  
 Fonte: PRODETUR I - [www.bancodonordeste.com.br](http://www.bancodonordeste.com.br)

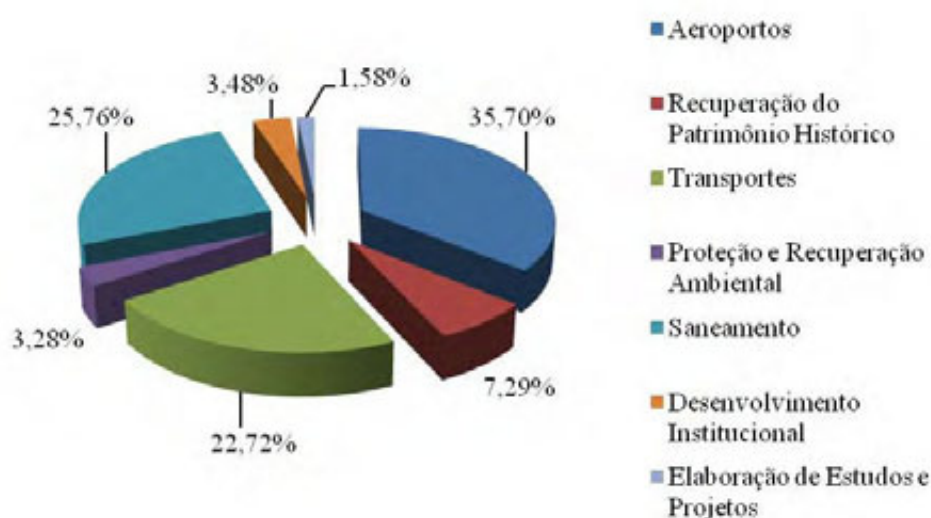


**Gráfico 2.** Valores Contratados por Estado e Fonte - PRODETUR I  
 Fonte: PRODETUR I - [www.bancodonordeste.com.br](http://www.bancodonordeste.com.br), modificado pela Autora

Percebemos que os estados que mais tiveram investimentos via PRODETUR I foram a Bahia e o Ceará. No primeiro caso, acreditamos que um dos fatores que pode ter influenciado o processo foi a proporção em relação ao tamanho do Estado; o outro fator é que naquele estado

foram construídos 3 aeroportos, sendo este o equipamento em que os gastos são maiores. Com relação ao segundo estado, acreditamos que um fator que influenciou consideravelmente este processo foi que o Governo do Estado incorporou a política de incentivo ao turismo como um dos eixos prioritários do desenvolvimento econômico estadual, dando, como contrapartida, consideráveis investimentos.

O maior montante dos investimentos advindos do PRODETUR I ficaram concentrados na construção e reforma de aeroportos. Entretanto é importante destacar que são consideráveis também os investimentos em transportes e saneamento (Gráfico 3).



**Gráfico 3.** Áreas dos Investimentos - PRODETUR I  
Fonte: PRODETUR I - [www.bancodonordeste.com.br](http://www.bancodonordeste.com.br), modificado pelo autor

Os principais resultados obtidos através do programa foram:

- Reforma e/ou ampliação de oito aeroportos, sendo 6 deles localizados em capitais nordestinas, e mais dois no estado da Bahia;
- Implantação de sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário em diferentes estados da região;
- Realização de importantes projetos de proteção e recuperação ambiental;
- Construção de importantes ligações rodoviárias;
- Recuperação de patrimônio histórico de sítios históricos, além de ações em outros sítios históricos relevantes;

- Realização de ações integradas em áreas turísticas específicas, através de pelo menos três dos seguintes tipos de investimentos: planejamento, desenvolvimento institucional, saneamento, estradas e vias de acesso, proteção ambiental e/ou recuperação do patrimônio.
- Fortalecimento institucional de diferentes órgãos estaduais e municipais; e
- Elaboração de planos, estudos e projetos relacionados à: i) preparação para o PRODETUR-NE I; ii) planejamento regional; e iii) preparação de projetos para o PRODETUR-NE II.

Entretanto alguns impactos negativos também podem ser destacados, principalmente na área social e ambiental, que de acordo com SOUZA (2008, p. 8) são: (1) falta de planos que contemplassem de forma global os impactos do turismo no território, no meio ambiente e na sociedade; (2) ausência de um processo integrado e participativo de planejamento governamental; (3) precariedade do planejamento e controle do uso do solo municipal; (4) desigualdade de qualidade nas análises dos projetos pela agência executora (BNB), especificamente do ponto de vista ambiental; (5) baixa capacidade de supervisão ambiental em todos os níveis de execução, onde as avaliações recomendadas dos impactos ambientais foram mal aplicadas durante a execução dos trabalhos; (6) não existência de Planos Diretores, ou a sua elaboração tardia e muitas vezes em paralelo à execução dos projetos do PRODETUR-NE I; (7) falta de consulta e transparência nas decisões sobre o programa, uma vez que na sua primeira fase houve participação da população no processo de execução e na tomada de decisão sobre os investimentos, o que de certa forma interfere na sustentabilidade dos projetos, além de gerar conflitos com a população envolvida; (8) não aproveitamento total pelos municípios dos benefícios advindos das atividades turísticas em função de suas precárias capacidades de gestão fiscal, entre outros pontos destacados.

No sentido de complementar as intervenções feita pelo PRODETUR I, o PRODETUR II foi pensado para fortalecer as ações da primeira fase do programa, continuar os investimentos em infraestrutura nos locais que ainda necessitam de melhoria para abrigar a atividade turística, bem como incorporar novas localidades que tenham sofrido impactos da primeira fase do programa, consolidando a região como local de desenvolvimento daquela atividade.

Entretanto, frente a tudo que foi exposto, o que diferenciou, na opinião de Cruz (2002), esses projetos advindos do PRODETUR I, de outros empreendimentos anteriores construídos ao longo da costa brasileira é, por um lado, a participação determinante do setor público, e por

outro, a grande extensão de ocupação desses novos projetos e o elevado custo de implantação (CRUZ *apud* SOUZA 2008, p.6).

Contudo, é importante salientar que esses investimentos federais em turismo no Nordeste do Brasil se deram em um contexto, mundial e nacional, neoliberal, em que os Estados-Nação estavam diminuindo suas interferências na economia dos estados e municípios. Entretanto, no contra fluxo desse processo, o Governo Federal Brasileiro cria territórios de oportunidades para investimentos do setor privado no Nordeste, exercendo uma dupla função: ao mesmo tempo em que assume o papel de facilitador daqueles investimentos, é o regulador do processo de ocupação do território.

### *1.3.3 PRODETUR-NE II*

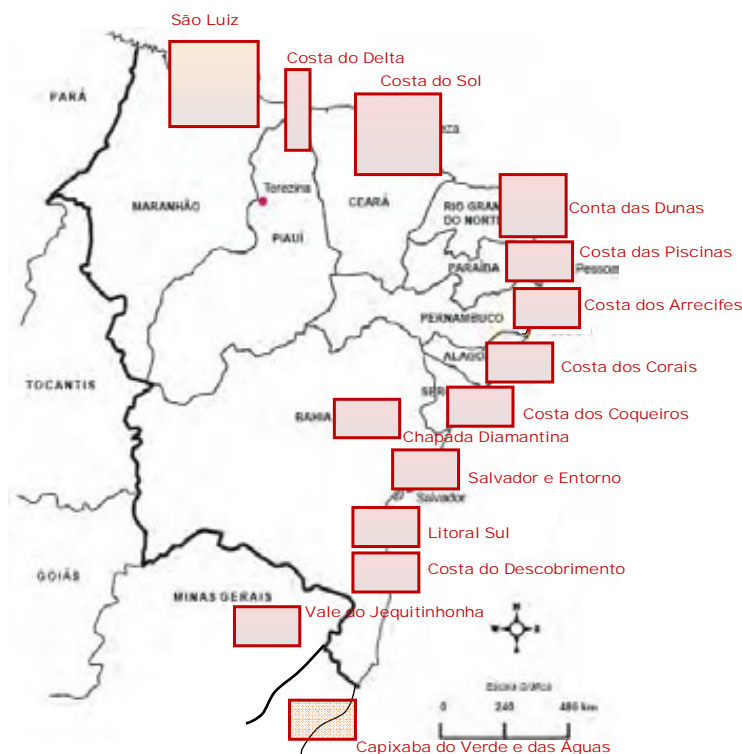
A segunda fase do PRODETUR-NE, o PRODETUR-NE II, teve início em 2001. Tinha como objetivo principal melhorar a qualidade de vida da população que reside nos pólos turísticos situados nos Estados participantes do programa, segundo dados do BNB.

O PRODETUR-NE II trouxe a introdução no programa de outros conceitos e mecanismos, que não estavam incluídos na primeira fase, como “a criação e implantação de pólos de turismo, o processo de planejamento setorial integrado e participativo, e o fortalecimento da capacidade de planejamento e de gerenciamento ambiental, administrativo e fiscal” (BNB). O custo total do programa é de US\$ 400 milhões, dos quais o BID financiará 60%, ou seja, US\$ 240 milhões. Os 40% restantes, ou seja, US\$ 160 milhões será a título de contrapartida, que poderão ser provenientes do Ministério do Turismo, de outros órgãos da União, dos Estados Submutuários, dos Municípios e de outros co-executores do programa.

A base do programa, assim como a primeira fase, é focada no conceito de Pólos de Turismo, entretanto a novidade é que é detalhada em Planos de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável (PDITS). Os Pólos de Turismo foram ampliados para 16, e incluíram, em seu planejamento, os estados de Minas Gerais e Espírito Santo, apesar de não termos identificado investimentos nesses estados. Os Pólos estão distribuídos de acordo com a Figura 2.

Cada Pólo deverá elaborar um PDTIS para assegurar o desenvolvimento sustentável do setor de turismo de cada estado. O principal objetivo desse documento é garantir a consulta às comunidades de áreas de influência, assegurando a transparência e a consideração aos interesses locais.

Os PDITS deverão conter: i) definição da área de planejamento e estratégia de desenvolvimento do turismo; ii) diagnóstico econômico, social, ambiental e demográfico do Pólo, relevante para o programa; iii) avaliação crítica do provimento de serviços públicos, em termos de infraestrutura e capacidade administrativa do Estado e governo local; iv) estimativa da demanda atual de aproximação estratégica para identificar a demanda potencial de turistas e previsão de seus impactos; v) plano de ação



**Figura 2.** Pólos Turísticos da Região Nordeste - PRODETUR II  
Fonte: PRODETUR II – [www.bancodonordeste.com.br](http://www.bancodonordeste.com.br)

incluindo os investimentos públicos e privados necessários para o alcance da estratégia, os custos e os cronogramas para sua implementação, bem como indicadores periódicos de referência; e vi) no caso dos pólos prioritários, deverá conter também a análise dos impactos das ações e investimentos financiados pelo PRODETUR-NE I.

Percebemos, dessa maneira, uma tentativa do PRODETUR-NE II de diminuir os impactos negativos do programa sobre o território litorâneo nordestino, ou o local onde se insere, bem como sobre a população moradora daquele lugar.

Entretanto, é importante salientar que as duas fases desse programa terminaram por criar um ambiente competitivo entre os Estados nordestinos, o que foi gerado pelo próprio poder público federal.

Dessa maneira, a implementação e a localização dos investimentos turísticos estatais trouxeram fortes impactos para a dinamização do mercado imobiliário daquele local. Esses investimentos alteram a lógica de valorização da terra, culminando na ordenação do espaço paralelo às zonas de praia. Une-se a isso o surgimento de novos agentes, capitais estrangeiros, que passam a ser atraídos por aqueles investimentos. Desenvolve-se no Nordeste, então, uma explosão turística conseqüente dos investimentos públicos implementados na região, o que

causa um processo de valorização das zonas litorâneas, com grande destaque para as capitais, pólos centrais de recepção de distribuição dos turistas em cada estado.

Apesar da grande valorização dada a atividade turística no Brasil, somente em 2003 foi criado o Ministério do Turismo (MTur), no início do primeiro governo do atual Presidente Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2006). Logo após sua criação, o MTur lançou o Plano Nacional de Turismo (PNT), para o período 2003-2007, e que pretendia trabalhar em consonância com o PRODETUR, dando continuidade à implantação de infraestrutura nas áreas turísticas. O PNT pretendia desenvolver o produto turístico brasileiro com qualidade, considerando as diversidades regionais, culturais e naturais, bem como, estimular e facilitar o seu consumo nos mercados nacionais e internacionais. Seus objetivos eram, de acordo com Cruz (2007, p. 57):

- Melhorar a qualidade de vida nas cidades turísticas;
- Criar condições para implementação de equipamentos turísticos;
- Facilitar o acesso do fluxo de turistas;
- Equilibrar o desenvolvimento das regiões brasileiras.

Entretanto, ainda de acordo com a autora, “apesar de seu planejamento, não se pode dizer que o Plano Nacional de Turismo tenha apresentado resultados expressivos” (Ibidem, p. 57).

Os investimentos desses programas que atingiram o estado do Ceará, e conseqüentemente, a cidade de Fortaleza, são objeto de estudo do próximo capítulo, assim como os investimentos privados que se aproveitaram desses investimentos e instalaram-se naquele estado, especialmente em sua capital.



## 2. OS INVESTIMENTOS PÚBLICOS VINCULADOS AO TURISMO EM FORTALEZA

Durante um período de quatro gestões, a partir do início dos anos 1970, o Ceará foi governado por coronéis que se revezaram no poder. O primeiro deles foi César Cals de Oliveira (1971-1974), seguido por Aduino Bezerra (1975-1978) e depois Virgílio Távora (1979-1982). Quando nos referimos ao governo dos coronéis, não estamos nos referindo à prática coronelística, e sim a governadores que eram coronéis de patente<sup>6</sup>. Após o governo de Virgílio Távora, assume o poder o governador Gonzaga Mota, que não era coronel de patente, e sim um tecnocrata, ex-funcionário do BNB, mas que seguiu a mesma linha de governo.

O importante a salientar desse período é que foi caracterizado por práticas clientelistas na máquina administrativa do Estado e pouca dedicação ao planejamento e organização da mesma. Assim, de acordo com Bernal (2004),

*os maiores impactos disto foram o crescimento da folha de pessoal e número de servidores públicos estaduais; a expansão descontrolada do serviço da dívida pública total; as disfunções no sistema de planejamento; a estrutura organizacional administrativa inadequada; e a insuficiência de caixa para aplicar os saldos financeiros decorrentes da execução orçamentária (Ibidem, p. 56).*

Entretanto, o governador Virgílio Távora pretendia fazer mudanças no modelo de desenvolvimento do Estado e criou as bases da industrialização do Ceará. O então governador acreditava que a seca prejudicava as elites locais, pois fragilizava a economia. Fortaleza passou, então, a ocupar a terceira posição de pólo industrial do Nordeste, perdendo somente para Salvador e Recife, na década de 1980. A conformação desse contexto que possibilitou a criação das bases da industrialização se deu durante o período militar, que possuía uma política nacional-desenvolvimentista do Estado brasileiro.

Com relação ao desenvolvimento nas áreas de turismo e lazer, foram feitos alguns investimentos, mas ainda de forma isolada, sem grandes retornos para o estado. Durante esse período, a Empresa Cearense de Turismo S.A. (EMCETUR), criada em 1971, concebeu alguns planos para o desenvolvimento do turismo que não chegaram a se concretizar como política efetiva. Em 1979, foi elaborado o Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará (PIDT-CE), que contribuiu para a primeira divisão do estado em regiões,

---

<sup>6</sup> Não é nossa intenção o aprofundamento nessa temática. Assim, com relação à essa discussão, ver Coriolano, 1980.

mas que se caracterizou muito mais como um diagnóstico do que como uma programação de ação, não tendo tido, por esse motivo, ações concretas.

A mudança desse cenário se deu somente a partir das eleições de 1986, que aconteceram de forma direta, após a redemocratização do Brasil. Nessa ocasião foi eleito o candidato do PMDB, o empresário Tasso Jereissati. A principal proposta dessa nova gestão era promover a modernização da máquina administrativa, superar o atraso econômico que considerava de responsabilidade do ciclo político anterior e gerar desenvolvimento econômico no estado, buscando reverter a condição de miséria também associada, ao governo dos coronéis. O discurso de governo, através do Plano das Mudanças, era:

*Compromisso com o combate a todas as formas de clientelismo, com a recuperação da moralidade do serviço público, com o combate à miséria e o respeito à cidadania, como direito inalienável de todos, dos homens e mulheres do Ceará (CORIOLANO, 2006, p. 67).*

A vitória da coligação do candidato Tasso Jereissati, naquelas eleições, entretanto, não foi uma vitória individual, mas compartilhada com o Centro Industrial do Ceará – CIC. O Centro era dependente da Federação das Indústrias do Estado do Ceará (FIEC), mas rompeu com a Federação em 1978, quando na ocasião assumiu a presidência do Centro um grupo de jovens empresários, entre eles Tasso Jereissati. Foi a primeira gestão independente que o Centro teve em relação à FIEC, pois até então ambos tinham líderes que acumulavam as funções.

A importância de destacar esse fato é que o CIC se tornou um fórum de discussões acerca da realidade socioeconômica do estado e tinha abertura à participação de distintos setores da sociedade civil. Aos poucos se formou, dentro do Centro, um ideário político que foi incorporado no programa de governo de Tasso Jereissati, vitorioso nas eleições de 1986, e que norteou a política estadual nos anos subsequentes.

Essa nova gestão, o “Governo das Mudanças”, caracterizou-se por ser um grupo empresarial com novo modelo de gestão pública, que pretendia romper com o padrão até então praticado. Entretanto, apesar de apresentar uma nova proposta de gestão, aquele grupo continuou a prática de revezamento no poder, perdurando com governos centrados nesse grupo político, durante quatro gestões: Tasso Jereissati (1987-1990), Ciro Gomes (1991-1994), Tasso Jereissati (1995-1998), Tasso Jereissati reeleito (1999-2002) e Lúcio Alcântara (2003 a 2006), que seguiu a linha administrativa dos governos anteriores. A gestão subsequente a essas, Cid Gomes (2007-2010), apesar de não pertencer ao mesmo partido político que os anteriores continua, em determinados pontos, os eixos principais das gestões anteriores, inclusive na

área de turismo. Entretanto, pelo período desse governo, a análise dele será somente em relação ao planejamento dos investimentos futuros.

## 2.1 O “Governo das Mudanças” investindo no turismo e lazer

O primeiro governo da gestão Tasso Jereissati, com a proposta de atingir o desenvolvimento e o equilíbrio econômico do estado, dentro do “Plano de Mudanças”, propôs uma reestruturação do território cearense, priorizando a atividade industrial e o desenvolvimento da atividade turística. Destacamos que, dentro da atividade industrial, os estímulos estatais buscavam também o desenvolvimento do agronegócio em regiões do interior do estado. Os estímulos para a atividade turística iniciaram-se, principalmente, pela Região Metropolitana de Fortaleza (RMF)<sup>7</sup>, mas objetivavam atingir todo o estado.

Pela primeira vez a atividade turística foi desenvolvida em moldes empresariais e com grande ênfase política, sendo considerado um dos principais eixos de desenvolvimento econômico do Estado. Previa o “Plano de Mudanças”:

*concebe-se o turismo como instrumento de desenvolvimento econômico, social e cultural e não como eventual e improvisado expediente de exploração de alguns ítems de potencialidades do setor (...). Será deflagrado um programa substantivo para promover o turismo no Estado. Será dada ênfase à interiorização dessa atividade, mediante o fortalecimento dos pólos, bem como ao aproveitamento do potencial representado pelo litoral (PLANO DE MUDANÇAS apud CORIOLANO, 2006, p. 67).*

A partir da valorização da atividade turística pelo novo governo, a máquina administrativa passou a se reformular para atender à nova demanda de planejamento da atividade. A EMCETUR, que havia sido substituída pela Companhia de Desenvolvimento Industrial e Turístico do Ceará (CODITUR), transformou-se em uma Secretaria – Secretaria de Turismo do Estado do Ceará (SETUR), que assumiu a política de turismo do Estado. E, assim, o Governo passou a difundir, em seu discurso, a política de incentivo ao turismo como um caminho para o Ceará atingir o desenvolvimento econômico.

A atividade turística começou, nesse novo contexto, a ser planejada com o objetivo de criar e ampliar os fluxos turísticos tanto nacionais quanto internacionais, estimular negócios e eventos e ampliar e modernizar a infraestrutura necessária. Começaram, então, a ser feitos

---

<sup>7</sup> A Região Metropolitana de Fortaleza foi criada em 1973 e teve sua composição político-administrativa transformada tanto pela fragmentação de seus municípios originais, via emancipação de distritos, quanto pela inserção de novos municípios. Atualmente é composta por 13 municípios: Fortaleza, Eusébio, Aquiraz, Horizonte, Pacajus, Chorozinho, Itaitinga, Messejana, Maracanaú, Guaiuba, Pacatuba, Caucaia e São Gonçalo do Amarante.

grandes investimentos estatais que atraíssem investimentos privados, visto que a atividade turística é apoiada em uma variedade de serviços, que incluem transportes, hotelaria, comunicação, entretenimento e outros. De acordo com a SETUR,

*de nada resulta integrar setores públicos se não tivermos, absolutamente integrados com o setor privado, que é quem operacionaliza o turismo. Nós planejamos, fomentamos, criamos os instrumentos, os regulamentos, as normas, mas a operacionalização é toda feita pelo setor privado. Nosso papel é fomentar o produto turístico Ceará, nossa missão é de integrar cada setor da cadeia produtiva, na ação de qualificar, de informar cada setor, de promover, de fomentar mercado, fluxos, investimentos, numa ação de marketing estratégico, para consolidar o Ceará como destino turístico (SETUR apud CORIOLANO, 2006, p. 83).*

Os investimentos incluíam, também, o *marketing* e a divulgação da atividade turística. Para tanto, buscou-se criar uma nova imagem do Estado, diferente daquela da época do governo dos “coronéis”. O novo Ceará tinha uma administração moderna, competente e comprometida com a justiça social. O Ceará se lançou na escala internacional como um Estado empreendedor e de confiança, colocando-se no mercado dos bancos financiadores, que dão apoio aos países em desenvolvimento, em busca de investimentos. Em relação à paisagem, o Ceará transformou sua imagem ligada ao sol, deixando de relacioná-la com a seca, e passando a apresentá-la com relação às suas praias, ou seja, ao turismo de sol e mar<sup>8</sup>. Acrescentou-se a isso o incentivo e a divulgação das atrações culturais existentes, infraestrutura e serviços disponibilizados, além de seus atrativos paisagísticos.

Em outra instância, o governo do estado apostou também na “guerra fiscal” para atrair os investimentos privados, através de incentivos financeiros e fiscais tanto na área de atração das indústrias, quanto nas atividades relacionadas ao turismo. De acordo com Bernal (2004), os incentivos financeiros se deram através de empréstimos subsidiados, enquanto os incentivos fiscais se deram através da isenção total ou quase total ICMS (Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação). Houve o caso, também, de isenções de impostos municipais, no caso o ISS (Imposto sobre Serviços), e em poucos casos, como em um município da RMF, por exemplo, Eusébio, houve inclusive a isenção do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano). Além desses, foram oferecidos também incentivos estruturais, como a oferta de “acesso aos empreendimentos, energia, comunicação e abastecimento de água até o limite do local a ser beneficiado e o apoio logístico às empresas para programa de

---

<sup>8</sup> As propagandas relacionadas com as praias, entretanto, não estavam limitadas à paisagem do sol, areia e mar, chegando a ser apelativas com imagens de mulheres vestindo roupas de praia. A intenção de atrair turistas para o Ceará despertou diversos apelos de imagem.

treinamento de recursos humanos em número compatível com suas reais necessidades” (BERNAL, 2004, p. 76). Nesse caso, de incentivos estruturais, houve ainda casos de doação de terrenos, providos de infraestrutura, pelos municípios às indústrias que se instalassem no estado. É importante destacar que os incentivos não discriminaram os investimentos de origem estrangeira.

Percebemos, diante de tudo isso, que o primeiro Governo Tasso Jereissati assumiu uma postura de planejamento estratégico a longo prazo, e tomou como preferência administrativa a execução de grandes projetos estruturantes. O objetivo dessa atitude era implementar uma série de projetos e obras de infraestrutura que permitissem o desenvolvimento daquelas atividades que trariam o desenvolvimento econômico ao Estado.

Entretanto, o Ceará precisava de uma política que considerasse não somente sua demanda atual por investimentos públicos, o baixo fluxo turístico e as residências secundárias existentes, mas também que estimulasse uma demanda futura, criada em seu litoral, de turistas nacionais e internacionais. De acordo com Benevides e Cruz,

*faltava um planejamento ordenado que não levasse em conta somente a atual demanda efetiva, mas que estabelecesse os mecanismos orientadores e geradores de uma oferta turística futura, sintonizada com as grandes tendências da economia mundializada ( BENEVIDES e CRUZ apud CORIOLANO, 2006, p. 72).*

Nesse contexto, começou a ser construída uma política para desenvolvimento da atividade turística no Ceará. O início desse processo se dá já em fins dos anos 1980, a partir da ligação de Fortaleza com as zonas de praia adjacentes. Essa ligação se dá através da construção de vias litorâneas que procuram incorporar as zonas de praia à rede urbana da capital cearense. Começa-se, nesse momento, um processo de transformação das praias do Ceará em mercadoria turística, somando-se à, já existente, demanda de veraneio desses lugares.

De acordo com Dantas (2002):

*Durante este período, uma série de melhorias no sistema de vias litorâneas foi materializada, viabilizando a ligação direta de Fortaleza com os núcleos litorâneos: a CE 040, da capital até Fortim e a CE261, de Fortim até Icapuí; a via Estruturante, no final dos anos 1980, propiciando ligação direta e rápida dos núcleos litorâneos da região turística II [Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba e Trairi] com Fortaleza; vias secundárias ligando as vias principais à zona de praia (Ibidem, p. 86).*

O planejamento da atividade turística no Ceará, a partir desse Governo, dividiu o estado em seis Macrorregiões Turísticas, buscando distribuir a atividade turística por todo o território cearense. A intenção principal desse planejamento era desconcentrar os ganhos a partir da

atividade. O Estado investiu, então, na tríade Serra-Sertão-Mar, dividindo o estado em seis macrorregiões turísticas, de acordo com a Figura 3.

Entretanto, o primeiro programa turístico idealizado pelo “Governo das Mudanças”, em 1989, priorizou o litoral e o redividiu em quatro regiões turísticas. Dessa forma, o PRODETURIS foi desenvolvido com recursos próprios do Governo do Estado e representou a primeira iniciativa concreta de planejamento turístico macrorregional no estado. Priorizou o litoral e pretendia dotá-lo de infraestrutura e serviços necessários para o desenvolvimento da atividade turística. Esse programa

realizou as bases para desenvolvimento posterior do PRODETUR-NE no Ceará.

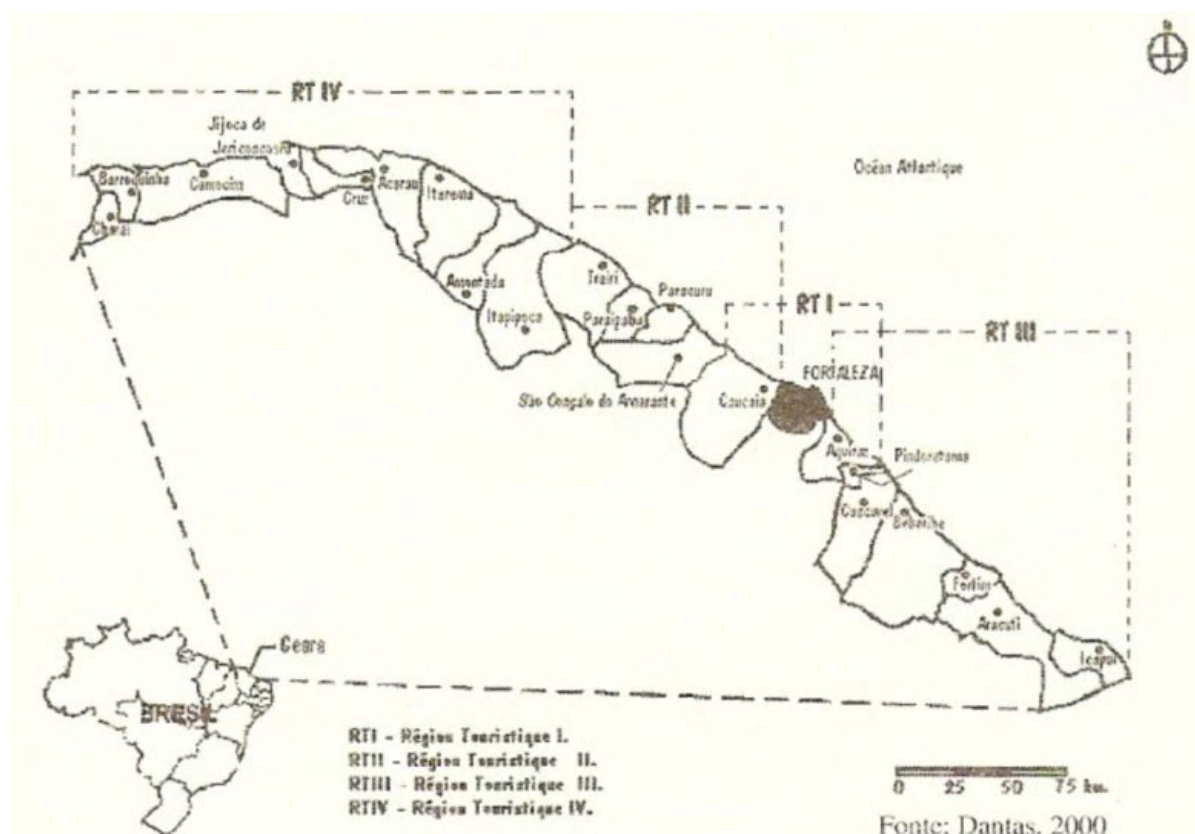


**Figura 3.** Macrorregiões Turísticas do Ceará  
Fonte: IPECE, 2006

O PRODETURIS dividiu o litoral em quatro regiões turísticas e procurou criar as condições necessárias para dotar de infraestrutura, acessibilidade, preservação ambiental, instrumentalização dos meios destinados à regulamentação, controle de uso e ocupação do solo, e elaborou o zoneamento turístico. Pretendia assegurar confiabilidade aos empreendimentos turísticos [...]” (CORIOLANO apud ASSIS, 2006, pág. 296).

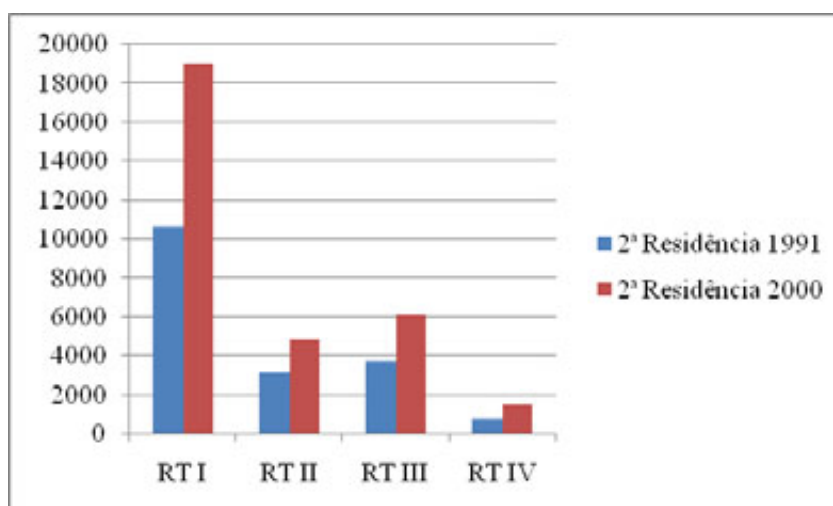
As quatro Regiões Turísticas (RT) do litoral do Ceará englobaram os seguintes municípios (Figura 4):

- RT I: Aquiraz, Fortaleza e Caucaia;
- RT II: Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca;
- RT III: Aquiraz, Cascavel, Beberibe, Fortim, Aracati e Icapuí;
- RT IV: Barroquinha, Camocim, Cruz, Acaraú, Itarema, Amontada e Itapipoca.



**Figura 4.** Regiões Turísticas PRODETURIS  
Fonte: DANTAS, 2002, p.87

A principal dessas regiões é a RT I, por abrigar Fortaleza, a capital do Estado. A RT III é a que possui mais investimentos privados ligados à residência secundária, pois foi tradicionalmente ocupada por essa função, e por isso essas praias são as mais procuradas para o lazer dos fortalezenses. A RT II possui menos atividade de residência secundária que a RT III, entretanto percebe-se um crescimento consideravelmente acentuado de 1991 a 2000. Uma das possibilidades desse fenômeno é que essa região foi o principal alvo das intervenções estatais para o turismo, com recursos advindos do PRODETUR I. A RT IV, por localizar-se mais distante da RMF, é a que possui menos atividade daquela natureza. Entretanto, percebemos que houve impactos nessa região devido a sua proximidade às áreas de intervenção do PRODETUR I (Gráfico 4).



**Gráfico 4.** Variação de 2ª residência 1991-2000  
Fonte: Sinopse Preliminar IBGE 1991-2000

O PRODETURIS objetivava, principalmente, desenvolver o planejamento da atividade turística, entretanto não houve efetivação de ações. Somente em 1992, com a compatibilização desse programa com o PRODETUR-NE I, as ações para o desenvolvimento da atividade turística no Ceará começaram a ser implementadas.

O PRODETUR-NE no Ceará representa a primeira materialização de políticas públicas na área turística do Estado. Tendo financiamento do BID, esse programa priorizou a RT II, inicialmente por concentrar o maior contingente populacional, depois da RT I, tanto em relação à população total, quanto em relação à população urbana (Quadro 1). Em segundo lugar, a escolha se deu para compensar o desenvolvimento já existente no litoral leste do estado, segundo entrevista com representantes do programa no Ceará. Esse programa previa distribuir a atividade turística por todo o litoral, começando por aquele mais próximo a RMF.

#### Quadro 1. Regiões Turísticas PRODETURIS - Área de Desenvolvimento do Litoral

Indicadores	Região Turística I (inclui Fortaleza)	Região Turística II	Região Turística III	Região Turística IV
<b>Municípios Costeiros Envolvidos</b>	Fortaleza, Aquiraz e Caucaia	Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca	Aquiraz, Cascavel, Beberibe, Aracati e Icapuí	Amontada Itarema, Acaraú, Cruz, Camocim e Barroquinha
<b>Área (Km)</b>	2.100	5.141	4.744	4.603
<b>População Total (1991)</b>	1.977.034	348.600	203.846	180.223
<b>População Urbana (1991)</b>	1.954.010	226.798	127.407	80.478

Fonte: PDTIS CE, 2004, p. 2



A grande importância dada à atividade turística no litoral do Ceará, através dos investimentos públicos, é perceptível quando avaliamos o valor despendido para o PRODETUR-NE (Quadro 2). Percebermos, no contexto dos demais programas para a região, que o principal viés de desenvolvimento econômico para o litoral, a partir do Governo do Estado do Ceará, é o turismo.

**Quadro 2. Programa Estaduais voltados para a Região Turística II**

Programas	US\$ Milhões	Municípios
PRODETUR	163,81	Fortaleza, Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca
PROURB	8,82	Caucaia, São Gonçalo do Amarante e Itapipoca
PROARES	4,67	Caucaia, São Gonçalo do Amarante e Itapipoca
SANEFOR	1,65	Fortaleza
METROFOR	25,69	Fortaleza
COMPLEXO PORTUÁRIO DO PECÉM	16,25	São Gonçalo do Amarante

Fonte: PDITS CE, 2004, p. 11

Esses são programas estruturadores previstos pelo Governo do Estado para a zona litorânea do Ceará, e que têm grandes impactos em seu território. São eles, segundo o PDTIS CE (2004, p.11):

- PROURB: programa onde são desenvolvidas ações de planejamento urbano, gestão municipal, hidrometração e urbanização em 44 municípios do Ceará;
- PROARES: Programa de Apoio às Reformas Sociais para o Desenvolvimento de Crianças e Adolescentes do Estado do Ceará;
- SANEFOR: Programa de Saneamento Básico de Fortaleza;
- METROFOR: Trem Metropolitano de Fortaleza;
- COMPLEXO PORTUÁRIO DO PECÉM: tem por finalidade principal dotar o Estado do Ceará de um núcleo de irradiação de desenvolvimento, via promoção de atividades industriais integradas, permitindo maior integração regional e contribuindo para a redução do desemprego e fixação da população em seus Municípios de origem.

## 2.2 O PRODETUR no Ceará

Os impactos do PRODETUR-NE nos estados nordestinos se deram de forma diferenciada em cada um deles. O montante de investimentos feitos em cada Estado dependeu de alguns condicionantes que o tornou diferente em cada localização. As características particulares de cada lugar também tiveram importância no desenvolvimento do programa.

Segundo Souza (2008), os motivos para a diferenciação dos impactos desses investimentos se deram de acordo, principalmente, com quatro variantes:

1. Inicialmente os estados nordestinos que receberam investimentos desse programa possuem extensões de costa diferenciadas. A Bahia possui a maior extensão, com aproximadamente 900 Km. Em segundo lugar está o Ceará, que possui 573 Km, sendo consideravelmente menor que a Bahia. Em terceiro lugar está o Rio Grande do Norte, que possui 400 Km. E o menor litoral é o de Pernambuco, com uma extensão de 182 Km.
2. Em segundo lugar, mas com grande importância, o que diferenciou os estados foi o estágio distinto de metropolização, ou seja, o maior ou menor grau de integração dos municípios com a metrópole. Esse é um dado importante, pois esse programa reforça a centralidade das capitais metropolitanas, visto que a construção dos aeroportos internacionais foi feita nesses municípios, com exceção da Bahia que teve construído mais de um aeroporto. Assim, a relação de integração dos demais municípios com seu centro é fator condicionante para o desenvolvimento da atividade.
3. O grau de inserção deles no processo de turistificação. Alguns estados já estavam com a atividade turística em maior grau de desenvolvimento que outros. Isso condicionou, também, o crescimento mais acelerado da atividade.
4. Por fim, mas como um dos principais motivos, o desenvolvimento do PRODETUR-NE dependeu das formas de assimilação da política pública de promoção do turismo pelos governantes estaduais, ou seja, da intenção dos governantes em desenvolver essa atividade e incorporar os investimentos advindos daquele programa, com contrapartidas. A vontade política foi um fator determinante para o desenvolvimento do PRODETUR-NE nos estados.

Por esses motivos, o Ceará teve grande vantagem nesse processo competitivo. Inicialmente devido à sua grande extensão de área litorânea, a segunda maior dos estados que receberam investimentos. Em segundo lugar, os municípios litorâneos vizinhos têm grande proximidade

com Fortaleza, a capital, facilitando o escoamento do fluxo de turista. Por fim, o Governo do Estado do Ceará incorporou o turismo prioritariamente dentro da política de desenvolvimento econômico, já havendo, inclusive, feito programas de planejamento da atividade, como o PRODETURIS, anteriormente ao PRODETUR-NE I, com recursos próprios.

Assim, como mostrado no capítulo 1, o estado do Ceará absorveu a segunda maior parcela dos investimentos do PRODETUR-NE, perdendo somente para a Bahia, estado com a maior extensão de litoral, e onde o Governo Estadual também incorporou o turismo como prioridade econômica.

### 2.2.1 PRODETUR-NE I no Ceará

No Ceará o PRODETUR-NE I se desenvolveu através do Pólo Ceará Costa do Sol, composto por 18 municípios, mas somente sete deles foram alvo de intervenções do programa em sua primeira fase: os que estão na RT II e dois da RT I: Caucaia, Fortaleza, Itapipoca, Paraipaba, Paracuru, São Gonçalo do Amarante e Trairi (Figura 5).

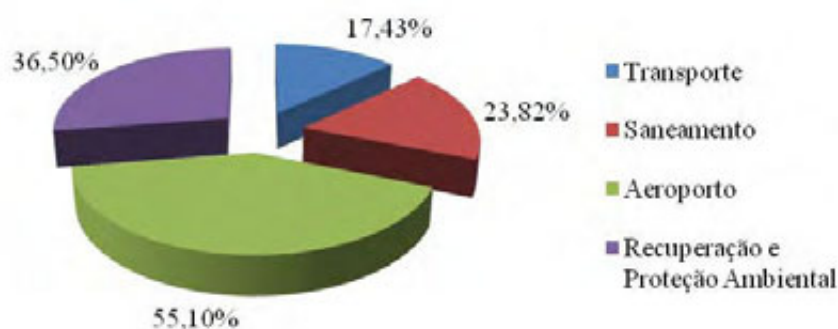
Para nossa análise iremos recortar e avaliar somente os investimentos de incentivo ao turismo que têm impactos diretamente na estruturação espacial, pois é este o objetivo do trabalho. Apesar de existirem investimentos em diversas áreas como desenvolvimento institucional, aquisição de terras, engenharia e administração etc., a análise abordará somente as áreas: transporte, saneamento-



**Figura 5.** Municípios contemplados pelo PRODETUR I  
Fonte: PDITS CE, 2004, p.10

abastecimento d'água, aeroporto, recuperação e proteção ambiental, turismo cultural/centro histórico e obras de infraestrutura, que além de transportes considera também alguns grandes empreendimentos. Esses investimentos, a serem analisados, representam 81,08% do total de investimentos feitos pelo programa no Ceará, em sua primeira fase, e demonstra sua considerável importância. O item aquisição de terras, apesar de ter impactos diretos na transformação espacial, não foi considerado devido à sua pequena participação no total dos investimentos. A aquisição de terras deveria ser feita para possibilitar a espacialização dos demais investimentos, quando necessário.

Assim sendo, os investimentos se deram como descrito a seguir. A maior quantidade de investimentos se deu para melhoria da acessibilidade (Gráfico 5). A construção e internacionalização do Aeroporto Internacional Pinto Martins, em Fortaleza, concentrou mais da metade dos recursos analisados, 55,10% (e quase metade de todos os recursos advindos do programa 47,70%). A construção de rodovias (transportes) também teve importante destaque dentro dos gastos analisados, representando 17,43%, a terceira maior parcela. Se somarmos todos os investimentos em acessibilidade (aeroporto e transportes), teremos um valor muito alto de investimentos, 72,53%, mais da metade deles, o que demonstra o grande problema enfrentado, naquela época, no estado na falta de acesso, ou precariedade deste, para os municípios litorâneos, e para a própria capital do estado.



**Gráfico 5.** Gastos do PRODETUR NE I no Ceará, com impactos espaciais  
Fonte: PDTIS CE, 2004, p. 10, modificado pela Autora

Em segundo lugar, em relação ao montante de investimentos do programa, destacam-se os recursos aplicados em recuperação e proteção ambiental, 36,50%. A importância dessa temática para o desenvolvimento da atividade turística se deu devido aos lugares onde se desenvolveu a atividade possuírem grande potencial paisagístico, mas serem frágeis quanto às questões ambientais: áreas de dunas, praias, falésias, mangues etc.

Também foram de grande importância e impacto os investimentos em saneamento básico, que representaram 23,82% dos investimentos analisados. Isso se deu, devido às precárias condições dos municípios litorâneos do Ceará, que necessitavam de melhorias nessa área para atração de investimentos privados como: meios de hospedagem, restaurantes, bares, casas noturnas, equipamentos de lazer etc. O restante dos investimentos se deu em quantias muito menores que aquelas principais.

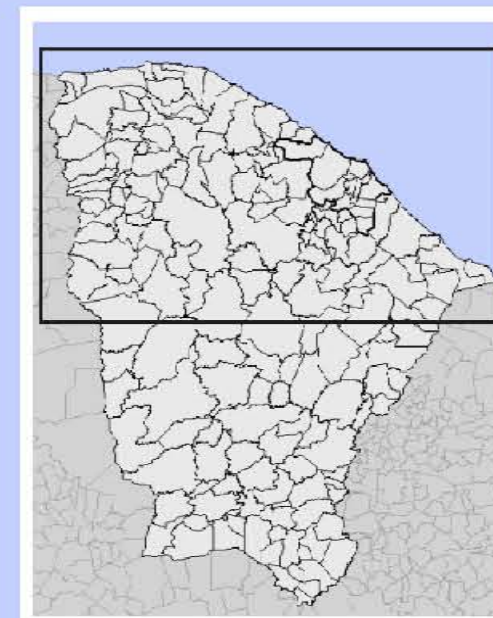
O município que recebeu mais investimentos foi Fortaleza, em consequência da construção do aeroporto, ou seja, mais da metade do montante. Entretanto, se desconsiderarmos esses investimentos, visto que esse foi o único na capital nessa primeira fase do programa, o município que mais se destacou foi Itapipoca, seguido de Caucaia (Cartograma 1).

Diante do exposto, destacamos que nessa primeira fase do programa os investimentos estiveram principalmente situados na metrópole, o que reforça a centralidade exercida por ela. A localização do aeroporto internacional em Fortaleza explicita e fortalece a dependência dos municípios em relação à capital.

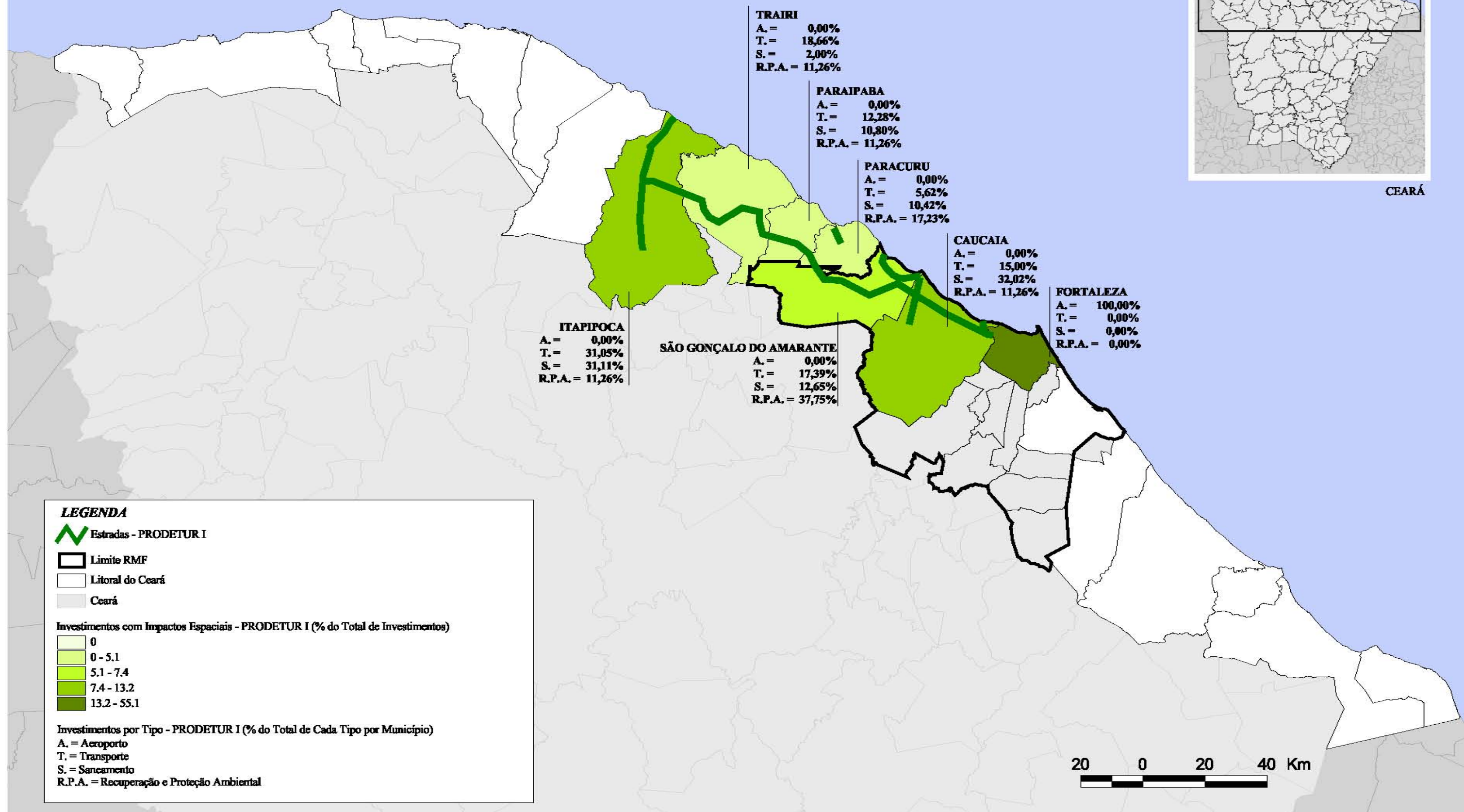
Outra característica importante dessa fase é que os investimentos são feitos prioritariamente em infraestrutura básica, em consequência da deficiência dos municípios nesse quesito. Assim, percebemos que o PRODETUR I teve com função, principalmente, preparar fisicamente os municípios para receber os demais investimentos públicos e atrair investimentos privados.

Entretanto, apesar dos investimentos do PRODETUR-NE I estarem localizados na RT I e na RT II, tiveram expressiva influência na transformação da atividade turística do estado como um todo. Os investimentos em transporte, inicialmente ampliaram os acessos de Fortaleza para o litoral oeste, o que terminou por favorecer também o desenvolvimento de outros municípios situados na RT IV, além dos que receberam investimentos. O balanço final do Programa identifica, também, o favorecimento do município de Aquiraz em relação aos investimentos distribuídos pelo estado, devido ao crescimento do número de turistas nesse município, bem como de sua economia. Esses fatores demonstram que essa fase do programa beneficiou não somente os municípios receptores de investimentos, mas também aqueles próximos a eles.

A ampliação e internacionalização do aeroporto de Fortaleza teve grande importância para o estado como um todo, pois possibilitou o aumento do fluxo de turistas, via Fortaleza, crescendo, inclusive, o número de turistas estrangeiros, visto que o novo equipamento tem



CEARÁ



**LEGENDA**

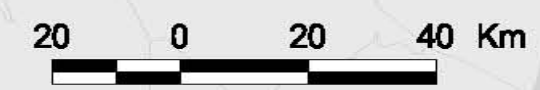
- Estradas - PRODETUR I
- Limite RMF
- Litoral do Ceará
- Ceará

**Investimentos com Impactos Espaciais - PRODETUR I (% do Total de Investimentos)**

- 0
- 0 - 5.1
- 5.1 - 7.4
- 7.4 - 13.2
- 13.2 - 55.1

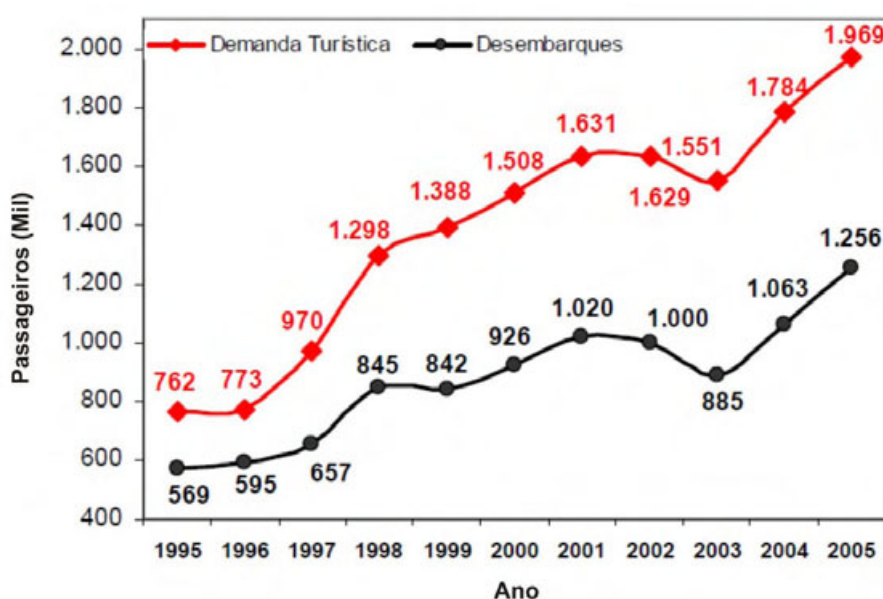
**Investimentos por Tipo - PRODETUR I (% do Total de Cada Tipo por Município)**

- A. = Aeroporto
- T. = Transporte
- S. = Saneamento
- R.P.A. = Recuperação e Proteção Ambiental



capacidade suficiente para receber vôos internacionais vindos diretamente da Europa e dos Estados Unidos.

Em conseqüência desses investimentos feitos em turismo no Ceará, e principalmente a partir da implantação do aeroporto internacional de Fortaleza, o fluxo de turistas no estado, via Fortaleza, cresceu significativamente no período de 1995 a 2005, com uma taxa média de 11,7 ao ano (Gráfico 6). Destacamos que esse fluxo turístico mais que dobrou nesse intervalo de tempo, passando de 762 mil em 1995 para 1.969 mil em 2005, de acordo com dados da SETUR. (SETUR, 2006, p.4).



**Gráfico 6.** Evolução da Demanda Turística via Fortaleza e dos Desembarques no Aeroporto  
Fonte: SETUR, 2006, p. 4

Ainda de acordo com a SETUR, é importante destacar que o crescimento do fluxo turístico no Ceará, via Fortaleza, teve impacto também no posicionamento dessa cidade no *ranking* das cidades mais visitadas do Brasil, que passou de 11º lugar em 1996, para 4º em 2003.

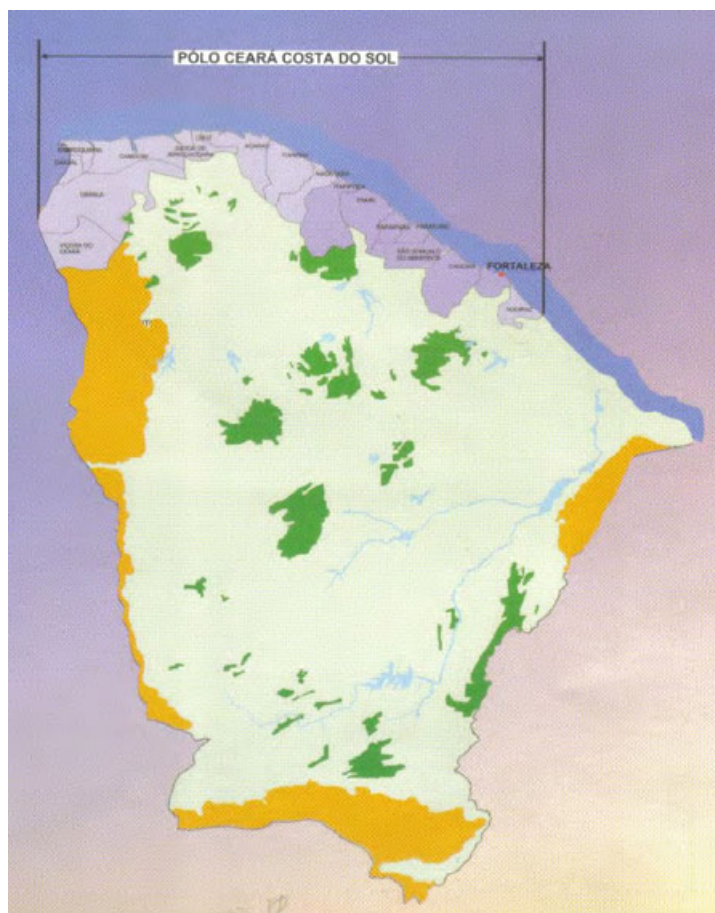
## 2.2.2 PRODETUR-NE II no Ceará

Após análise dos resultados do PRODETUR I, o programa iniciou sua segunda fase. A área de abrangência do PRODETUR II compreende todos os 18 municípios do Pólo Ceará Costa do Sol, sendo eles: Aquiraz, Fortaleza, Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi, Itapipoca, Amontada, Itarema, Acaraú, Cruz, Jijoca de Jericoacoara,

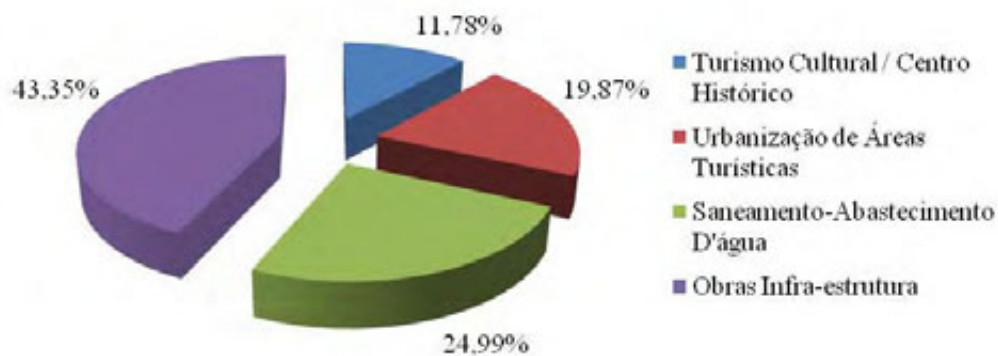
Camocim, Barroquinha, Chaval, Granja e Viçosa do Ceará. Consideramos importante, dessa maneira, destacar que os investimentos previstos para o PRODETUR II vão além dos municípios situados no litoral (Figura 6).

O objetivo do programa é complementar as ações que foram previstas no âmbito da primeira fase, mas que não foram concluídas ou executadas nos municípios beneficiados. Considerando as áreas de investimento com impactos na estruturação espacial, essa fase do programa continua com os investimentos na área de infraestrutura, com destaque para

Obras de Infraestrutura (construção e recuperação de rodovias, e construção de alguns equipamentos) e Saneamento e Abastecimento D'água. Entretanto, foram incorporadas novas áreas de investimento, como Urbanização de Áreas Turísticas e Turismo Cultural e de Centro Histórico (Gráfico 7).



**Figura 6.** Municípios planejados pelo PRODETUR II  
Fonte: Material de divulgação do PRODETUR II – SETUR



**Gráfico 7.** Gastos do PRODETUR NE I no Ceará, com impactos espaciais  
Fonte: PDTIS CE, 2004, p. 10



A maioria dos investimentos continuou sendo em infra-estrutura (construção e recuperação de rodovias e construção de alguns equipamentos de grande importância). O segundo maior montante foi feito em Saneamento-Abastecimento D'água. O alto investimento nessas duas áreas de in demonstram que alguns municípios ainda não estavam preparados para receber empreendimentos privados e turistas, devido à falta de infraestrutura básica. De acordo com entrevista feita com representante do PRODETUR no Ceará<sup>9</sup>, os investimentos em infraestrutura, na segunda fase do programa, acrescentam também aqueles voltados para o fornecimento de energia elétrica.

O município que teve mais investimentos continuou sendo Fortaleza, e, nesse município eles se concentraram nas áreas de Obras de Infraestrutura e Turismo Cultural / Centro Histórico. Na área de obras de infraestrutura os investimentos estão previstos somente para construção de um grande equipamento, um Centro Multifuncional de Feiras e Eventos (Pavilhão Multiuso), o que denota investimentos além do turismo sol e mar, em turismo de negócios e eventos. Em relação à área de Turismo Cultural / Centro Histórico está prevista a recuperação de alguns edifícios de importância histórica para a cidade, localizados, em sua maioria no bairro central.

Em seguida à capital, em relação à quantidade de investimentos, os municípios mais contemplados foram Camocim e Caucaia com aproximadamente o mesmo montante. Aquiraz concentrou a quarta maior quantidade e São Gonçalo do Amarante a quinta. Os demais municípios tiveram parcelas pequenas de investimentos, considerando o montante previsto total (Cartograma 2). Nem todos os 18 municípios foram contemplados com os investimentos de impactos espaciais.

É importante destacar que esse programa ainda está em construção, não havendo sido completado, tornando-se, dessa maneira, inviável analisar seus impactos. Entretanto, podemos considerar, a partir do que foi planejado, que essa fase do programa amplia sua área de atuação além dos investimentos em infraestrutura básica, o que é de grande importância para o desenvolvimento da atividade turística nessa região.

Na mesma entrevista feita com representante do PRODETUR no Ceará, identificamos a etapa em que se encontram os investimentos feitos pela segunda fase do programa.

Em relação às rodovias do item de Obras de Infraestrutura, foram previstos a implantação de 262 Km de rodovia, que dariam acesso a várias localidades da área do Pólo Ceará Costa do Sol. Essa extensão seria executada em oito (8) trechos, que se encontram na seguinte situação:

---

<sup>9</sup> Para definição de metodologia dessa entrevista, ver nota metodológica 01.



CEARÁ

**CAMOCIM**  
 T.C./C.H. = 9,25%  
 U.A.T. = 21,75%  
 S.A. = 23,90%  
 O.I.E. = 7,18%

**GIJOCA DE JERICOACOARA**  
 T.C./C.H. = 0,00%  
 U.A.T. = 0,00%  
 S.A. = 4,95%  
 O.I.E. = 5,90%

**TRAIRI**  
 T.C./C.H. = 0,00%  
 U.A.T. = 5,55%  
 S.A. = 4,53%  
 O.I.E. = 1,68%

**PARAIPABA**  
 T.C./C.H. = 0,00%  
 U.A.T. = 6,36%  
 S.A. = 0,79%  
 O.I.E. = 0,44%

**PARACURU**  
 T.C./C.H. = 0,00%  
 U.A.T. = 2,97%  
 S.A. = 1,81%  
 O.I.E. = 3,53%

**CAUCAIA**  
 T.C./C.H. = 1,66%  
 U.A.T. = 22,26%  
 S.A. = 42,89%  
 O.I.E. = 5,75%

**FORTALEZA**  
 T.C./C.H. = 80,77%  
 U.A.T. = 14,84%  
 S.A. = 0,00%  
 O.I.E. = 34,02%

**ITAIPOCA**  
 T.C./C.H. = 2,04%  
 U.A.T. = 1,85%  
 S.A. = 3,45%  
 O.I.E. = 5,47%

**SÃO GONÇALO DO AMARANTE**  
 T.C./C.H. = 0,53%  
 U.A.T. = 13,97%  
 S.A. = 17,69%  
 O.I.E. = 1,68%

**AQUIRAZ**  
 T.C./C.H. = 5,75%  
 U.A.T. = 21,75%  
 S.A. = 23,90%  
 O.I.E. = 7,18%

**LEGENDA**

Estradas - PRODETUR II

Limite RMF

Litoral do Ceará e Municípios previstos pelo PRODETUR II fora do litoral

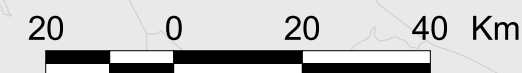
Ceará

Investimentos com Impactos Espaciais - PRODETUR II (% do Total de Investimentos)

- 0
- 0 - 3.8
- 3.8 - 8.6
- 8.6 - 17.4
- 17.4 - 27.2

Investimentos por Tipo - PRODETUR I (% do Total de Cada Tipo por Município)

- T.C./C.H. = Turismo Cultural e de Centro Histórico
- U.A.T. = Urbanização de Áreas Turísticas
- S.A. = Saneamento e Abastecimento de Água
- O.I.E. = Obras de Infraestrutura



**Cartograma 02. Investimentos PRODETUR II no Ceará**

Fonte: PDTIS CE - www.bnb.com.br

Organização: A Autora

- Rodovia Barrento-Aracatiara (33,06 Km), concluído;
- Rodovia Aracatiara-Itarema (39,15 Km), concluído;
- Rodovia Itarema-Almofala (8,84 Km), concluído;
- Rodovia Amontada-Aracatiara-Icaraí (50,85 Km), concluído;
- Rodovia Jijoca de Jericoacoara-Parazinho (32,42 Km), em execução, finalizando;
- Rodovia Parazinho-Granja (22,71 Km), em execução, finalizando;
- Rodovia Granja-Viçosa do Ceará (69,41), em execução, fase inicial;
- Rodovia de acesso a Lagoinha, com a construção do binário (5 Km), em execução, finalizando.

Em relação aos investimentos de Saneamento e Abastecimento D'água foram executadas as obras do município de Jijoca de Jericoacoara e estão em execução as obras dos municípios de Trairi e Caucaia.

Em relação à Urbanização de Áreas Turísticas foram executadas obras dos municípios de Pecém, Flexeiras, Lagoinha, Mundaú. Estão em execução as do município de Paracuru. Estão em fase de ordem de serviço as do município de Camocim. E em Fortaleza, está sendo executado o projeto de urbanização da Praia de Iracema, em parceria entre o Governo do Estado, com recursos próprios e do PRODETUR II, e a Prefeitura.

Em relação aos investimentos de Turismo Cultural e de Centro Histórico, foram feitos, até o momento, investimentos somente nos municípios de Aquiraz e Fortaleza, sendo eles:

- Aquiraz – estão finalizadas as obras do mercado da carne, praça matriz e casa do capitão mor. Está em processo de licitação a do museu sacro.
- Fortaleza – está na fase de ordem de serviço a obra do prédio da EMCETUR, no centro da cidade. Está suspensa, por conflitos em relação ao projeto proposto, a obra do Palácio da Abolição, prédio de importância histórica, antiga sede do Governo do Estado, atual sede de alguns órgãos desse governo.

Ainda com impactos na estruturação espacial, mas dentro de outras áreas, dois projetos estão sendo implementados pela Secretaria de Turismo do Ceará, via PRODETUR II: a sinalização turística de Fortaleza, que está em fase de finalização, e a instalação de infraestrutura de oferta de energia elétrica em Aquiraz, para suprir a demanda que está sendo criada com a implantação de um mega-empreendimento de hospedagem, o Aquiraz Riviera.

Destacamos, dessa maneira, que a segunda fase do programa, PRODETUR II, assim como a primeira reforça a centralidade de Fortaleza e sua importância enquanto pólo da metrópole, devido à grandeza dos investimentos feitos na capital. A lógica dos investimentos do

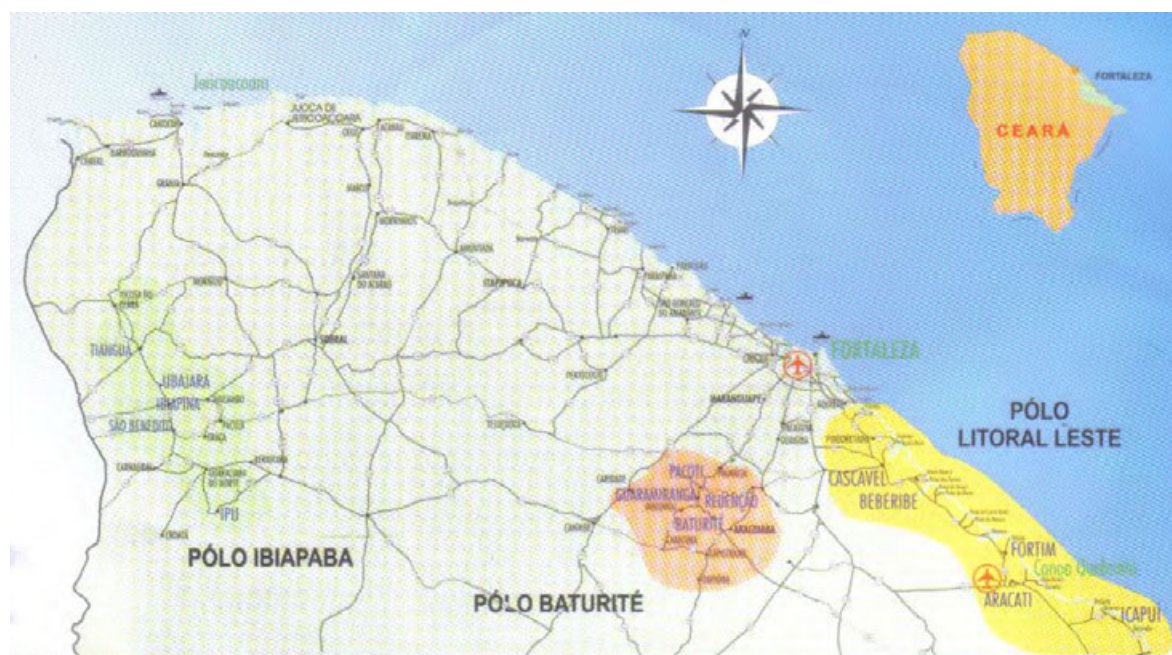
programa, em suas duas fases, destaca Fortaleza como receptora e distribuidora dos turistas. Para isso foi construído o aeroporto internacional nessa cidade, e dela partem as rodovias construídas e recuperadas que dão acesso aos demais municípios do litoral cearense, a princípio somente em direção oeste, com recursos do PRODETUR-NE I. Entretanto, o Governo do Estado construiu e recuperou, também, parte das rodovias que dão acesso ao litoral leste, com recursos próprios.

Os investimentos do PRODETUR II têm finalização prevista até 2010. Entretanto os responsáveis pelo programa no Ceará consideram a possibilidade de extensão do prazo.

### 2.2.3 PRODETUR III (Nacional) no Ceará

O programa já prevê uma terceira fase, ainda em processo de planejamento. O PRODETUR III tem como novidade a incorporação de alguns estados fora do Nordeste e a interiorização dos investimentos nos estados Nordesteiros.

A terceira fase do PRODETUR no Ceará prevê a incorporação de três novos pólos: Pólo Litoral Leste, Pólo Ibiapaba e Pólo Baturité, esse dois últimos situados em regiões serranas (Figura 7). As áreas dos investimentos, com impactos na estruturação espacial são: Infraestrutura, Meio Ambiente e Patrimônio Histórico.



**Figura 7.** Municípios planejados pelo PRODETUR III  
Fonte: Material de divulgação do PRODETUR III – SETUR

O PRODETUR III prevê a implantação de um novo aeroporto internacional, dessa vez fora da RMF, no município de Aracati. O equipamento já está em construção, iniciando com recursos próprios do Governo do Estado, através da Secretaria de Turismo.

O Governo do Estado prevê também outro aeroporto internacional para atender um dos mais importantes destinos turísticos do Ceará, a Praia de Jericoacoara. Entretanto, esse projeto ainda está em fase de avaliação, podendo ou não ser incorporado pelo PRODETUR III. Até o momento, a localização prevista para implantação desse equipamento é o município de Cruz.

A construção desses aeroportos faria, efetivamente, uma maior redistribuição dos turistas pelo litoral do Ceará, trazendo independência dos demais municípios em relação à capital cearense. Entretanto, enquanto esses equipamentos não começam a funcionar, Fortaleza continua exercendo a função de receptora dos turistas que chegam ao estado via aérea. E para que a cidade se tornasse esse centro de recepção, hospedagem e distribuição de turistas, outros investimentos, além dos previstos pelo PRODETUR-NE, foram feitos, tanto pelo Governo do Estado do Ceará, quanto pela Prefeitura Municipal de Fortaleza. Os investimentos seguiram uma lógica do turismo de sol e mar, lazer, cultural, negócios e eventos. A variedade de tipos de turismo em que a cidade investiu se deu na tentativa de aumentar o interesse do turista mesmo em época de baixa estação, diminuindo a sazonalidade da atividade.

Esses investimentos estatais buscaram criar uma lógica de indução de desenvolvimento de algumas áreas da cidade, e, em conseqüência, atraíram investimentos privados.

### **2.3 Os Investimentos dos Governos Locais**

Até a década de 1980, antes da primeira gestão de Tasso Jereissati, os investimentos estatais relacionados com turismo e lazer em Fortaleza concentraram-se principalmente na área de lazer, e estavam distribuídos pela cidade. Durante esse período foram construídos, pelo Governo Municipal, uma série de parques distribuídos pela cidade, entre eles: Parque Alagadiço, Parque Pajeú, Parque Opaia, Parque do Cocó Adahil Barreto, Parque Lagoa da Parangaba.

Seguindo a mesma lógica de investimentos, a partir de fins da década de 1970, quando a população começa a utilizar as zonas de praia como área de lazer, a Prefeitura inicia investimentos para dotar esses espaços de infraestrutura. Na década de 1980, visando o público de população de rendas média baixa e baixa, a prefeitura constrói dois Pólos de Lazer, um situado na Barra do Ceará e o outro situado na Praia do Futuro. Ainda nessa década, na

tentativa de fazer uma ligação entre as áreas de praia da cidade, a Prefeitura inicia a construção de calçadões ao longo do litoral. O primeiro a ser construído foi o da Beira-Mar (nos bairros do Meireles e Mucuripe). Em seguida, para complementar a intenção de ocupação do litoral, foram construídos os calçadões da Praia do Futuro, Praia de Iracema e Costa Oeste.

Dentre os grandes investimentos dessas décadas, até 1980, destacamos dois empreendimentos que consideramos de grande importância. O primeiro, ainda com a função de lazer, o Estádio Governador Plácido Aderaldo Castelo (popularmente conhecido como Castelão). Construído na década de 1970, é o maior estádio da cidade. Apesar de ter sido construído com aquela função, terá grande importância turística caso o Ceará seja escolhido para sediar jogos na Copa de 2014, que acontecerá no Brasil. Nesse caso, o edifício passará por uma reforma, bem como a área ao seu redor sofrerá fortes transformações. Os impactos dessa transformação trarão grandes mudanças para o local. O segundo empreendimento é o Terminal Rodoviário João Tomé, também construído na década de 1970. Foi de grande importância para a área turística, pois ampliou as possibilidades de recepção de turistas, devido a sua grande capacidade de abrigar passageiros.

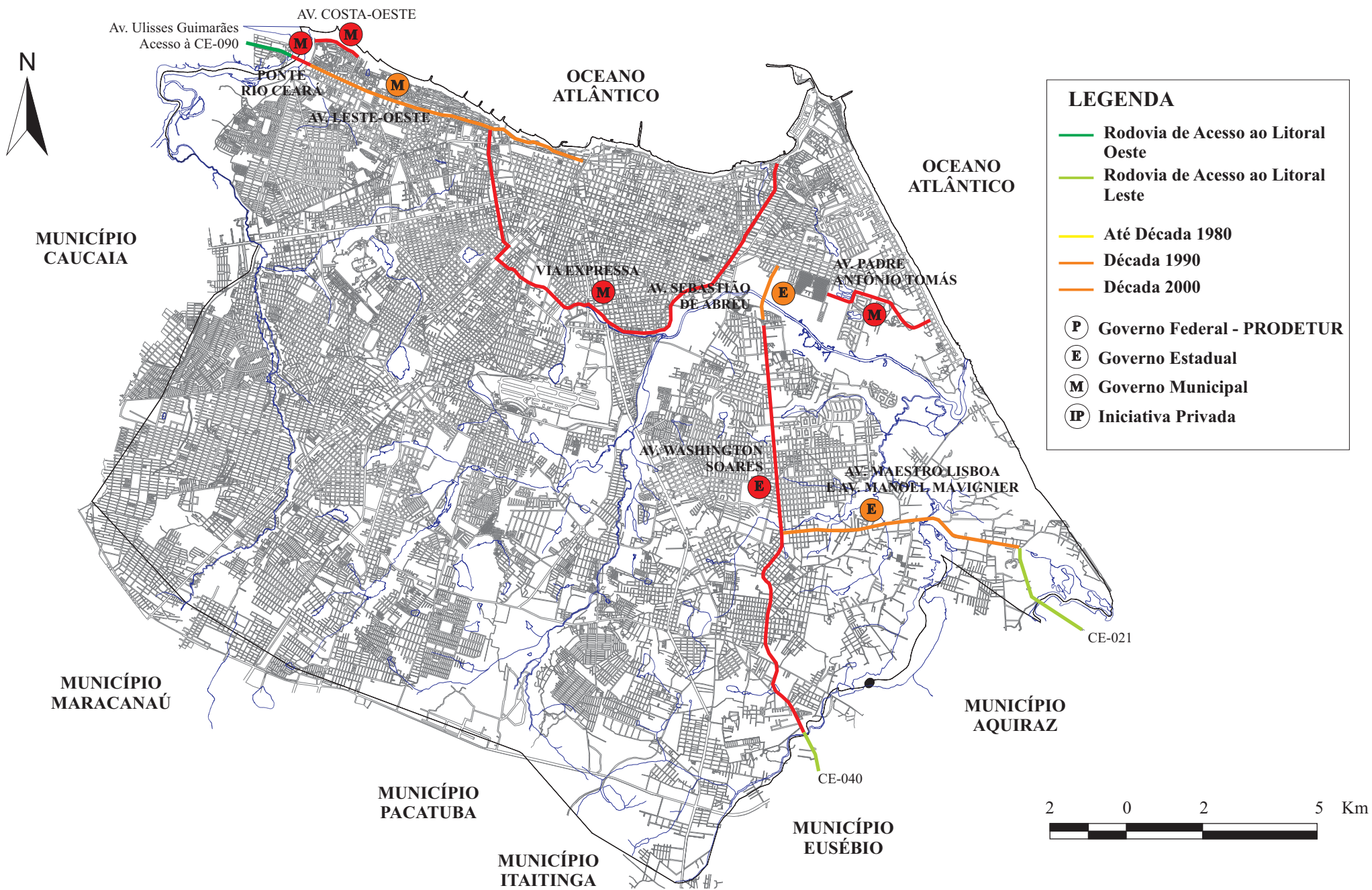
A partir da década de 1990, os investimentos ligados a turismo e lazer estão mais intimamente relacionados. Deixando de se encontrar dispersos pela cidade, identificamos uma grande concentração deles em algumas partes de Fortaleza. Avaliando aqueles de maior impacto espacial, iniciaremos nossa análise por aqueles de reestruturação viária.

Buscando interligar Fortaleza com os outros municípios do litoral cearense, o Governo do Estado, via PRODETUR ou com recursos próprios, construiu ou recuperou as rodovias que fazem essa ligação. Entretanto, foi necessária, dentro de Fortaleza, uma reestruturação viária para dar escoamento do tráfego até essas rodovias. As áreas alvo das intervenções foram as zonas oeste e sudeste da cidade, com o alargamento e urbanização de duas de suas importantes avenidas. Essas áreas sofreram, dessa maneira, grandes transformações. Entretanto, essas não foram as únicas reestruturações viárias da cidade a partir da valorização da atividade turística (Mapa 1)<sup>10</sup>.

Na década de 1970, na tentativa de fazer uma ligação do porto de Fortaleza, Porto do Mucuripe, com a zona industrial, localizada na porção oeste da cidade, foi construída a Av. Leste-Oeste. Essa avenida, na realidade, seguia uma lógica de ligação das zonas leste e oeste

---

<sup>10</sup> Para definição de metodologia para construção desse mapa, ver nota metodológica 02.



**Mapa 1.** Intervenções Viárias em Fortaleza  
 Fonte: MAMEDE, 2008, modificado pela Autora

da cidade, e terminou por rasgar algumas comunidades que viviam naquela área, transformando razoavelmente o local, e expulsando parte dessa população. Entretanto, apesar da dificuldade de ligação entre Fortaleza e os municípios localizados à oeste do município, essa avenida ainda não interligava a cidade com as rodovias de acesso ao litoral oeste, pois terminava no Rio Ceará, que faz o limite entre Fortaleza e Caucaia, não resolvendo a questão do acesso àquele litoral. A ligação de Fortaleza com essa porção do Ceará era um tanto prejudicada, pois se dava somente por uma extensa avenida, Av. Bezerra de Menezes, que cortava parte sudoeste da cidade, causando grande deslocamento para percorrê-la..

Assim, com a valorização desse litoral a partir dos investimentos do PRODETUR, fez-se necessário solucionar o problema e, para tanto, na década de 1990 foi feito o alargamento da Av. Leste-Oeste (Figura 8) e a construção de uma ponte, a Ponte do Rio Ceará (Figura 9), que fazia a ligação entre essa avenida e o município de Caucaia, dando acesso à rodovia CE-090. Essa intervenção modificou o uso dos lotes lindeiros à avenida atraindo comércio e transformando a via em essencialmente comercial. Para possibilitar a execução da obra, muitas famílias foram relocadas ou indenizadas por terem parte de seus terrenos desapropriados.

A reestruturação viária na parte leste da cidade se deu através da melhoria do acesso em direção ao litoral leste do Ceará, a partir da obra de redesenho da Av. Washington Soares, avenida que



**Figura 8.** Av. Leste-Oeste  
Fonte: Heron Félix



**Figura 9.** Ponte do Rio Ceará  
Fonte: Heron Félix

corta a cidade em sentido sudeste, e que faz ligação com a rodovia CE-040.



A avenida foi ampliada, ficando com três (3) faixas em cada sentido e ganhou uma ciclovia central (Figura 11). O objetivo de facilitar o escoamento do tráfego nessa direção causou considerável modificação no desenho da via e em consequência no seu entorno. Essa intervenção foi feita pelo Governo do Estado sob o *slogan*: “a avenida que virou rodovia”, o que demonstra a real intenção da proposta: transformar a Av. Washington Soares em rodovia de acesso ao litoral leste.

Devido à nova importância dada à avenida, houve a valorização da área, atraindo atividades comerciais para seus lotes lindeiros. A via, que já possuía caráter comercial, ganhou novos empreendimentos que se instalaram após suas modificações, e reforçaram aquele caráter (Figura 10).

Inicialmente, O incentivo à valorização se deu através da transferência de alguns equipamentos públicos para a área, como por exemplo, o Fórum Clóvis Beviláqua, que foi transferido do Centro para essa localização.

Para facilitar o acesso à Av. Washington Soares foi feita também a abertura de uma via, Av. Sebastião de Abreu, construída sobre o mangue do Rio Cocó (Figura 12). Essa avenida permite que a zona leste da cidade, a mais valorizada, acesse com mais rapidez aquela avenida.



**Figura 11.** Novo desenho da Av. Washington Soares  
Fonte: Emanuel Cavalcanti



**Figura 10.** Atividade Comercial na Av. Washington Soares  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

Outra melhoria no acesso ao litoral leste se deu com o melhoramento das avenidas Maestro Lisboa e Manoel Mavignier, na década de 1990. Essas vias fazem a ligação entre a Av. Washington Soares e o Município de Aquiraz, dando acesso à rodovia CE-021. Os investimentos nessas vias diminuíram consideravelmente o tempo desse percurso, valorizando assim o município de Aquiraz, permitindo a transformação de



**Figura 12.** Av. Sebastião de Abreu  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

algumas segundas residências de fortalezenses, nesse município, em primeira residência.

Um exemplo do crescimento de primeira residência nesse município, de pessoas que trabalham em Fortaleza, é a construção do condomínio fechado Alphaville Fortaleza, que é localizado, na realidade, em Aquiraz. Esse empreendimento pertence à uma “grife”, que possui condomínios fechados de luxo em vários lugares do Brasil, para população de alto poder aquisitivo. Ainda está no início de construção, mas já foi totalmente vendido.

Uma terceira interferência viária foi a construção da Via Expressa (Figura 13). Essa via faria o acesso direto do porto de Fortaleza, Porto do Mucuripe, com a via de saída oeste da cidade, Av. Leste-Oeste, visto que o novo porto do Ceará, Porto do Pecém, de grande porte, foi construído no município de São Gonçalo do Amarante, à oeste de Fortaleza. O objetivo principal da construção dessa via é facilitar o



**Figura 13.** Via Expressa  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

escoamento de produtos de um porto para o outro. Entretanto, serve também como acesso do aeroporto à Beira-Mar, área turistificada de Fortaleza, pois a via tem um desenho que permite esse deslocamento.

A quarta intervenção que consideramos de grande relevância é a construção de uma avenida paisagística na zona oeste da cidade, a Via Costa Oeste. A intenção seria fazer a ligação da Av. Beira-Mar, que corta os bairros Mucuripe, Meireles, e da Praia de Iracema, com o litoral oeste da cidade, área privilegiada paisagisticamente, porém, com bolsões de pobreza. O projeto é do Governo do Estado do Ceará e além da via paisagística, previa também outras vias secundárias para dar maior acessibilidade à praia, hoje pouco acessível ao automóvel, e um grande calçadão. A Via Costa Oeste, como foi denominada, teria uma extensão de 5,20 Km e remanejaria diretamente para sua construção cerca de 2.000 famílias de baixa renda. Entretanto, com a valorização do local, estimamos que outra grande parte da comunidade seria expulsa por não possuir condições econômicas suficientes que permitisse a sua permanência no local. A construção da via foi iniciada, mas não concluída, por resistência da comunidade, e pelo alto custo das indenizações para retirá-las do local, encontrando-se momentaneamente parada (Figura 15 e Figura 14).



**Figura 15.** Via Costa Oeste – início  
Fonte: a Autora



**Figura 14.** Via Costa Oeste – fim  
Fonte: a Autora

Como última intervenção a ser destacada, consideramos de grande importância para a estruturação da atividade turística em Fortaleza, a abertura da Av. Padre Antônio Tomás (Figura 16). Essa via rasga parte das dunas que compõem a paisagem da Praia do Futuro. É uma via privilegiada paisagisticamente e dá acesso à Praia do Futuro, a nosso ver, bairro com

tendência de ocupação turística e do setor imobiliário, que já está em início de desenvolvimento.

Concluimos, assim, que a estruturação viária de parte de Fortaleza foi adaptada para facilitar o escoamento dos turistas a partir dessa cidade, pois, como vimos, pela existência do aeroporto, Fortaleza é a receptora e distribuidora dos turistas.



**Figura 16. Av. Padre Antônio Tomás**  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

Entretanto, as intervenções feitas para receber esses turistas não se limitam à reestruturação viária, havendo também outros tipos de intervenções através da construção ou recuperação de equipamentos de apoio ao turismo e ao lazer.

Destacamos, inicialmente, o maior equipamento construído durante a década de 1990, o Aeroporto Internacional Pinto Martins, com recursos do PRODETUR I. Esse empreendimento foi fundamental para o desenvolvimento da atividade turística em Fortaleza, como destacado anteriormente (Mapa 2)<sup>11</sup>.

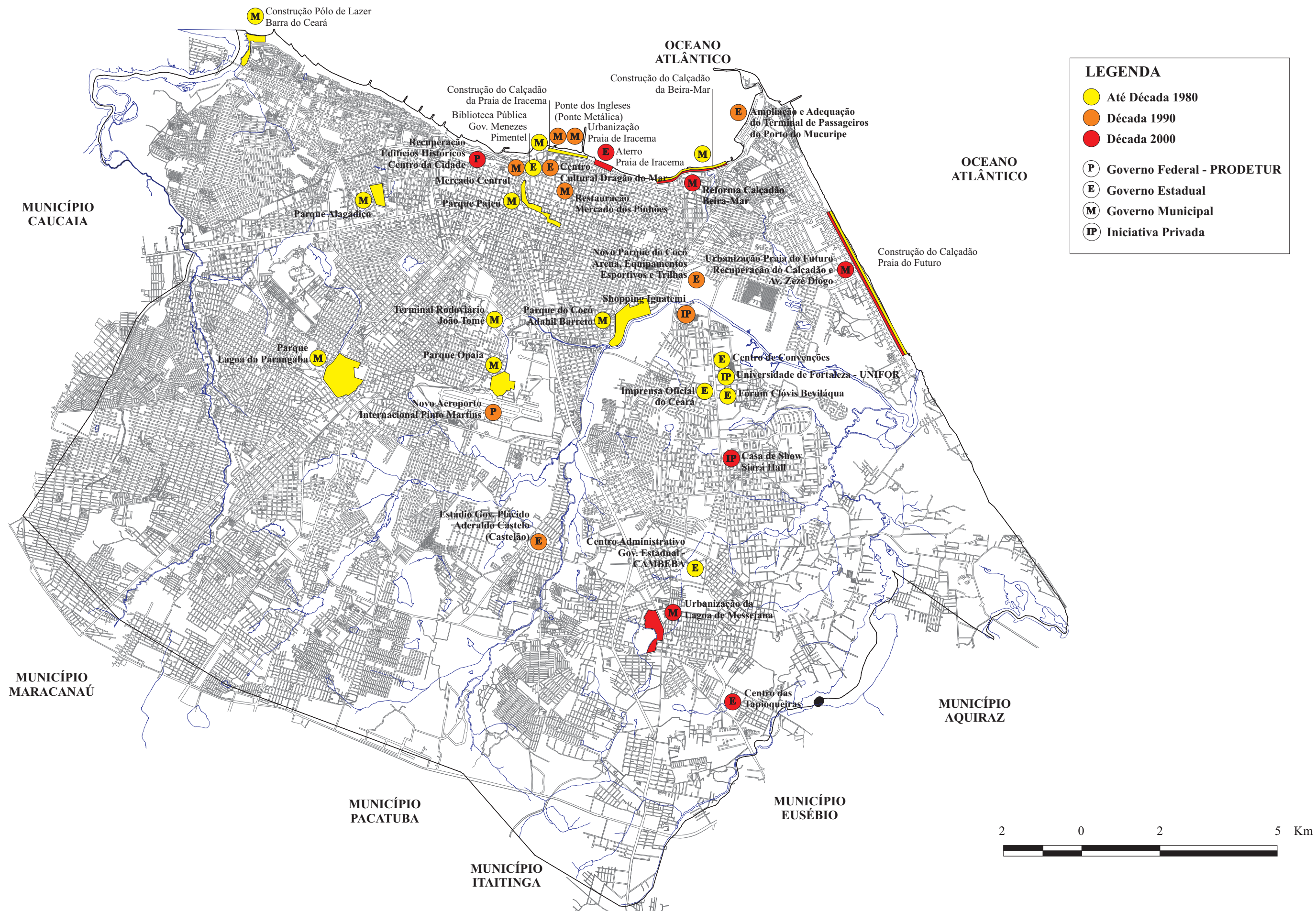
Percebemos que os outros grandes investimentos da década de 1990 estão concentrados, basicamente, nas áreas litorâneas da cidade, em especial no Centro e Praia de Iracema, e na zona do Porto do Mucuripe, o que demonstra a valorização desses lugares.

No Centro, o principal equipamento construído foi o prédio do Mercado Central, inaugurado em 1998. A necessidade de construção do novo prédio se deu, pois a infraestrutura do antigo, que também abrigava a atividade de comércio de artesanatos, não suportou o aumento da quantidade de turistas, a partir do incremento da atividade. Esse equipamento atrai muitos turistas e por isso a necessidade de uma infraestrutura mais ampla e adequada.

Na Praia de Iracema destacamos algumas intervenções. Inicialmente a restauração do Mercado dos Pinhões, edifício antigo, todo em estrutura de ferro, que era situado no centro da cidade com a função de mercado. Foi transferido para a Praia de Iracema, restaurado e atualmente funciona como um centro de artesanatos e local de eventos culturais.

---

<sup>11</sup> Para definição de metodologia para construção desse mapa, ver nota metodológica 03.



**Mapa 2.** Investimentos relacionados ao turismo, implementados em Fortaleza  
Fonte: ACCIOLY, 2008, modificado pela Autora

As outras intervenções da Praia de Iracema, nessa década, estão situadas exatamente na faixa litorânea. A urbanização desse bairro foi caracterizada pela reforma do calçadão, construído na década de 1980, pela Prefeitura de Fortaleza, e de alguns equipamentos localizados nele. Dentre as obras de recuperação de equipamentos, caracterizamos duas como de fundamental destaque: o prédio do Estoril e da Ponte Metálica. O Estoril é um prédio histórico da Praia de Iracema, que a Prefeitura transformou em centro cultural. A Ponte Metálica, popularmente chamada por esse nome, é um píer que servia ao primeiro porto da cidade, que era localizado nessa área. Com a transferência do porto para o Mucuripe, o píer passou a funcionar como lugar de descanso e contemplação, e passou a ser chamado de “Ponte Metálica”.

Por fim, o empreendimento de maior impacto foi o Centro Cultural Dragão do Mar de Arte e Cultura (CCDMAC), inaugurado em 1998 por iniciativa da Secretaria de Cultura do Governo do Estado do Ceará (SECULT). Essa obra é âncora para um projeto cultural para cidade, previa complementar aquele projeto de recuperação da Praia de Iracema, e objetivava revitalizar a antiga área portuária de Fortaleza, o Outeiro da



**Figura 17.** CCDMAC e prédios recuperados pelo Projeto Cores da Cidade  
Fonte: a Autora

Prainha. A construção do equipamento contou também com uma intervenção do Projeto Cores da Cidade<sup>12</sup>, que recuperou alguns prédios antigos em seu entorno (Figura 17). O CCDMAC transformou consideravelmente a área em que está inserido.

A outra intervenção em zona litorânea, que consideramos importante destacar, é a ampliação e adequação do Terminal de Passageiros do Porto do Mucuripe. Com a construção do Porto do Pecém, no município de São Gonçalo do Amarante, as atividades mais pesadas foram deslocadas para o novo equipamento, ficando o antigo restrito à atividades de pequeno porte, como a recepção de passageiros. Para tanto, foi necessário passar por uma reforma e adequação.

---

<sup>12</sup> Com relação ao Projeto Cores da Cidade, ver [www.ypiranga.com.br/cores.htm](http://www.ypiranga.com.br/cores.htm)

Ainda na década de 1990, foram feitas duas outras intervenções que consideramos de fundamental importância para as atividades que estamos analisando, entretanto, não estão localizadas na orla. A primeira delas, feita pelo Governo do Estado do Ceará, foi a construção do Novo Parque do Cocó (Figura 18). O equipamento foi construído na área de Proteção do Rio Cocó, que corta



**Figura 18.** Novo Parque do Cocó - Trilha Ecológica  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

extensa parte da cidade de Fortaleza. Apesar de estar distribuído por vários bairros da cidade, esse rio só possuía um parque, o Adahil Barreto, construído na década de 1970. O novo parque é maior que o primeiro e possui vários equipamentos de lazer, como trilhas, um anfiteatro para shows, campo de futebol etc. O segundo empreendimento foi o Shopping Iguatemi. Construído em área próxima à esse novo parque, localiza-se no início da Av. Washington Soares, importante via de saída da cidade, analisada anteriormente.

Na década de 2000, a localização dos grandes investimentos não tem grandes mudanças em relação à década anterior, situando-se, como percebemos, ainda nas zonas de praia. A maioria deles continua se concentrando nos bairros do Centro e Praia de Iracema, e na Beira-Mar (bairros Meireles e Mucuripe). Entretanto, a novidade é o investimento feito na Praia do Futuro.

No Centro da cidade os investimentos são basicamente os do PRODETUR II, que prevêem a recuperação de edifícios históricos. Entretanto essas intervenções ainda não tiveram início.

Para a Praia de Iracema também está previsto investimento do PRODETUR II, na urbanização da Orla. Essa obra, entretanto, tem recursos desse programa, mas também contrapartidas do Governo do Estado e da Prefeitura. Está em fase de execução e será uma intervenção de grande impacto, pois abrange toda a área da orla desse bairro, incluindo a construção e reforma de importantes equipamentos turísticos e de lazer, como: museus, feira de artesanato, recuperação do Estoril etc.

O outro investimento feito nesse bairro, durante esta década, foi o Aterro da Praia de Iracema, executado pelo Governo do Estado. Essa intervenção foi caracterizada pelo aterro de parte do mar no início dessa praia (Figura 19). Esse espaço criado serve como lugar de eventos e shows, proporcionados pelo Governo do Estado e/ou Prefeitura de Fortaleza. Um evento que tem se tornado tradicional é o *Réveillon*,



**Figura 19.** Aterro da Praia de Iracema  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

realizado pela Prefeitura e divulgado nacional e internacionalmente em feiras, segundo representante da organização do evento. Ainda de acordo com a representante, essa festa tem atraído anualmente um número grande de turistas, somando-se aos já tradicionais de alta estação.

Na Beira-Mar foi feita uma reforma no calçadão, que é projeto da década de 1980, por arquitetos da própria Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Na Praia do Futuro, a intervenção também foi em sua área de orla, e caracterizou-se pela urbanização de seu calçadão, construído na década de 1980, e via paisagística, resultado de um concurso público organizado pela Prefeitura. Entretanto, as mudanças nessa área não se deram somente por investimentos públicos. As barracas de praia também estão melhorando a sua infraestrutura, expandindo suas instalações e diversificando serviços, através de investimentos dos próprios barraqueiros.

Além desses investimentos em turismo/lazer localizados na zona litorânea de Fortaleza, destacamos alguns outros que consideramos importantes. Inicialmente, a Urbanização da Lagoa de Messejana, área de expansão da cidade como moradia de população de classe média e média baixa. Em segundo lugar a construção de uma casa de eventos e shows, o Siará Hall, localizada na Av. Washington Soares. E o Centro da Tapioqueiras, no final dessa mesma avenida. Esse centro caracteriza-se por um espaço que abriga diversos vendedores de tapioca, o que é atividade tradicional nas estradas do Ceará, e lojas de artesanato. Devido à valorização do litoral e o aumento do uso das rodovias, o equipamento se fez como importante ponto de apoio aos visitantes das praias a leste de Fortaleza.



Destacamos, dessa maneira, que os investimentos estatais, a partir da década de 1990, relacionados a lazer e turismo estão concentrados na zona litorânea de Fortaleza, principalmente nos bairros do Centro, Praia de Iracema, Meireles e Mucuripe. Isso reflete a valorização dessas áreas vinculada à atividade turística. Essas intervenções atraem investimentos privados e condicionam transformações consideráveis que transformam a Praia de Iracema, o Meireles e o Mucuripe nas zonas turistificadas da cidade, como veremos no capítulo seguinte. Identificamos, também, como tendência de expansão da zona litorânea turistificada a Praia do Futuro, ainda com pouca ocupação, mas em processo de transformação.

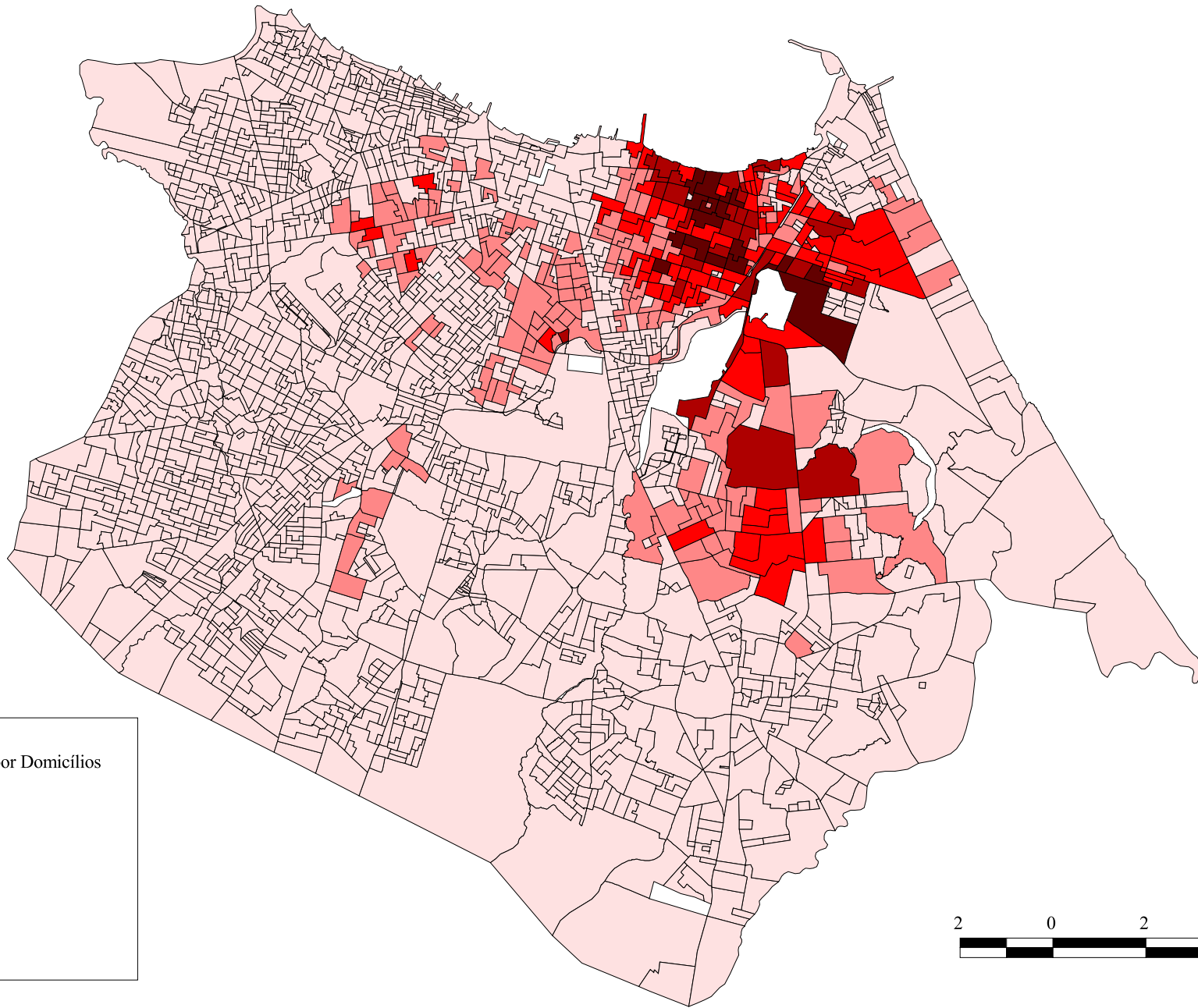
Se avaliarmos, entretanto, o território onde esses investimentos, a partir da década de 1990, estão espacializados, identificamos que eles se situam em áreas privilegiadas paisagisticamente da cidade, e essas são aquelas áreas onde reside a população de alta renda de Fortaleza (Cartograma 3). A localização também se dá em áreas da cidade que já possuem infraestrutura básica implantada. Consideramos, assim, que, a articulação dos investimentos exprime, como comentamos no capítulo 1, uma expressão de poder da sociedade.

Outro fator que consideramos determinante na escolha de localização desses investimentos é a necessidade dos governos e dos investidores privados em controlar o uso do espaço para que não haja o risco de desvalorização deste e conseqüentemente desvalorização de seus investimentos. Busca-se a garantia do retorno financeiro naqueles locais onde foram feitas as intervenções.

## **2.4 Os Investimentos dos Governos Locais Previstos**

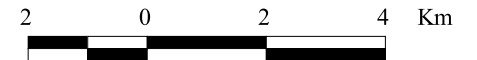
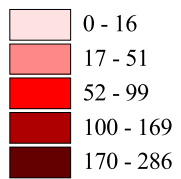
Destacamos, ainda, com grande importância, que alguns investimentos que ainda não foram implementados, mas já estão previstos para Fortaleza, fazem parte da mesma lógica de promoção da atividade turística e por isso localizam-se nos principais eixos de desenvolvimento da atividade, em especial na sua zona litorânea.

Para a área da Praia de Iracema foram desenvolvidos três projetos, durante a década de 2000, sendo eles: Museu do Homem do Mar, Centro Multifuncional de Feiras e Eventos e Acquário do Ceará.



**LEGENDA**

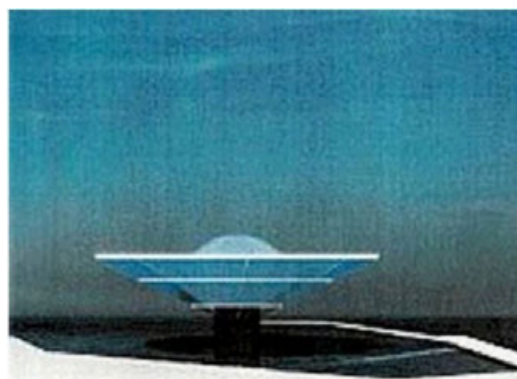
Renda dos Responsáveis por Domicílios  
acima de 20 s.m.



**Cartograma 3.** Rendimento dos Responsáveis por Domicílios Particulares Permanentes Nominal Mensal acima de 20 s.m.

Fonte: IBGE, censo 2000, modificado pela Autora

Inicialmente há a previsão de um museu a ser construído dentro do mar, na área contígua ao Aterro da Praia de Iracema, o Museu do Homem do Mar (Figura 20). Esse museu é um projeto do arquiteto Oscar Niemeyer, e está situado dentro da lógica de promoção de projetos a partir da marca “Oscar Niemeyer”. O equipamento valorizaria a relação do homem com o mar, estando em consonância com o processo de valorização das zonas litorâneas. Entretanto a escolha da localização demonstra o crescente interesse em Fortaleza por áreas de praia, principalmente na Praia de Iracema. O museu não foi construído, e não há previsão para sua construção.



**Figura 20.** Museu do Homem do Mar  
Fonte: GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, 2009

Foi previsto também, para ser construído nesse bairro, um Centro Multifuncional de Feiras e Eventos (CMFFE), por iniciativa do Governo do Estado do Ceará (Figura



21). Datado do ano de 2001, o projeto previa dotar

**Figura 21.** Centro Multifuncional de Feiras e Eventos

Fonte: site da FIEC

[http://www.sfiec.org.br/palestras/turismo/centro\\_multifuncional\\_de\\_eventos\\_e\\_feiras\\_do\\_ceara\\_arquivos/frame.htm](http://www.sfiec.org.br/palestras/turismo/centro_multifuncional_de_eventos_e_feiras_do_ceara_arquivos/frame.htm)

Fortaleza de infraestrutura para o turismo de negócios, crescente nessa cidade, mas que ainda dispõe de poucos locais para abrigar os eventos de grande porte. Seria, também, um equipamento catalisador para renovação urbana, já que estaria localizado muito próximo ao centro da cidade e na área do antigo porto, vizinho à antiga área de lazer da Praia de Iracema e próximo, também, do Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura. A proposta era a construção de uma ilha artificial no mar, ligada ao continente por uma via. O equipamento contaria com um Teatro, Centro de Convenções, Pavilhão de Feiras, Aquário, assim como um espaço

público aberto. Em consequência de grandes discussões e divergências existente sobre os impactos desse equipamento, não há previsão para sua construção.

Devido a não construção desse equipamento, a atual gestão do Governo do Estado do Ceará (governador Cid Gomes, 2006-2009) previu dois novos empreendimentos que irão substituir as atividades que seriam desenvolvidas no CMFFE.

Nesse sentido está previsto, ainda na área da Praia de Iracema, num terreno próximo onde se localizaria o CMFFE, o Acquário do Ceará (Figura 22). O projeto prevê trazer repercussões no incremento do turismo no estado. O aquário será, segundo o secretário do



**Figura 22.** Acquário do Ceará

Fonte: <http://www.ceara.gov.br/noticias/acuario-edital-saira-dia-1o-de-abril>

turismo do estado, Bismark Maia, um equipamento científico-educacional de apoio ao meio ambiente que se tornará um importante atrativo de visitação. O equipamento abrigará além de espaço contemplativo, devido à sua privilegiada localização, áreas de lazer, dois cinemas 4D, simuladores de submarino, dentre outros atrativos. Apesar de ser um projeto de 2008, o edital para construção do equipamento está previsto para ser lançado em 1º de abril de 2009, o que nos faz acreditar que o Acquário será construído.

Por fim, a atual gestão do Governo do Estado, previu um projeto de um novo equipamento para abrigar as atividades de feiras e eventos, em substituição ao CMFFE. Entretanto, o novo equipamento não se localiza na Praia de Iracema, mas na Av. Washington Soares, eixo de saída sudeste da cidade, próximo ao Centro de Convenções existente e à Universidade de Fortaleza (UNIFOR). O Pavilhão Multiuso do Ceará (Pavilhão de Feiras) (Figura 24 e Figura 23) abrigará eventos e feiras de grande do estado. Terá capacidade para receber até 30 mil pessoas, e será construído numa área útil de 173 mil m<sup>2</sup>, sendo 73 mil m<sup>2</sup> para exposição. Além da área de exposição, o equipamento terá também dois blocos subdivididos em módulos, praças de convivência (com equipamentos gastronômicos, e espaços de lazer e entretenimento, e heliponto. O Pavilhão tem como objetivo principal incentivar o turismo de eventos e negócios no estado do Ceará.

Está prevista, também, a ampliação do terminal de passageiros do Aeroporto Internacional Pinto Martins, em Fortaleza. A capacidade atual do aeroporto permite a



**Figura 24.** Maquete Pavilhão Multiuso - Externo  
Fonte: GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, 2009

movimentação de três (3) milhões de passageiros por ano e passará a permitir o movimento de treze (13) milhões por ano. A intenção é que as obras iniciem em 2011, e estejam finalizadas até 2014, quando acontecerá a Copa do Mundo no Brasil, e Fortaleza é candidata à subseleção. O projeto prevê a construção de um novo bloco e a reforma e ampliação do



**Figura 23.** Maquete Eletrônica Pavilhão Multiuso –Interno  
Fonte: GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, 2009

bloco existente. De acordo com o Secretário de Turismo do Estado do Ceará, Bismark Maia (jornal Diário do Nordeste, 17 de março de 2009), “com este novo perfil, o aeroporto dará uma segurança aeroviária ao Ceará para os próximos 20 anos”.

Esses empreendimentos demonstram que, além dos projetos que já foram construídos, o Governo do Estado do Ceará continua prevendo investimentos que seguem em consonância com o projeto de inserção de Fortaleza no processo de concorrência do turismo global. O objetivo desses projetos é prover essa cidade de toda a infraestrutura necessária para desenvolvimento da atividade, incluindo equipamentos novos que atraiam cada vez mais turistas para Fortaleza. É importante considerar, entretanto, que esses empreendimentos são de grande porte, e continuarão a trazer impactos espaciais para a cidade, considerando, além disso, que estarão localizados nas mesmas áreas que já sofreram intensas transformações.

### **3. O IMPACTO TERRITORIAL DAS POLÍTICAS DE INCENTIVO AO TURISMO NO LITORAL DE FORTALEZA**

As políticas de incentivo à atividade turística em Fortaleza, ou no Ceará via Fortaleza, através dos investimentos públicos e privados, explicitados no capítulo anterior, terminaram por transformar seu espaço urbano, principalmente em algumas partes localizadas à beira-mar.

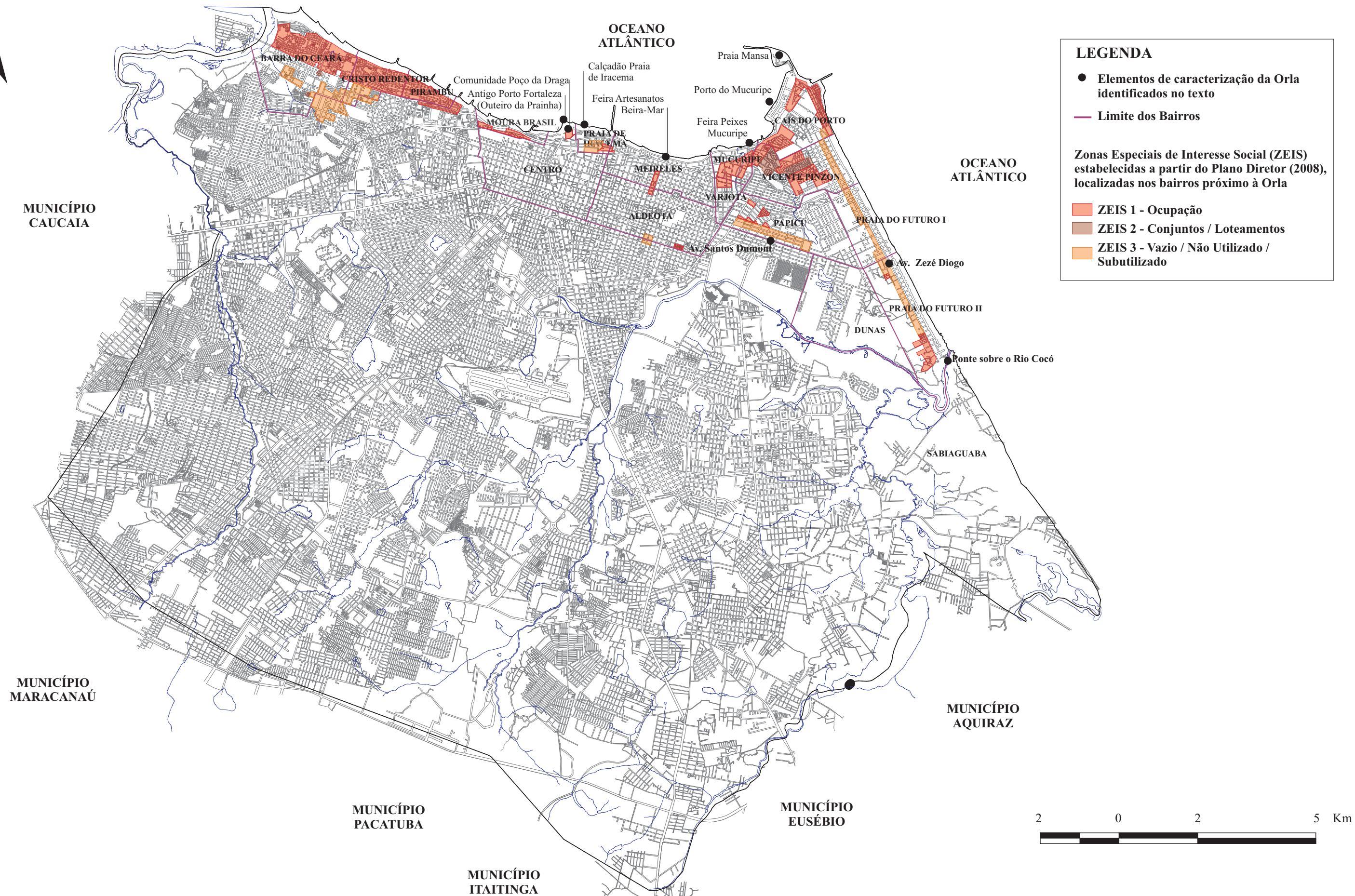
A cidade é privilegiada para o desenvolvimento da atividade por possuir uma grande extensão de área de praia. Entretanto, a diversidade de ocupação do seu litoral permite também uma diversidade em seus usos.

Foi visto que o interesse turístico recai com grande intensidade sobre as zonas litorâneas. A valorização dessas áreas intensifica o uso turístico em cidades de praia, principalmente em suas áreas à beira-mar.

*(...) nas áreas litorâneas, o mar é para todos a principal atração paisagística, para ele se voltando a atenção das massas (...). O sonho, a imagem corrente do inconsciente coletivo, e o banho de mar e de sol e os prazeres sociais e estéticos derivados que tal atividade propicia a todos. Encontros, jogos, passeios ao longo da linha da água ou nos providenciais calçadões; comer em quiosques, na praia, no meio do mar, em barcos; contemplar o oceano, o céu, a paisagem urbana ou morros florestados, o estar só ou junto de muitos são atitudes aceitas e valorizadas pelo conjunto social e exploradas a larga por uma indústria turística/hoteleira/imobiliária (MACEDO, 1999, p. 190 apud ARAGÃO, 2005, p. 39)*

Nesse contexto, em Fortaleza, foram os bairros litorâneos que se tornaram, ao longo das últimas décadas, aqueles de maior interesse para o desenvolvimento da atividade turística, sendo alvos de investimentos do poder público, da indústria hoteleira e do setor imobiliário. Conseqüentemente, foram esses bairros os que sofreram mais transformações, sejam espaciais, de usos ou de tipologias de equipamentos. Mas é importante destacar também que esses investimentos e, em conseqüência, essas transformações, não se deram de forma homogênea por toda a costa fortalezense, mas sim se aproveitando, principalmente, daquelas áreas com maiores possibilidades de se desenvolver, e com maior possibilidade de retorno para os investimentos.

Os bairros do litoral extremo oeste de Fortaleza (Barra do Ceará, Cristo Redentor e Pirambu) sofreram menos impactos, se comparados com outros, por serem consolidados com habitação de população de baixa renda (Mapa 3). Após a aprovação do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, em dezembro de 2008, a área foi transformada em Zona Especial



**Mapa 3.** Caracterização da Orla de Fortaleza  
Fonte: ACCIOLY, 2008, modificado pela Autora

de Interesse Social (ZEIS), aumentando a dificuldade de retirada daquela população. Entretanto, apesar dessa dificuldade a área foi alvo de dois projetos de reestruturação viária que alteraram consideravelmente, não o bairro como um todo, mas sim a área onde se instalaram. Inicialmente, na década de 1970, como discutimos anteriormente, a abertura da Av. Leste-Oeste rasgou a comunidade em duas partes, transformando os lotes lindeiros à via em essencialmente de uso comercial e valorizando os mesmos, em detrimento dos outros. Posteriormente, na década de 1990, o projeto de intervenção para a construção de uma via paisagística à beira-mar, a Av. Costa-Oeste inicia uma transformação, com a tentativa de relocação de parte da população moradora. Entretanto, a tradição da localização daquela comunidade, sua força de resistência e a grande quantidade de pessoas que deveriam ser relocadas, aumentando o valor das indenizações, dificultaram o desenvolvimento do projeto, e a via encontra-se atualmente com a construção parada. A atual gestão da Prefeitura dará continuidade ao projeto, entretanto com outras características. Passou a se chamar “Vila do Mar”, e seu foco principal é a requalificação do “Grande Pirambu”, como é conhecida aquela área de favela, que engloba as comunidades desde a Barra do Ceará até o Pirambu.

A porção central do litoral engloba os bairros do Centro e Moura Brasil. O primeiro caracteriza-se pela forte atividade comercial, com pouca habitação. É a parte mais antiga da cidade, o núcleo onde a cidade começou a se desenvolver, e por isso possui um grande valor arquitetônico e histórico. Por esses motivos, já foi alvo de diversos concursos públicos e investimentos para sua recuperação. Possui apelo cultural e por isso atrai diversos turistas. Será alvo, também, de investimentos do PRODETUR II, na área de Turismo Cultural e de Centro Histórico, como mostramos no capítulo anterior. Apesar dos investimentos feitos, o Centro não teve seu espaço fortemente transformado. O Moura Brasil, bairro contíguo àquele, é caracterizado, assim como outras áreas do litoral, por uma consolidação de habitação popular. O bairro sofreu fortes impactos quando da construção da Av. Leste-Oeste. Essa avenida, construída na lógica de ligação da zona leste com a zona oeste da cidade, destruiu grande parte dessa comunidade, transformando-a, atualmente, numa pequena porção de casas espremida num morro entre ela e o Centro da cidade. De acordo com Dantas (2002), a construção da avenida, com a divisão da comunidade oeste em duas e a quase erradicação do Moura Brasil, fizeram parte de uma política de erradicação de favelas, da época.

O outro bairro, contíguo ao centro, é a Praia de Iracema. Essa área, por sua vez, foi alvo de grandes investimentos em turismo, o que tornou seu espaço fortemente modificado, por diversas vezes. E por isso, será parte do nosso objeto de estudo.



O Meireles e o Mucuripe, litoral norte da cidade, também tiveram grandes impactos a partir da atividade turística. Junto com a Praia de Iracema esses bairros completam o nosso objeto de estudo.

O litoral extremo leste da cidade não teve grandes impactos por ser o lugar que abriga o porto de Fortaleza, Porto do Mucuripe. Devido à existência dessa atividade, os bairros Cais do Porto e Vicente Pinzón se consolidaram como áreas para habitação de população de baixa renda, daquelas pessoas que trabalhavam no porto ou nas indústrias que se localizavam na área. Com a construção do novo porto do Ceará, o Porto do Pecém (inaugurado no início de 2002) no município de São Gonçalo do Amarante (na RMF), grande parte das atividades foram para lá relocadas, diminuindo consideravelmente as atividades exercidas no Porto do Mucuripe (Mapa 3). Após a aprovação do novo Plano Diretor, essa área também foi transformada em uma ZEIS. Assim, aquela zona tem pouca movimentação e é de pouco interesse para o mercado imobiliário, pelo menos no momento. Entretanto, apesar desse cenário pouco atraente para a atividade turística, devido às atuais características de ocupação do local, essa é uma área de grande beleza natural, devido a existência da Praia Mansa (Mapa 3), que é resultado de um assoreamento conseqüente da construção do mole para a instalação do Porto do Mucuripe. Assim, buscando aproveitar o potencial turístico do lugar, a prefeitura organizou, em 1999, um concurso público para aquela área que previa a construção de um ícone símbolo para a cidade (Figura 25 e Figura 26), alguns equipamentos de hospedagem e toda a infraestrutura de apoio a estes equipamentos, assim como um ancoradouro para recebimento dos turistas que chegassem via mar. Entretanto, pelas razões acima apontadas, o projeto



**Figura 25.** Ícone de Fortaleza – Maquete  
Fonte: [www.nasserhissa.com.br](http://www.nasserhissa.com.br)



**Figura 26.** Ícone de Fortaleza - Implantação  
Fonte: [www.nasserhissa.com.br](http://www.nasserhissa.com.br)

não foi construído (Mapa 3).

Por último, o litoral sudeste de Fortaleza é constituído pela Praia do Futuro. Esse bairro caracteriza-se, principalmente, pela atividade de lazer. É um lugar ambientalmente privilegiado, possuindo dunas em sua formação e uma grande extensão de área de praia, 7 Km (sete quilômetros). Há um grande número de habitações de população de baixa renda, 27 (vinte e sete) favelas segundo levantamento da Prefeitura, e algumas foram transformadas em ZEIS a partir da aprovação do Plano Diretor. Entretanto, não é, atualmente, de grande interesse pelo mercado imobiliário formal, possuindo poucas construções. Encontramos algumas casas de população de alta renda ocupando as dunas, entre elas a casa do ex-governador e atual senador do Ceará Tasso Jereissati, e também alguns edifícios para população de renda média (Figura 27). Dessa maneira, o lazer de praia ainda é a atividade mais forte encontrada na Praia do Futuro.



**Figura 27. Mansões nas Dunas da Praia do Futuro**  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

Destacamos, diante disso, que alguns bairros sofreram impactos mais fortes que outro, a partir dos investimentos turísticos, e por isso, discutiremos o processo fazendo o recorte espacial nesses bairros.

Iremos analisar os impactos da atividade turística nesses lugares e a transformação de seu espaço em “espaço turístico”. Para tanto, usaremos a conceituação de Beni (2006) que define este como sendo:

*É o resultado da presença e distribuição territorial dos atrativos turísticos que, não podemos esquecer, são a matéria-prima do turismo. Este elemento ou componente do patrimônio turístico, mais o mapeamento, são suficientes para definir o espaço turístico de qualquer país (Ibidem, p.59).*

O autor define ainda que atrativos turísticos “são elementos passíveis de provocar deslocamentos de pessoas, e que integram o marco geográfico-ecológico-cultural de um lugar, podendo, por sua origem, ser subdivididos em naturais e culturais” (BENI, 2006, p.59).

Para identificar esses espaços turistificados, acrescentaremos a essa definição marcos construídos para o lazer ou para atender à atividade turística como a própria infra-estrutura ou equipamentos de apoio.

### **3.1 Praia de Iracema e Beira-Mar (Meireles e Mucuripe)**

Utilizaremos como recorte espacial para análise aqueles bairros que consideramos espaços turísticos, ou seja, os que mais sofreram impactos a partir das políticas promotoras do desenvolvimento da atividade turística. Seleccionamos, dessa maneira, a Praia de Iracema, o Meireles e o Mucuripe, os dois últimos popularmente de Beira-Mar. Identificamos, ainda, o que a nosso ver é a nova tendência de ocupação pelo setor imobiliário-turístico, a Praia do Futuro.

#### *3.1.1 Mudanças de uso e transformações espaciais*

Segundo Dantas (2002), o início do uso das praias de Iracema e Meireles se dá quando os fortalezenses começam a incorporar os banhos de mar como tratamento de algumas doenças, em fins do século XIX. Até então, essas zonas de praia não eram de interesse para a população de rendas mais altas, permanecendo nesses locais somente as pessoas que viviam da atividade relacionada com o mar, como os pescadores. Naquela ocasião, como pontos de apoio às visitas ocasionais daquela população, começam a surgir as primeiras chácaras nessas áreas.

Entretanto, ainda era fraco o interesse pelas praias, que só começa a ter força suficiente para causar urbanização a partir de início do século XX, a partir dos anos de 1920-1930, na Praia de Iracema. Nesse período a cidade começa a incorporar as zonas de praia como área de lazer e veraneio. Esse processo vai se intensificando até a década de 1970, com a incorporação do Meireles, e também a ampliação para outros municípios da RMF, neste caso para desenvolvimento da atividade de veraneio.

Destacamos, que, ainda segundo Dantas (2002), as primeiras ocupações da Praia de Iracema e do Meireles exerciam a função de lazer e veraneio para as classes mais abastadas, que moravam, nessa época, nos bairros localizados mais a oeste como o Jacarecanga e o Benfica. No Meireles foram construídas as primeiras chácaras, enquanto que na Praia de Iracema, as

primeiras residências secundárias. Esses bairros, que eram até então ocupados por pescadores, principalmente, começam a transformar-se com a chegada da nova classe social. Assim, as zonas de praia transformam-se em áreas de conflito, entre o uso tradicional, e o novo uso, a partir das práticas marítimas.

Dessa forma, até a década de 1970 a cidade de Fortaleza começa a incorporar as suas zonas litorâneas como lugares de lazer e veraneio. A Praia de Iracema consolida-se como lugar de boemia, enquanto no Meireles começam a ser construídos equipamentos de lazer. Neste bairro, a urbanização é reforçada a partir da implementação do Plano Diretor de 1962, que orienta o crescimento da cidade em direção leste, para o litoral, e impõe a construção da Av. Beira-Mar, em 1963. A construção dessa avenida demonstra o início da ocupação real do bairro enquanto lugar de encontro, a partir da construção dos primeiros clubes e serviços de apoio ao lazer (Figura 28 e Figura 29).



**Figura 28.** Praia de Iracema e Beira-Mar, início da década de 1970  
Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=574965>

Nesse mesmo período, quando Fortaleza impôs sua centralidade em relação ao Ceará, a cidade começa a ser construída com infraestrutura de comércio e serviços em bairros nobres, afastados do Centro da cidade, como a Aldeota, a qual foi, aos poucos, se transformando em bairro de luxo, e permanece até hoje como bairro tradicional das classes mais abastadas, tanto de moradia quanto de comércio.

Nos anos 1970, as zonas de praia foram incorporadas à cidade, e a Praia de Iracema e o Meireles, que tinham função de lazer e local para residência secundária, exercem a partir daí, a função de lazer e habitação de população de alta de renda.



**Figura 29.** Beira-Mar, década de 2000  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

A cidade começou, então, a urbanizar-se em direção às zonas de praia com a construção de avenidas, calçadões, equipamentos de lazer, e toda a infraestrutura necessária para o desenvolvimento daquelas áreas. A demanda crescente da classe mais abastada por locais de moradia e lazer, ao serem respondidas, começaram a verticalizar, consideravelmente, a zona leste de Fortaleza.

No fim da década de 1970 com a construção do calçadão da Beira-Mar, o Meireles consolidou-se como principal ponto de encontro da sociedade fortalezense, agora em detrimento do centro da cidade, consolidando-se como área de lazer e lugar de moradia da população de alta renda, começando a experimentar a verticalização. A expansão desse bairro englobou o Mucuripe, que durante muito tempo ficou estagnado devido à função do porto situado ali, e passou a exercer as mesmas funções do Meireles, compartilhando, inclusive, o seu calçadão e ficando tudo conhecido como Beira-Mar. Entretanto, ainda atualmente, é expressiva a maior densidade de ocupação e valorização do Meireles frente ao Mucuripe.

Na década de 1980, com a construção de outros calçadões, entre eles o da Praia de Iracema, este bairro se consolida também como área de moradia da população de rendas média e média alta e como área de boemia, entretanto muito pouco verticalizada. Há, também, uma grande comunidade de população de baixa renda, o Poço da Draga, que reside no local desde a época do funcionamento do Porto naquela localidade, tendo, entretanto, diminuído de tamanho (Mapa 3).

Com o início crescente do desenvolvimento da atividade turística em Fortaleza, em fins da década de 1990, identificamos uma apropriação do espaço privilegiado desses bairros pelo

turismo, transformando-os em espaços turistificados ou turísticos. O que era espaço de moradia e lazer do fortalezense passa a ser substituído por equipamentos turísticos, meios de hospedagem e residência secundária para turista. Esse processo tende a se intensificar, nos bairros do Mucuripe e do Meireles, a partir da aprovação do atual Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, aprovado em 2009, pois esta lei prevê a flexibilização do índice de construção, possibilitando acrescentar-se 1, dobrando o índice, no caso do uso de hotelaria.

Iniciaremos a análise pela Praia de Iracema, que, como dissemos anteriormente, teve seu calçadão construído na década de 1980, consolidando-se como lugar de boemia com a construção dos equipamentos de lazer tanto nesse calçadão, como na via principal adjacente à ele, Rua dos Tabajaras. Foram construídos bares e restaurantes, casas de show, e alguns artistas e intelectuais se mudaram para o bairro. Houve também a recuperação da Ponte Metálica nesse projeto, importante equipamento de lazer e contemplação existente no bairro. Entre as casas de shows foi construído o Pirata Bar (em 1986), que é o principal bar turístico do lugar, com shows de forró, que atrai turistas para a Praia de Iracema todas as segundas-feiras. E durante muito tempo a praia de Iracema esteve condicionada à essa dinâmica.

Na década de 1990 foi construído o Centro Cultural Dragão do Mar de Arte e Cultura (CCDMAC), equipamento cultural que previa com sua construção a revitalização da área do antigo porto e da antiga alfândega. O equipamento possui cinemas, espaços para shows, teatro, museus, um café, um planetário e uma grande praça ao seu redor. Parte dos galpões de seu entorno foram recuperados pelo Projeto Cores da Cidade (como citado no capítulo anterior) e transformaram-se em bares e restaurantes o que tornou o lugar bastante atrativo durante a noite quando esses equipamentos estão em funcionamento. Entretanto, no restante do dia, a área fica vazia. Apesar de ter sido construído com apelo cultural, esse equipamento é um dos principais pontos turísticos de Fortaleza, atualmente, e consolidou-se enquanto espaço de convívio entre as atividades cultural e turística.

Por outro lado, o CCDMAC trouxe fortes impactos para o local. Inicialmente diminuiu consideravelmente a frequência na Rua Tabajaras e no calçadão da Praia de Iracema (Mapa 3), tornando aquele lugar quase subutilizado, o que transformou seu uso, levando à decadência e promovendo a existência, atualmente, de muita prostituição. Em segundo lugar o equipamento valorizou a área, o que expulsou parte dos artistas e intelectuais que trabalhavam nas proximidades, diminuindo consideravelmente a boemia que existia em seu redor. E por último, muitos moradores também foram prejudicados, principalmente os de classes sociais

mais baixas da comunidade do Poço da Draga, que com a valorização do lugar tiveram que sair.

Percebemos, nesse caso, a substituição dos usuários que eram essencialmente locais e utilizavam a parte tradicional da Praia de Iracema (calçadão e vias próximas), e moradores de população de diversificadas classes sociais, por turistas, que apesar de manter ainda em parte uma população usuária local, é demasiada diferente da antiga.

Outra transformação do bairro se deu a partir da construção do Aterro da Praia de Iracema (Figura 30). Foi feito um aterro em parte da faixa marítima, em frente à um dos tradicionais clubes da cidade, o Ideal Clube. O espaço funciona atualmente como espaço para shows e eventos, e transformou-se em apelo turístico também. Como citado no capítulo anterior, o principal evento organizado pela Prefeitura no local é



**Figura 30.** Aterro da Praia de Iracema  
Fonte: a Autora

o *Réveillon*. Esse evento é uma das principais propagandas turísticas da atual gestão da Prefeitura, que segundo representante da Secretaria de Turismo é feita em feiras e eventos de divulgação espalhados nacionalmente e internacionalmente.

Essas transformações ocorridas a partir de investimentos públicos, juntamente com o apelo à zona litorânea de Fortaleza, causaram uma grande valorização da área, aumentando o preço dos imóveis e terrenos e atraindo o mercado imobiliário. A paisagem e os novos equipamentos passaram a ser um ativo do mercado imobiliário.

A Beira-Mar, por sua vez, teve a construção do seu calçadão como o primeiro de Fortaleza, em fins da década de 1970, e consolidou-se, a partir daí, como área de lazer e moradia para a população de alta renda.

O calçadão, apesar de se apresentar como a principal área de lazer da população residente no bairro e nas proximidades, tem um grande apelo turístico, sobretudo por seus equipamentos de lazer. O principal deles é a feira de artesanatos, que funciona desde 1979, localiza-se no Meireles, e é composta de mais de 600 barracas, montadas sobre o calçadão e que funcionam

diariamente. Outro importante ponto de atração turística é a feira dos peixes, localizada no Mucuripe, próximo ao final do calçadão (Mapa 3). Essa é uma área de grande beleza paisagística devido às jangadas que, ao voltar da pesca, ficam estacionadas ali. Além do apelo pela bela paisagem, o interesse dos turistas, e moradores locais, pela feira de peixes se dá, pois é possível comprar peixes e mariscos a um preço bastante acessível.

Além dos equipamentos existentes no calçadão da Beira-Mar, os bairros Meireles e Mucuripe foram se transformando para abrigar atividades e serviços de apoio à atividade turística. Muitas casas e terrenos foram sendo alvo de investimentos para dar lugar à restaurantes, bares, lanchonetes, pequenos centros comerciais, *lan houses*, lavanderias, agências de turismo, imobiliárias e demais serviços necessários. As localizações mais próximas à Av. Beira-Mar são as de maior interesse. Assim, os bairros se dividem entre as funções habitacionais e comerciais e de serviços.

Para abrigar a habitação da população abastada de Fortaleza, a partir de fins de 1970, mas principalmente na década de 1980, a Beira-Mar iniciou seu processo de verticalização, em substituição às casas existentes. Esse processo foi acompanhado, também, pela construção dos primeiros hotéis verticalizados na área.

As transformações pelas quais passou a Beira-Mar, principalmente o Meireles, além de modificarem o seu espaço físico, promoveram um processo de valorização do local, crescendo em interesse e aumentando consideravelmente o valor do m<sup>2</sup> de terreno, e, principalmente, construído, tornando o mais caro do litoral fortalezense.

### *3.1.2 Impacto do Turismo no Setor Imobiliário*

As mudanças ocorridas tanto na Praia de Iracema quanto na Beira-Mar atraíram o setor imobiliário para esses bairros, iniciando um processo de intensa verticalização e valorização dos terrenos e imóveis. Esse processo está em consonância com o processo de valorização das áreas litorâneas. Por esse motivo, é possível perceber o apelo relacionado à essa temática. Nos anúncios dos novos empreendimentos previstos para esses bairros, podemos observar que os atrativos são sempre a proximidade com o mar, a vista para o mar (exemplos, ver Figura 32 e Figura 31), ou ainda, no caso da Praia de Iracema a proximidade com o equipamento CCDMAC. Além da relação com a localização na propaganda do empreendimento,



percebemos também que eles trazem a referência ao litoral no nome do edifício, em sua maioria.

Na Praia de Iracema é possível perceber novos edifícios construídos principalmente a partir de fins da década de 1990, com um grande aumento na década de 2000, e muitos se encontram, ainda em construção. Além do processo de verticalização, outro impacto das mudanças ocorridas nesses bairros foi a transformação nos meios de hospedagem. Em relação aos meios de hospedagem tradicionais<sup>13</sup> percebemos que há uma certa distribuição dos equipamentos pela cidade, existindo tanto em zonas litorâneas quanto em outros nas áreas centrais. Entretanto, a maior concentração deles está nos bairros litorâneos. O maior número de meios de hospedagem tradicional está no Meireles, pois ainda há a preferência por localização neste



**Figura 32.** Folder de Empreendimento na Praia de Iracema - Ed. Atlantic Ocean Residence

Fonte: <http://www.stoamaro.com.br/>



**Figura 31.** Folder de Empreendimento na Praia de Iracema - Ed. Terraços do Atlântico

Fonte: <http://www.construtoracastelobranco.com.br>

acreditamos que se destaca pela grande oferta de comércio e serviços nas proximidades. Em terceiro lugar encontra-se a Praia do Futuro, que apesar de possuir os empreendimentos mais novos, está em crescente aumento da oferta de hospedagem (Cartograma 4).

<sup>13</sup> Consideramos meios de hospedagem tradicionais aqueles modelos mais antigos como Hotel, Pousada e Albergue.

Em relação aos meios de hospedagem novos<sup>14</sup> observamos um fator mais interessante, pois eles se concentram, quase que exclusivamente, em bairros litorâneos, existindo, apenas alguns, em bairros contíguos àqueles. Os meios de hospedagem novos requerem um gasto maior que os tradicionais, tanto pela oferta de serviços extras (no caso dos resorts) quanto pela possibilidade de propriedade dos imóveis (no caso dos flats). Ainda como os tipos tradicionais, os novos estão concentrados em maior número no Meireles, o que caracteriza esse bairro como o de maior interesse pela indústria hoteleira, mesmo com a transformação do tipo de oferta. Em segundo lugar, permanece ainda a Praia de Iracema, entretanto não identificamos o Centro como oferta dessa tipologia. Em terceiro lugar aparece, como novidade, o Mucuripe, que acreditamos exercer a função de extensão para os equipamentos do Meireles, por encontrar-se contíguo à este e por abrigar também o calçadão da Beira-Mar. Por fim, como os bairros da Aldeota e Papicu, está a Praia do Futuro (Cartograma 5).

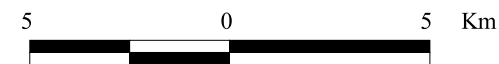
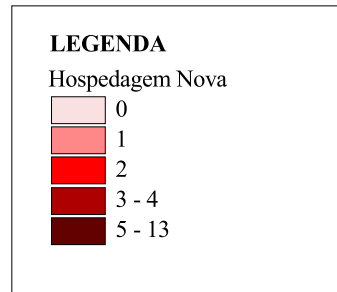
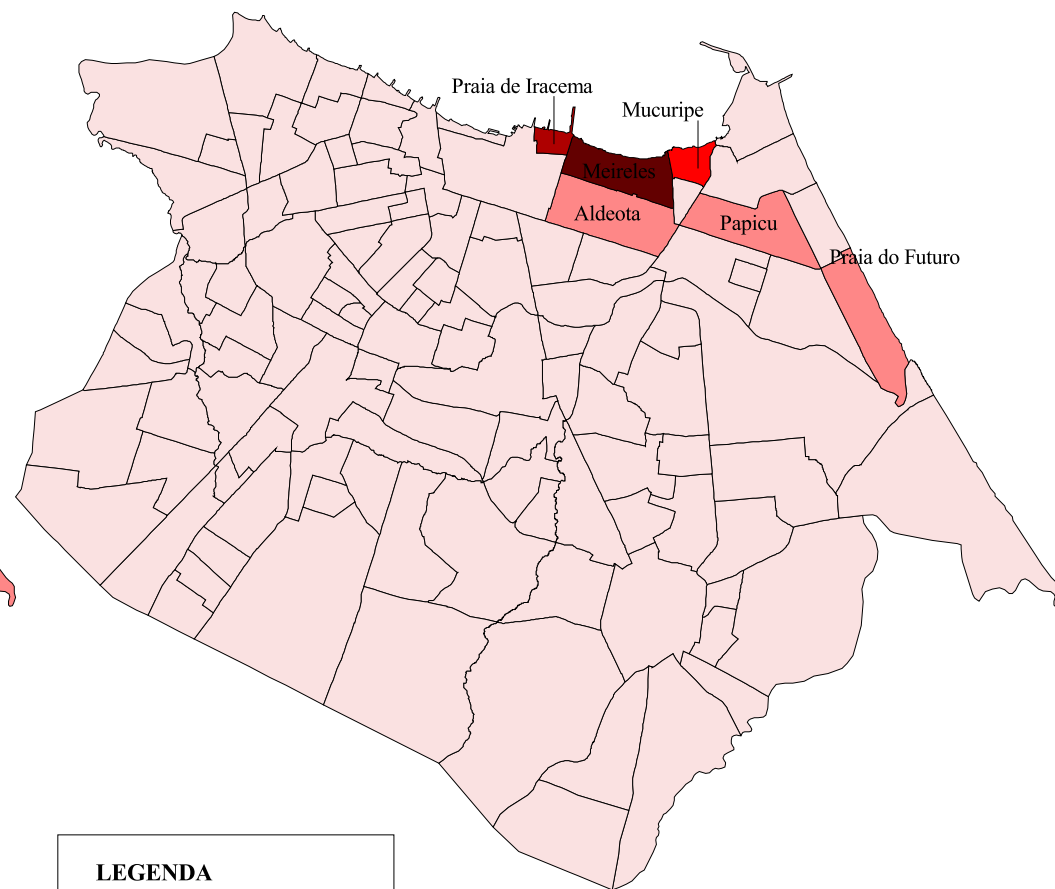
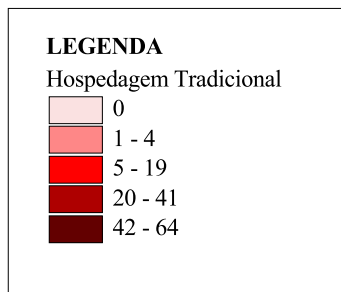
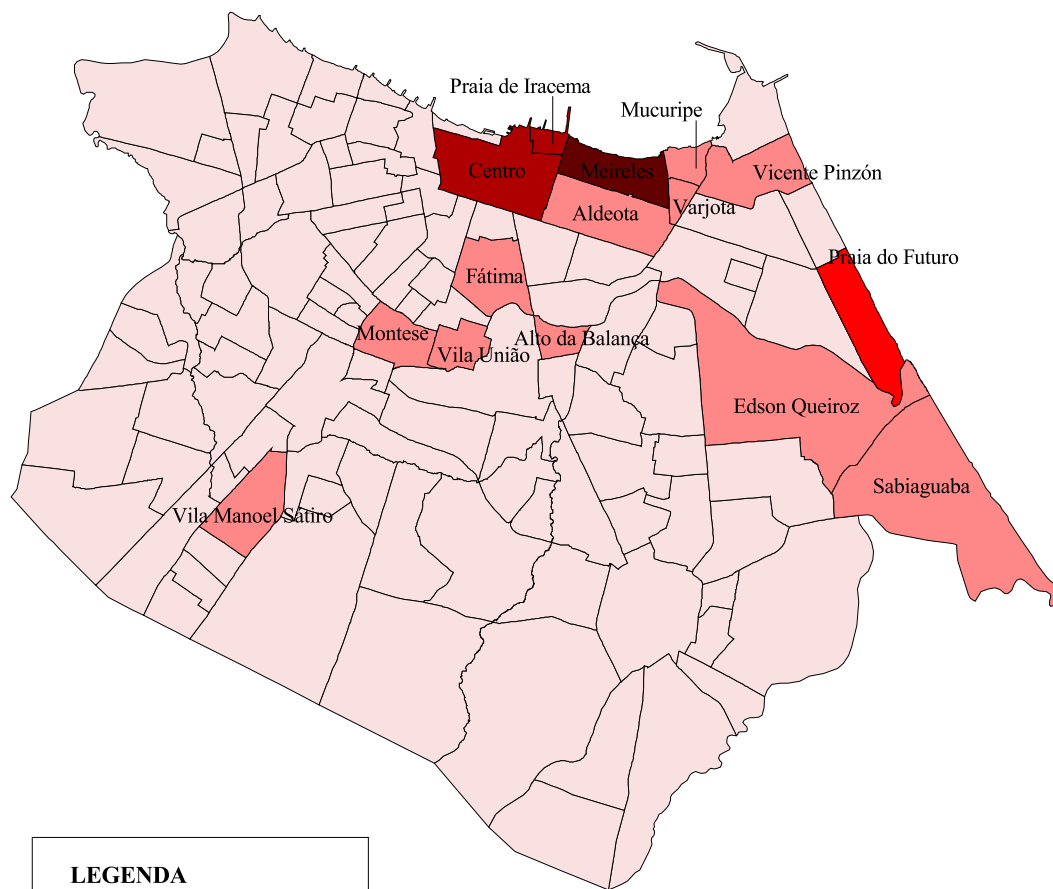
Esses dados<sup>15</sup> demonstram o grande interesse dos turistas em relação às áreas de praia de Fortaleza, com grande destaque para a Beira-Mar e a Praia de Iracema, e com crescimento ainda incipiente na Praia do Futuro. O interesse maior pela área da Beira-Mar se dá, a nosso ver, pela valorização do Meireles enquanto bairro turístico, pois além da sua grande faixa de praia, possui uma ótima localização, próximo ao centro e à Aldeota, e é servido de toda infraestrutura básica, assim como comércios e serviços de apoio à atividade turística, e dispondo ainda de boa oferta de acessibilidade de transportes.

Destacamos, também, que Fortaleza possui uma peculiaridade em relação à sua oferta de hospedagem. Além de receber os turistas que visitam essa cidade e se utilizam de suas ofertas de lazer de praia, utilizando a Praia do Futuro e o calçadão da Beira-Mar, identificamos ainda, em nossa pesquisa de campo e entrevistas, que a capital abriga também muitos turistas que vêm para visitar outras praias do Ceará. Por estar localizada próximo a algumas das praias mais conhecidas do estado e por terem sido construídas e recuperadas parte das rodovias que dão acesso a essas praias, os turistas podem usufruir da infraestrutura da capital, aproveitando o dia em passeios para esses destinos. Esses passeios são facilitados pela oferta de pacotes

---

<sup>14</sup> Consideramos meios de hospedagem novos aqueles modelos mais novos, que além do quarto oferece vários outros itens de apoio, como equipamentos de lazer, serviços e até a possibilidade de compra do imóvel, como Resorts e Flats.

<sup>15</sup> Esses dados foram trabalhados de acordo com tabela fornecida pela Secretaria de Turismo do Governo do Estado do Ceará.



**Cartograma 4.** Meios de Hospedagem Tradicional

Fonte: Dados da SETUR, modificados pela Autora

**Cartograma 5.** Meios de Hospedagem Novos

Fonte: Dados da SETUR, modificados pela Autora

turísticos de empresas que se localizam principalmente na Beira-Mar. Assim, o turista passa o dia fora da cidade e volta ao entardecer para seu local de hospedagem. A cidade então, aproveitando-se dessa dinâmica, utiliza-a em seu *marketing* turístico sob o *slogan* “Fortaleza, a noite mais animada do Brasil”. Segundo a propaganda, nessa cidade é possível fazer passeios nas praias vizinhas durante o dia, e apreciar uma programação noturna diversificada a cada noite.

Entretanto, as mudanças em relação aos meios de hospedagem não estão limitadas às novas tipologias e suas localizações. Identificamos, principalmente a partir das entrevistas feitas com representantes de imobiliárias<sup>16</sup>, que é crescente o número de estrangeiros que compram apartamentos compactos<sup>17</sup> na zona litorânea de Fortaleza.

Percebemos que os estrangeiros que compram imóveis em Fortaleza já representam um número significativo quando consideramos essencialmente as zonas de praia, principalmente Meireles, Mucuripe e Praia de Iracema. Não nos é possível, no momento, mensurar essa quantidade, pois não encontramos informações sistematizadas sobre o assunto, entretanto, todas as imobiliárias visitadas afirmaram que esse número é alto, quando fazemos esse recorte espacial, e algumas delas trabalham com esse tipo de venda em grande quantidade.

O crescimento do interesse pela compra de imóveis por esse público começou a ser significativo principalmente a partir de 2000, ainda segundo as entrevistas com imobiliárias. Porém a tipologia do imóvel escolhido mudou de Flat para o apartamento compacto. O motivo principal é que os custos de manutenção do segundo tipo são muito menores do que o do Flat, se compararmos o condomínio dos apartamentos com a taxa de serviços deste. A questão da segurança no apartamento também é considerada maior, e levando em conta que o imóvel de uma pessoa que tem primeira residência fora do país passa a maior parte do ano fechado, esse é um item fundamental.

Os estrangeiros que compram imóveis em Fortaleza são tradicionalmente os portugueses, italianos e espanhóis. Entretanto, identificamos o crescente interesse de outras nacionalidades da Europa, como alemães, poloneses etc., e atualmente o crescimento de interessados dos Estados Unidos, devido aos novos vôos charters para esses países.

A localização preferida por esse público é o bairro do Meireles, principalmente na Av. Beira-Mar, via paisagística ladeira ao calçadão. À medida que as vias vão se afastando da zona de

---

<sup>16</sup> Para definição de metodologia dessa entrevista, ver nota metodológica 04.

<sup>17</sup> Os apartamentos compactos, aqui considerados, foram definidos pelas imobiliárias como apartamentos com plantas de tamanho máximo 70m<sup>2</sup>, ou pouco mais, e que possuem somente 1 vaga na garagem.

praia, diminui o interesse daqueles compradores, chegando à uma distância máxima de três quadras, segundo mesma entrevista. Os bairros do Mucuripe e Praia de Iracema também são de grande interesse pelos estrangeiros, embora em intensidade consideravelmente menor que o Meireles.

Além de servir como segunda residência para esses estrangeiros, os imóveis nessa cidade podem ser, também, um item de investimento para esse público. Primeiro se consideramos que alguns proprietários alugam o apartamento quando não o estão utilizando, conseguindo, assim, uma renda extra. Apesar de que, percebemos em nossa entrevista, que nem todos os estrangeiros alugam seus imóveis quando não os estão utilizando, para garantir a integridade do bem. Em segundo lugar, a compra e venda de imóveis compactos em Fortaleza está se tornando um negócio rentável para pequenos investidores estrangeiros.

Identificamos, nessas entrevistas, a existência de pessoas, ou pequenos grupos, de outras nacionalidades, que compram mais de um imóvel em um mesmo empreendimento para revendê-los em seu país de origem. Foi observado, em algumas imobiliárias, que na ocasião do lançamento de novos empreendimentos da Beira-Mar, alguns investidores estrangeiros compraram um conjunto de vários apartamentos para revenda. Nesse processo, àqueles turistas podem adquirir o imóvel diretamente em seu país, e quando vier à Fortaleza já possuem o imóvel comprado. Essa dinâmica tem trazido impactos para as imobiliárias que vendem os empreendimentos localizados na Beira-Mar e Praia de Iracema (principalmente no Meireles). Com a facilidade de comprar o imóvel diretamente em seu país, muitos estrangeiros não dependem de imobiliárias locais para fazer o negócio, e por isso, muitos entrevistados comentaram que são poucas essas empresas que vendem imóveis para esse público.

Para atender a essa nova demanda, novos edifícios estão surgindo tanto na Praia de Iracema (Figura 33) quanto na Beira-Mar, com essa nova proposta de apartamentos compactos, o que vai de encontro com a tradição anterior que era de casas na Praia da Iracema, e de apartamentos grandes, com plantas baixas de tamanhos generosos, luxuosos, com muitas vagas na garagem, para a moradia da população abastada de Fortaleza.

Os novos prédios, com essa tipologia, estão sendo construído com apartamentos compactos, entre 55 e 70m<sup>2</sup>. As características dos imóveis são: plantas pequenas, uma vaga na garagem e um grande variedade de equipamentos de lazer internos ao condomínio. A localização deles dentro do bairro varia, mas já é possível encontrá-los bem próximo à zona de praia, sendo esses os preferidos pelos estrangeiros.

Essa nova demanda, que gerou os novos empreendimentos existentes, foi identificada a partir das entrevistas com as imobiliárias, entretanto, conseguimos perceber também a oferta de empreendimentos com essas características nos bairros em estudo a partir dos anúncios nos sites das imobiliárias de Fortaleza, e a partir



de *folders* das mesmas. Além da novidade de tipologia da oferta,

**Figura 33.** Novos Prédios na Praia de Iracema, próximo ao Dragão do Mar

Fonte: Emanuel Cavalcanti

identificamos, como citado anteriormente, que a outra novidade nesses empreendimentos é o apelo paisagístico relacionado à proximidade com o mar, utilizando normalmente em suas propagandas *slogans* como: “vista para o mar total e definitiva”, “a 50m da praia e do calçadão”, “próximo à avenida Beira-Mar”, “more a tantos metros da Beira-Mar”, “frente mar total” etc.

A partir do levantamento dos anúncios nos sites, foi elaborado o Quadro 3 com algumas ofertas de imóveis desse tipo nos bairros do Meireles e Praia de Iracema que exemplifica o que estamos afirmando.

Entretanto, a oferta de imóveis como esses está no perfil de apartamentos para estrangeiros, mas não atende completamente ao público de Fortaleza, que ainda se interessa em morar nesses bairros, pois o custo de um apartamento com essa localização é alto demais para uma população de renda média. Por outro lado, a população de renda alta de Fortaleza ainda não consome imóveis com plantas tão pequenas. Assim, tem surgido na orla da Beira-Mar, especificamente no Meireles, e na Praia de Iracema, uma nova tipologia de empreendimentos, com diversas soluções de apartamentos, que busca atender à variada demanda dessas áreas de praia.

**Quadro 3. Oferta de apartamentos compactos nas áreas turistificadas - Beira-Mar e Praia de Iracema**

<b>Empreendimento</b>	<b>Bairro</b>	<b>Área do Apartamento(m<sup>2</sup>)</b>	<b>QT/ST*</b>	<b>VGS**</b>	<b>Valor m<sup>2</sup> (aproximado)</b>
Ed. Brisa do Mar	Meireles	55,00	02/01	01	3.781,82
Ed. Beach Class Colonial	Meireles	de 56,00 a 224,00	02/01	01	4.000
Ed. Costa Mar	Meireles	57,00	01/01	02	2.131,58
Ed. Portal Meireles	Meireles	63,85	02/02	02	3.199,37
Ed. Chrono	Meireles	68,52	02/01	01/02	4.639,84
Ed. Mar e Mar	Meireles	70,33	02/02	01/02	2.839,99
Ed. Landscape	Meireles	de 44,00 a 294,00	-/01	01/02	a partir de R\$ 8.000,00
Ed. Atlantis Beira-Mar	Meireles	de 62,00 a 145,00	-	01/02	entre R\$ 6.000,00 e R\$ 7.500,00
Ed. Meireles Residence	Meireles	66,08	01/02	02	2.863,00
Ed. Leme	Meireles	64,64	01/01	01	3.515,00
Ed. Mar e Mar	Mucuripe	70,33 ou 77,35	01/01	01	-
Ed. Terraços do Atlântico	Praia de Iracema	70,45	02/01	01	3.122,78
Ed. Sky Tower	Praia de Iracema	44,34	02/01	01	1.892,65
Ed. Ocean Residence	Praia de Iracema	53,00	02/01	01/02	3.435,85
Ed. Dragão do Mar	Praia de Iracema	66,00	01/01	01	1.800,00
Ed. Stúdio Iracema	Praia de Iracema	46,50 / 46,80 / 48,50	-/01	01	3.500,00

\* QT/ST = Quartos / Suítes

\*\*VGS = Vagas de Garagem

Fonte: pesquisa em sites de imobiliárias

Esse novo modelo de empreendimento, identificado em levantamento de campo, já possui três ofertas em Fortaleza, mas que ainda não começaram a construção, sendo eles: Edifício Landscape, Edifício Atlantis Beira-Mar (ambos no Meireles) e Beach Class Colonial (localizado na Praia de Iracema). São empreendimentos que incluem em sua proposta além de moradia, serviços opcionais, e possuem apartamentos com plantas de tamanhos diferenciados, o que permite uma variedade de tipos de compradores. Esses empreendimentos têm um alto preço, chegando a serem vendidos por mais de R\$ 8.000 o m<sup>2</sup>, dependendo de sua localização e serviços complementares, tendo então como público alvo pessoas de alto poder aquisitivo, sendo fortalezenses (em menor número), de outros estados nacionais ou estrangeiros. Os moradores locais optam, na maioria das vezes, pelos apartamentos com plantas maiores, enquanto os estrangeiros, quase sempre, preferem as plantas compactas.

O Ed. *Landscape* (Figura 34), localizado na Av. Beira-Mar e de frente para o mar, é um empreendimento composto por três torres de apartamentos, e inclui, como novidade, comércio em seu pavimento térreo. O nome do empreendimento está diretamente relacionado ao apelo paisagístico, tendo em sua tradução o nome “Paisagem”. Possui uma grande oferta de serviços e equipamentos de lazer.



**Figura 34.** Ed. Landscape  
Fonte: Folder Publicitário

Os apartamentos têm tamanhos variados de 44 a 249m<sup>2</sup>. Possuem o número de vagas de garagem proporcional ao tamanho do imóvel, o menor deles possui somente uma vaga. O empreendimento no total terá mais de 550 apartamentos. De acordo com o corretor entrevistado em visita, 70% dos apartamentos que foram negociados, foram vendidos para pessoas de fora de Fortaleza, seja do Brasil ou do exterior. Ainda de acordo com ele, a preferência dos apartamentos menores, de 40m<sup>2</sup>, é pelos estrangeiros, e os desse tipo já estão todos vendidos e a maioria para esses compradores de fora do país.

Questionamos, em um empreendimento desse porte, os impactos que serão trazidos para a infraestrutura existente. Com o aumento do tráfego causado nas proximidades do edifício, e o crescimento também do consumo das redes de água e esgoto, consideramos que será necessário uma intervenção pública para solucionar os problemas causados. Mais uma vez, quando estamos nos referindo às necessidades da população abastada e dos turistas, serão necessários investimentos estatais para viabilizar o funcionamento do empreendimento.

O Ed. Atlantis Beira-Mar (Figura 36), localizado na Av. Beira-Mar (no bairro Meireles) de frente para o mar, é um empreendimento que também possui apartamentos com plantas de tamanhos e tipos diferentes, entretanto é um empreendimento de menor porte que o anterior. Os apartamentos têm tamanhos variados entre 62 e 145m<sup>2</sup>. O valor do m<sup>2</sup> do imóvel está custando entre R\$ 6.000 e R\$ 7.500. O corretor afirmou, em entrevista feita no *stand* de vendas, que esse empreendimento será para um público menos diversificado que o do anterior, por possuir menores variações de tamanho de planta. O menor apartamento não é tão pequeno e o maior não é tão grande. Ele afirmou, também, que houve um interesse de compradores estrangeiros, pelos apartamentos de tamanhos menores, mas que tem havido



uma seletividade para a venda, buscando garantir um alto padrão econômico e social dos compradores. Identificamos também o apelo à paisagem em sua divulgação, inicialmente, quando acessamos o site do empreendimento ouvimos o som do mar, ininterruptamente. Em segundo lugar, esse apelo se dá a partir do nome do edifício “Atlantis”, que se refere ao Oceano Atlântico, e os nomes dados aos apartamentos de plantas diferentes, que também se referem à nomes de oceanos: Apartamento Atlântico, Apartamento Índico e Apartamento Pacífico. Outra novidade desse empreendimento é o chamado “Sistema *Pay-per-use*”, ou seja, ele possui variados serviços, mas o usuário só contrata aqueles que precisa, o que gera uma economia no condomínio,



**Figura 36.** Ed. Atlantis  
Fonte: Folder Publicitário

principalmente daqueles que o utilizam somente parte do ano. As vagas de garagem também estão relacionadas ao tamanho do apartamento escolhido, e possui uma grande oferta de equipamentos de lazer.

O outro empreendimento, Beach Class Colonial (Figura 35), apesar de situar-se na Praia de Iracema, utiliza em seu material de divulgação a localização no Meireles, devido à maior valorização imobiliária e turística do Meireles frente à Praia de Iracema. São três torres que contém em torno de 350 apartamentos, que variam entre 56 e 108m<sup>2</sup>, possuindo ainda duas coberturas com o tamanho de 224m<sup>2</sup>. A preferência de compra tem sido pelos menores apartamentos, o que já transformou os cinco primeiros andares de uma das torres, que



**Figura 35.** Ed. Beach Class Colonial  
Fonte: Folder Publicitário

possuiria apartamentos de 112,00 m<sup>2</sup> e cada um deles foi dividido em dois de 56, para atender a demanda. O nome do empreendimento se refere inicialmente à sua proximidade com o mar, *beach class*, e em seguida à sua localização, pois está situado onde existia um hotel, que funcionou durante muitos anos, chamado Colonial. O valor do m<sup>2</sup> do imóvel está custando em média R\$ 4.000. O menor valor do m<sup>2</sup> condiz com a localização na Praia de Iracema, que é menos valorizada do que o Meireles. O corretor do empreendimento afirmou, em entrevista feita no *stand*, que há um número considerável de estrangeiros comprando apartamentos nesse local. Entretanto a maioria desses compradores são investidores, ou seja, não estão comprando para utilizar e sim para alugar ou revender, pois compram mais de uma unidade. Identificamos aqui, mais uma vez, os pequenos investidores estrangeiros que estão surgindo como agentes no atual imobiliário-turístico.

A valorização dos bairros da Praia de Iracema, Meireles e Mucuripe pela atividade turística e o crescimento do interesse do setor imobiliário provocaram um aumento no valor do m<sup>2</sup> nesses bairros, tornando-os os mais caros do litoral de Fortaleza.

**Quadro 4. Valor do m<sup>2</sup> do terreno em Janeiro 2009**

Bairros	Corredor de Atividade (R\$)	Ruas secundárias influente (R\$)	Ruas secundárias menos influente (R\$)
Água Fria	700,00 a 1.200,00	150,00 a 300,00	-
Aldeota	1.500,00 a 2.500,00	700,00 a 1.500,00	-
Barra do Ceará	150,00 a 250,00	80,00 a 150,00	50,00 a 80,00
Centro	1.200,00 a 2.200,00	700,00 a 1.200,00	300,00 a 700,00
Edson Queiroz	400,00 a 600,00	200,00 a 400,00	100,00 a 200,00
Meireles	4.000,00 a 6.000,00	1.200,00 a 2.500,00	-
Mucuripe	2.000,00 a 4.000,00	1.600,00 a 2.000,00	500,00 a 1.000
Papicu	600,00 a 900,00	350,00 a 600,00	-
Praia do Futuro	300,00 a 500,00	150,00 a 300,00	70,00 a 150,00
Varjota	1.200,00 a 2.000,00	800,00 a 1.200,00	400,00 a 800

Fonte: Câmara de Valores do Ceará modificado pela Autora

De acordo com o Quadro 4, elaborado a partir de dados fornecidos em janeiro de 2009 pela Câmara de Valores do Ceará, comparamos o valor do m<sup>2</sup> nos principais bairros litorâneos e em bairros tradicionais de moradia da população abastada de Fortaleza (como Aldeota, Papicu e Varjota) e outros em processo de valorização (como Edson Queiroz e Água Fria). Percebemos que o bairro que possui maior valor do m<sup>2</sup> é o Meireles, chegando a custar R\$ 6.000,00 na Av. Beira-Mar. O segundo bairro com o maior valor de m<sup>2</sup> é o Mucuripe. Isso se dá por estar contíguo ao Meireles e possuir características semelhantes àquele. Nesse bairro o

valor do m<sup>2</sup> chega a custar R\$ 4.000,00 na Av. Beira-Mar. A Praia de Iracema, nessa tabela considerada como parte do centro, tem valorização semelhante à Aldeota, possuindo esta o terceiro maior valor de m<sup>2</sup> da cidade. Em seus terrenos de frente para o mar o valor do m<sup>2</sup> chega a custar R\$ 2.200,00, enquanto nos principais corredores da Aldeota o valor chega a R\$ 2.500,00.

Entretanto, se avaliarmos a variação do preço do m<sup>2</sup> do terreno (Quadro 5), percebemos que os maiores crescimentos se deram no bairro do Mucuripe. Esse fato se dá, a nosso ver, devido à grande ocupação do Meireles, que terminou expandindo-se para o bairro contíguo, Mucuripe. Apesar disso, o Meireles continua tendo um crescimento expressivo em relação à valorização do m<sup>2</sup> de terreno. A Praia de Iracema teve menores crescimentos desse valor, mas um montante ainda maior que a Praia do Futuro. O interessante a se considerar é a valorização expressiva do bairro Dunas, contíguo à Praia do Futuro, que tem crescido de interesse pelo setor imobiliário, que apesar de ainda ser de baixo valor, teve um crescimento semelhante à média dos demais bairros.

**Quadro 5. Valor do m<sup>2</sup> do terreno - 2004 e 2006**

Bairros	Preços em 2004 (R\$)		Preços em 2006 (R\$)		Variação percentual - preços máximos
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	
Dunas	100,00	140,00	150,00	200,00	43
Meireles (Av. Beira mar)	3000,00	5000,00	-	6000,00	20
Meireles (Av. Abolição)	600,00	1000,00	1000,00	1500,00	50
Meireles (ruas secundárias)	400,00	600,00	800,00	1000,00	67
Mucuripe (frente para o mar)	1500,00	2000,00	4000,00	5000,00	150
Mucuripe (Av. Abolição)	400,00	700,00	600,00	900,00	29
Mucuripe (ruas secundárias)	60,00	90,00	180,00	200,00	122
Praia de Iracema (Av. Beira mar)	2000,00	3000,00	2000,00	3000,00	0
Praia de Iracema (ruas secundárias)	600,00	700,00	700,00	1000,00	43
Praia de Iracema (Dragão do Mar)	700,00	1000,00	800,00	1200,00	20
Praia de Iracema (Restaurante)	500,00	800,00	800,00	1000,00	25
Praia do Futuro (frente para o mar)	100,00	150,00	150,00	200,00	33

Fonte: Câmara de Valores modificado por Observatório das Metrôpoles Ceará

Esses dados demonstram que a valorização das zonas de praia em Fortaleza junto ao crescimento do interesse do setor imobiliário por essas áreas gerou um considerável aumento do valor do terreno nos principais bairros litorâneos da cidade, ou seja, naqueles que passaram pelo processo de turistificação. A Beira-Mar tornou-se, atualmente, o lugar da cidade onde o valor do m<sup>2</sup> do terreno é o mais caro de Fortaleza, considerando tanto Meireles como

Mucuripe. E ao analisarmos o valor do m<sup>2</sup> construído, ou seja, do imóvel, percebemos que essa realidade se repete, chegando o preço do apartamento a ter, ainda, um grande aumento. Considerando o preço do imóvel construído, apartamentos na Praia de Iracema também se equiparam ao valor de imóveis na Aldeota.

A Praia do Futuro, por sua vez, ainda possui um dos menores valores de m<sup>2</sup> do terreno no litoral de Fortaleza, sendo menor somente que a Barra do Ceará. Os demais bairros litorâneos que não têm valor relativo ao preço do terreno são os que menos têm interesse pelo setor imobiliário, de acordo com as imobiliárias, e por isso não foi feito levantamento.

Identificamos, também, que as transformações advindas do processo de turistificação de

Fortaleza, principalmente em seu litoral, não foram somente espaciais. O crescimento do turismo, e principalmente nos bairros em estudo, junto ao aumento gradual estrangeiros interessados por imóveis nessa cidade fizeram com que o setor imobiliário se alterasse criando um oferta para esse público em parte diferente da procura dos

fortalezenses, alterando seus meios de comunicação, tanto nas propagandas quanto nos sites de divulgação dos imóveis, agregando em parte o apelo da paisagem com a presença do mar em seus anúncios e nomes dos edifícios, e, também, fazendo suas propagandas em outras línguas, nos sites e naquelas situadas em muros e outdoors dentro da cidade (Figura 38 e



**Figura 38.** Anúncio em inglês em muro em Fortaleza  
Fonte: a Autora



**Figura 38.** Anúncio em italiano em muro em Fortaleza  
Fonte: a Autora

Figura 38). Todas essas mudanças causadas na Praia de Iracema e Beira-Mar (Meireles e Mucuripe), principalmente em sua zona de praia, fizeram desses bairros as áreas mais turistificadas de

Fortaleza, com a transformação de seu espaço em “espaço turístico”. Esses bairros possuem atualmente uma nova tipologia de ocupação e novas ofertas imobiliárias, o que terminou por alterar a característica consolidada de bairro de moradia, lazer e boemia da população local. Esses bairros possuem atualmente novos produtos, entretanto os bairros vizinhos continuam mais tradicionais como é o exemplo da Aldeota, também lugar de moradia da população abastada de Fortaleza, mas que não teve fortes impactos do turismo por não ser um bairro litorâneo.

### **3.2 Tendências de ocupação do Turismo e Mercado Imobiliário: a Praia do Futuro**

A Beira-Mar e a Praia de Iracema ainda abrigam parte de moradia de fortalezenses, entretanto, é crescente o número de estrangeiros adquirindo imóveis nesses bairros, assim como têm aumentado também os meios de hospedagem, o comércio e os demais serviços de apoio ao turismo. Essas transformações não satisfazem a todos os moradores locais, o que tem provocado, segundo entrevista nas imobiliárias, a saída de parte deles, que não estão satisfeitos com o aumento do trânsito no local, barulho das atividades, e a divisão do espaço e prédios com estrangeiros. Esses moradores estão migrando para bairros como a Praia do Futuro, aqueles que ainda proximidade às zonas litorâneas, e para Água Fria, Edson Queiroz e zona de expansão da cidade em sentido sudoeste. A partir do nosso recorte espacial, zona litorânea de Fortaleza, analisaremos as novas tendências de ocupação somente na Praia do Futuro, a partir da migração de pessoas de alta renda da Beira-Mar. Para tanto, é importante destacar que essa área, oficialmente pela Prefeitura, é formada por dois bairros: Praia do Futuro I e Praia do Futuro II, entretanto para efeito de estudo, e considerando que não haverá perda na análise, consideraremos toda a extensão somente como Praia do Futuro.

#### *3.2.1 Mudanças de uso e transformações espaciais*

Segundo Dantas (2002), a Praia do Futuro foi a última zona de praia a ser incorporada pela área urbana de Fortaleza, iniciando-se na década de 1950 e consolidando-se na década de 1970. O bairro teve uma ocupação muito diversificada, devido à sua grande extensão. A parte oeste, mais próxima ao Porto do Mucuripe foi ocupada por uma população de baixa renda, funcionando como periferia naquela área. O restante foi ocupado ora por habitação de

população de alta renda, com uns poucos casarões espalhados pelas dunas, ora por população de renda média com a construção de alguns edifícios, e ora por população de baixa renda que teve aquele espaço como “sobra” para construção de suas residências precárias. A partir da aprovação do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, em 2009, algumas dessas comunidades foram transformadas em ZEIS (Mapa 3).

Com a abertura das avenidas Santos Dumont e Zezé Diogo (Mapa 3), e com a construção do calçadão ao longo de toda extensão da zona de praia na década de 1980, as classes mais abastadas de Fortaleza começaram a utilizar a Praia do Futuro como área de lazer, surgindo, então, os primeiros clubes na área. Em paralelo a esse processo, devido à alta taxa de ocupação da população de baixa renda e em resposta à sua necessidade de área de lazer, a prefeitura construiu o Pólo de Lazer da Praia do Futuro. Assim, a ocupação desse bairro se consolidou através da convivência entre classes sociais distintas.

Os investimentos no local e o início da ocupação da Praia do Futuro foram diferentes dos outros bairros litorâneos como Praia de Iracema e Beira-Mar, pois, ao contrário destes, não houve imediatamente uma valorização imobiliária no local. Popularmente se divulga que o fato se dá devido à alta taxa de salinidade existente nessa praia.

Entretanto, não encontramos nenhuma referência clara aquele motivo, ou qualquer outro que justifique esse fato, mas conseguimos identificar, a partir da entrevista com as imobiliárias alguns pontos que desfavorecem a ocupação pelo mercado imobiliário formal da Praia do Futuro.

Em primeiro lugar, e como motivo mais importante, podemos perceber que o loteamento daquela área foi feito ainda na década de 1970, e que os terrenos pertencem a poucas famílias abastadas. Essas famílias são as mesmas proprietárias de muitos terrenos em outras localidades da cidade, e por isso a falta de interesse, até o momento, em ocupar os dessa localização. Assim, os terrenos ficam aguardando a valorização do local, enquanto seus proprietários especulam.

Outro motivo de grande importância é a dificuldade de acesso à Praia do Futuro. Esse acesso, durante muito tempo, só se dava por duas vias: Av. Santos Dumont e Av. José Sabóia (que liga esse bairro ao Porto do Mucuripe). Na década de 2000 foi feita a continuação da Av. Padre Antônio Tomás, até a Av. Zezé Diogo, o que melhorou em parte a situação. Em consequência das poucas vias de acesso, é dificultada, também, a oferta de transporte coletivo.

O que também dificulta o desenvolvimento do mercado imobiliário no local é a falta, ou pouca oferta de infraestrutura básica. Quando analisamos os mapas de rede de esgoto e de água desenvolvidos pela Prefeitura de Fortaleza para diagnóstico da elaboração do último Plano Diretor, percebemos que a Praia do Futuro é uma das áreas da cidade que possui as taxas mais baixas de domicílios atendidos pela rede de abastecimento de água (Mapa 4). Em relação ao percentual de domicílios atendidos pela rede de esgoto, a condição dessa área é pior, pois uma parte dela só possui de 20 a 40% de atendimento, e o restante possui de 0 a 20% (Mapa 5). Esses dados utilizados pela Prefeitura foram desenvolvidos a partir do Censo do IBGE, 2000. Podemos sugerir que esses números se dão em condições extremamente altas devido à ocupação de favelas distribuídas ao longo do bairro, entretanto se considerarmos a existência de outras áreas de favela na cidade, percebemos que esse não é o único problema para os altos índices de falta de infraestrutura. Entretanto, não conseguimos identificar a justificativa para essa falta. Os motivos podem estar relacionados, a nosso ver, à falta de interesse do setor imobiliário formal por esta área.

O bairro também dispõe de poucos serviços e comércio diário, o que dificulta a moradia e/ou a estadia temporária. Não há um comércio de grande porte como supermercado, padaria ou lojas de suprimentos do dia-a-dia, causando a necessidade de maiores deslocamentos para essas compras, e devido à precária acessibilidade, a dificuldade se torna maior.

Assim, percebemos que a Praia do Futuro ainda é uma área um tanto isolada do restante de Fortaleza, e por esses motivos se consolidou com pouca ocupação do mercado imobiliário formal, existindo somente, como dissemos anteriormente, alguns casarões de população de alta renda nas dunas, e poucos prédios de apartamentos para classe média espalhados pelo bairro. Entretanto, devido à sua extensa área litorânea, está consolidada como principal área de lazer de praia da cidade.

O lazer da Praia do Futuro se dá através de barracas de praia (Figura 39 e Figura 40) construídas em terrenos de marinha, contíguos à faixa de praia. Atualmente existe um grande número de barracas, 80 em funcionamento e 30 desativadas. Elas são construídas, na maioria das vezes, de alvenaria, possuindo cozinhas, banheiros, área cimentada com uma grande estrutura de cobertura de palha para colocação de mesas e muitos quiosques menores com mesinhas espalhadas pela areia. Algumas delas possuem outros equipamentos de entretenimento como, por exemplo, mini parques aquáticos, playgrounds etc.

**mapa 51****REDE DE ÁGUA**

Percentual de domicílios atendidos por rede de esgoto

**LEGENDA**

&gt; 80 - 100

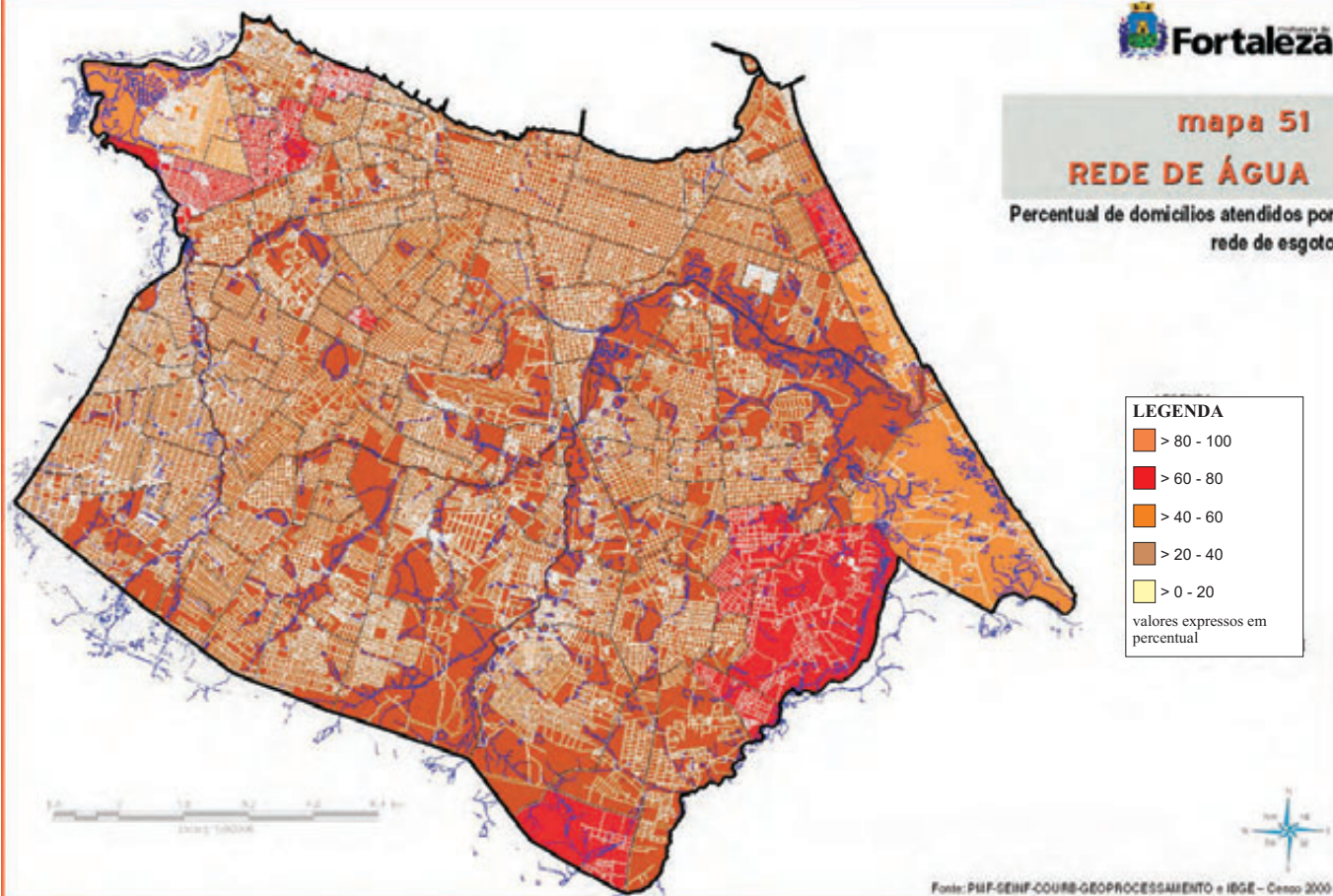
&gt; 60 - 80

&gt; 40 - 60

&gt; 20 - 40

&gt; 0 - 20

valores expressos em percentual



Fonte: PMF-SEINF-COURB-GEOPROCESSAMENTO e IBGE - Censo 2000

**Mapa 4.** Percentual de Domicílios Atendidos por Rede de Água

Fonte: Diagnóstico Plano Diretor 2008

**mapa 49****REDE DE ESGOTO**

Percentual de domicílios atendidos por rede de esgoto

**LEGENDA**

&gt; 80 - 100

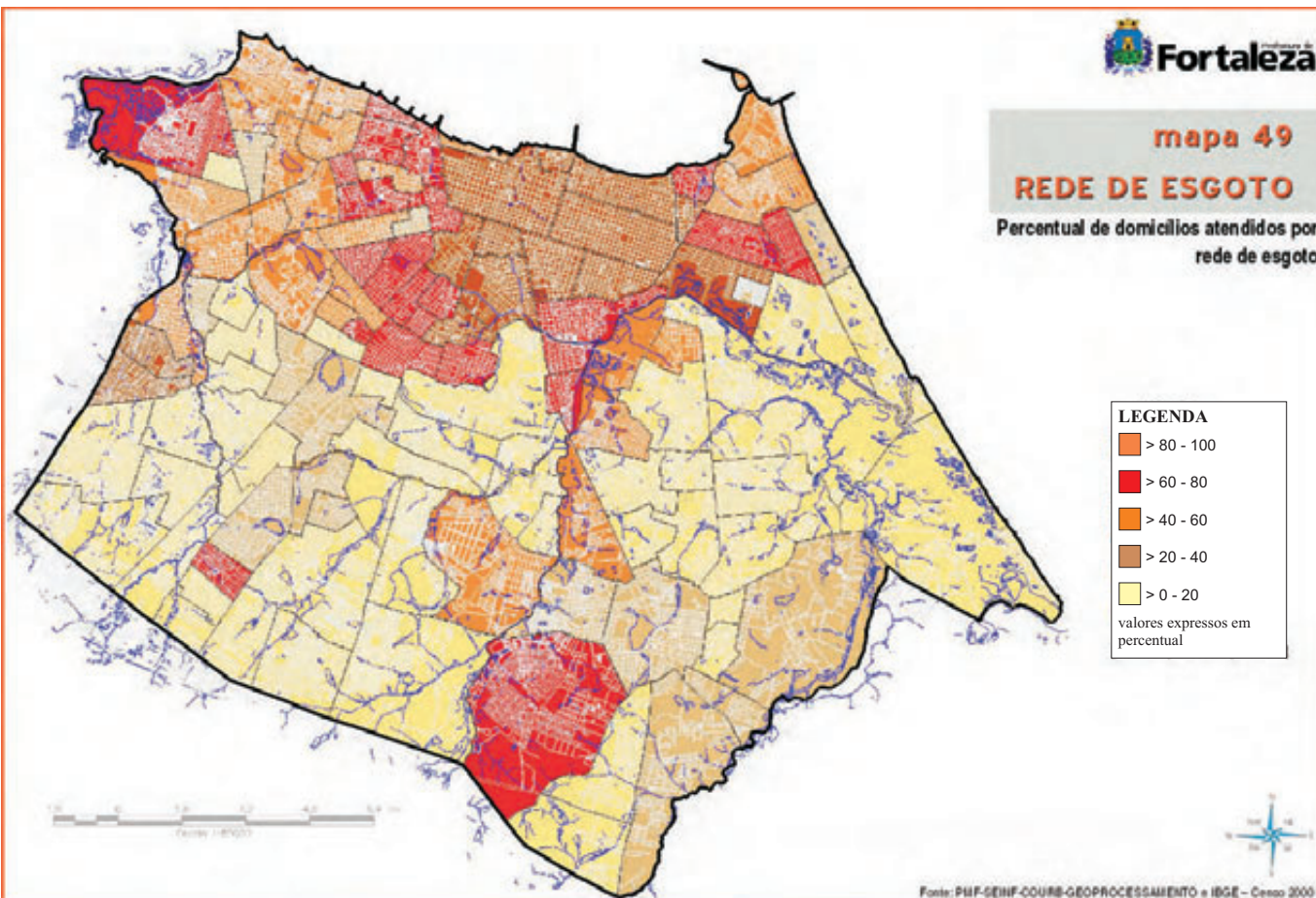
&gt; 60 - 80

&gt; 40 - 60

&gt; 20 - 40

&gt; 0 - 20

valores expressos em percentual



Fonte: PMF-SEINF-COURB-GEOPROCESSAMENTO e IBGE - Censo 2000

**Mapa 5.** Percentual de Domicílios Atendidos por Rede de Esgoto

Fonte: Diagnóstico Plano Diretor 2008



Identificamos, em visitas de campo, que essas barracas também são um meio de investimento para pequenos investidores estrangeiros. Muitas delas pertencem a pessoas de outros países. Isso se reflete, inclusive no nome das barracas (exemplo Figura 41).

Da maneira como estão construídas, as barracas privatizam o uso da praia ao longo de toda a Praia do Futuro.

Entretanto, apesar disso, esses equipamentos são a grande atração para o lazer de grande parte da população de Fortaleza, moradora de qualquer bairro da cidade.

As barracas atraem também diversos turistas, pois são o diferencial dessa praia, não sendo possível encontrar nada semelhante no restante da zona litorânea nordestina, pois cada estado possui suas especificidades e diferenciações. Outra vantagem dessa estrutura existente na Praia do Futuro é o fato de essa ser uma praia urbana, localizada na capital do Ceará, com infraestrutura suficiente e adequada para banho.

Com os investimentos no turismo, a partir de fins da década de 1990, nessa área, houve a urbanização do calçadão e a reforma da via paisagística. Essas mudanças



**Figura 39. Barraca de Praia 1**  
Fonte: Emanuel Cavalcanti



**Figura 40. Barraca de Praia 2**  
Fonte: Emanuel Cavalcanti



**Figura 41. Barraca de Praia Bandiera Gialla**  
Fonte: a Autora

melhoraram a infraestrutura das barracas de praia, atraindo cada vez mais turistas.

Assim se consolidou a Praia do Futuro ao longo das últimas décadas, com grande destaque para o lazer de praia urbano e pouco interesse pelo setor imobiliário, o que, a nosso ver, tende, atualmente, a passar por um processo de mudança.

### 3.2.2 *Tendências do Setor Imobiliário-Turístico*

As transformações da Praia do Futuro, apesar de muito tímidas ainda, são suficientes, a nosso ver, para fazer desse bairro o novo horizonte do mercado imobiliário e turístico. Apesar desse bairro se caracterizar principalmente pela atividade de lazer, acreditamos ser tendência de ocupação pelo setor imobiliário-turístico.

Esse processo se confirma quando analisamos a oferta de meios de hospedagem da Praia do Futuro, que têm crescido especialmente a partir de 1990. Com relação à oferta de hospedagem tradicional esse bairro é o quarto em número, sendo menor apenas que o Meireles, a Praia de Iracema, bairros turistificados, e o Centro (Cartograma 4). Em relação à oferta de meios de hospedagem novos, a Praia do Futuro não possui nenhum Flat e dispõe apenas de um *resort*, o Vila Galé Fortaleza (Cartograma 5). Apesar de haver algumas dúvidas com relação à essa caracterização como *resort*, desse empreendimento, estamos consideramos aquela utilizada pela SETUR, que nos disponibilizou a relação dos meios de hospedagem em Fortaleza. Esse dado faz da Praia do Futuro um dos únicos 6 (seis) bairros que contém meios de hospedagem novos.

O interessante a se observar, quando analisamos a oferta de hospedagem dessa localização, é que os hotéis, incluindo o resort, são em sua maioria de data recente, com inauguração na década de 2000<sup>18</sup>, ou seja, após os investimentos em turismo na Praia do Futuro. As pousadas, por outro lado, têm datas mais variadas, algumas do início ou ao longo da década de 1990 e outras da década de 2000.

Ainda com relação aos meios de hospedagem, identificamos que a propriedade deles pode ser um outro viés de investimento para investidores estrangeiros em Fortaleza a partir da atividade turística. Percebemos que é considerável o número de proprietários estrangeiros desses meios de hospedagem na Praia do Futuro, mas não nos é possível precisar o número.

---

<sup>18</sup> A pesquisa de data de inauguração desses empreendimentos foi feita através de pesquisa de campo, perguntando diretamente nos hotéis, pousadas ou resorts.

Observamos também um aumento na oferta imobiliária da área. A partir de fins de 1990 começaram a ser construídos novos prédios para classe média (Figura 42 e Figura 43). Identificamos alguns que estão se localizando próximo à zona de praia e próximo ao novo acesso à Praia do Futuro, a Av. Padre Antônio Tomás. Entretanto, não conseguimos identificar a existência de estrangeiros comprando imóveis nesse bairro. De acordo com entrevista feita com as imobiliárias, não há interesse desse público em imóveis na Praia do Futuro, devido, principalmente, àquelas precárias condições de acesso e transportes, e de serviços e comércios próximos. Para os estrangeiros, que dependem principalmente de transporte públicos e coletivos, é demasiado complicado se estabelecer em um

bairro com grandes dificuldades de acesso e provimento de comércio e serviços. Na Beira-Mar e Praia de Iracema, por outro lado, eles estão cercados de comércio, serviços e muito bem providos de transportes públicos e coletivos, isso sem considerar que estarão localizados contíguos ao Centro da cidade.

Esses prédios, a nosso ver, indicam uma nova direção de ocupação do mercado imobiliário formal, que a partir da saturação de áreas como o Meireles, segue no sentido da Praia do Futuro. Aqui continuam os apelos à proximidade com o mar, a partir dos anúncios e também nomes dos edifícios.

Além da construção de novos edifícios, a partir da década de 2000, há também uma nova tendência de condomínios fechados horizontais nesse bairro. Identificamos, a partir das



**Figura 42.** Divulgação de novo empreendimento na Praia do Futuro  
Fonte: a Autora



**Figura 43.** Novos prédios da década de 2000 na Praia do Futuro, às margens da Av. Pe. Anto. Tomaz  
Fonte: Emanuel Cavalcanti

entrevistas com representantes das imobiliárias, que há um crescimento de interesse das classes abastadas de Fortaleza por esses condomínios localizados nas Dunas da Praia do Futuro. Essa localização já era considerada nobre, devido à sua rarefeita ocupação por casarões de população de alta renda, como citamos anteriormente. E essa área, sendo zona de praia, também tem o privilégio paisagístico devido à proximidade com o mar. Não sendo uma área ainda densamente ocupada, é possível ter vista para o mar, mesmo em imóveis do tipo condomínio fechado horizontal.

De acordo com o resultado das entrevistas, existe uma parcela de moradores da Beira-Mar e Praia de Iracema insatisfeitos com a turistificação da área e que começam a migrar para outros bairros, como dissemos anteriormente. Esse público, que ainda procura zonas de praia, poderá desenvolver a ocupação da Praia do Futuro, podendo, inclusive, causar posteriormente um processo de turistificação nessa área.

Percebemos, também, que a abertura da Av. Padre Antônio Tomás valorizou os terrenos em suas proximidades e que, apesar de não haver muitas ocupações ainda, um investimento público como esse favorece diretamente os terrenos ali localizados, por melhorar sua acessibilidade. Foi mencionado, em muitas entrevistas, o interesse por aquela localização, que será privilegiada pelo setor imobiliário. Os terrenos contíguos à via já estão inclusive loteados, de acordo com entrevistas das imobiliárias, mas retardaram um pouco sua construção devido à crise imobiliária de 2008.

Começamos, então, a encontrar novos tipos de empreendimentos sendo construídos nas dunas da Praia do Futuro que começam a tentar responder a essa nova demanda. São condomínios horizontais, de alto luxo, destinados à classe mais abastada de Fortaleza, não prevendo, ainda, a aquisição por parte de estrangeiros.

Em visita à um desses condomínios, que já está em construção, percebemos um novo produto imobiliário. São casas com área privativa de 622m<sup>2</sup>, 4 pavimentos, com até 5 suítes, 12 vagas de garagem, elevador e deck privativo. A área comum do condomínio possui mais de 4.000m<sup>2</sup> com diversos equipamentos de lazer, paisagismo, campos de vôlei e basquete, salão de eventos e vias de circulação no subsolo. Em entrevista, o proprietário da construtora afirmou ser esse empreendimento um novo tipo no mercado, e acredita surgirem outros a partir do sucesso de vendas desse.

Entretanto, esse produto não é único. Além da existência desse condomínio, identificamos, em visita de campo, mais dois equipamentos com características semelhantes, embora de

tamanho e proporções um pouco menores. Podemos identificar esses condomínios como a nova tendência imobiliária do bairro.

Acreditamos, nesse contexto, que um processo de valorização está surgindo na Praia do Futuro a partir do desenvolvimento da atividade turística, através dos investimentos públicos feitos no local, como por exemplo, a construção da Av. Padre Antônio Tomás, que melhorou a acessibilidade, e a urbanização da área das barracas de praia, que atraiu um novo público para o local. Essa valorização, embora com foco para a atividade turística, a nosso ver tem atraído também o mercado imobiliário, que se encontra saturado em outras localidades. Devemos acrescentar a isso a forte turistificação da área da Beira-Mar e Praia de Iracema, que começou a causar a migração das famílias ricas para outros bairros, como este. Na realidade, não há ainda uma perceptível diminuição do interesse pela Beira-Mar e Praia de Iracema, mas há um crescente interesse pela Praia do Futuro.

Esse processo é possível perceber, também, através da mudança do foco do setor imobiliário e turístico quando observamos os resultados da aprovação do Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza. A Lei que regulamenta o Plano é a nº 62 de 02 de Fevereiro de 2009, publicada no Diário Oficial de 13 de Março de 2009. Estabelece uma Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro (ZIA da Praia do Futuro), que é caracterizada pela área de dunas, onde poderá ser construído com parâmetros que não favorecem a verticalização, pois a taxa de permeabilidade é alta e a de ocupação é baixa, embora a altura máxima permitida também seja alta, chegando a 48m. Identificamos, assim, que esses parâmetros privilegiam, inicialmente, a construção dos condomínios fechados horizontais. Esses dados induzem que a faixa de ocupação das dunas permaneça com o tipo de ocupação que tem sido padrão desde o início de sua ocupação, ou seja, casas de luxo, entretanto com a nova tendência de condomínios fechados. Na Faixa de Praia, faixa localizada entre o mar e o calçadão existente, não será permitida a construção, em nenhuma situação, pois os índices de construção são iguais a zero. Essa regulamentação proíbe a construção de edificações como as barracas de praia que se encontram atualmente no local. Entretanto, ainda não está definido se elas serão retiradas, devido ao intenso uso desses equipamentos turísticos e de lazer. Resta, dessa maneira, uma pequena faixa de terrenos entre a área de Dunas e a Faixa de Praia, que, dentre suas características, o Plano Diretor estabelece seus aspectos paisagísticos e potencialidades turísticas. Essa área, denominada Zona de Orla trecho VII (ZO – Praia do Futuro), possui parâmetros semelhantes à área de dunas, embora a altura máxima permitida chegue somente a 36m. Entretanto, é claro o incentivo ao uso hoteleiro, quando o Plano permite que seja

acrescido 1.0 no Índice de Aproveitamento Máximo, que é igual a 2.0, quando do uso Hospedagem, através da utilização do instrumento “outorga onerosa do direito de construir”, ou seja, quando o proprietário paga ao poder público pelos gastos que serão acrescidos em infraestrutura com aquela construção. Essa situação é semelhante à que encontramos nos bairros Mucuripe e Meireles.

Considerando que a legislação urbana é um instrumento da Prefeitura Municipal para direcionar o crescimento da cidade, e induzir o seu desenvolvimento, no caso do Plano Diretor de Fortaleza, percebemos que ele incentiva a ocupação da Praia do Futuro, estimulando tanto a ocupação das dunas, área remanescente de proteção ambiental, quanto a área contígua à faixa de praia, dando privilégio ao uso de hospedagem. Acreditamos, assim, que esse processo poderá mudar consideravelmente o bairro em alguns anos, pois esse é a nova tendência de ocupação em Fortaleza, tanto do Setor Imobiliário quanto do Setor Turístico, ou também, do Setor Turístico-Imobiliário. Os investimentos estatais que começam a surgir nesse sentido demonstram esse interesse.

Sugerimos assim, que, a tendência de expansão urbana da área litorânea de Fortaleza, segue pela Praia do Futuro com crescimento de interesse tanto pelo setor imobiliário quanto pelo hoteleiro. Podemos, também, refletir sobre o direcionamento ainda no sentido da praia de Sabiaguaba, pois há o projeto de construção de uma ponte que liga essas duas praias, separadas pelo rio Cocó, que já teve início da obra, mas que se encontra parada (Mapa 3). Essa praia situa-se a sudeste da Praia do Futuro e faz a separação entre o Município de Fortaleza e o Município de Aquiraz, bastante valorizado pela atividade turística e segunda residência da população de Fortaleza. Atualmente, iniciou-se também o processo de transformação de parte das segundas residências em primeiras, devido à melhoria do acesso à esse município, com o alargamento da Av. Washington Soares e melhoria das Av. Maestro Lisboa e Av. Manoel Mavigner.

Considerando as transformações ocorridas no município de Aquiraz, assim como em outros municípios litorâneos do Ceará, consideramos que as transformações no setor imobiliário vão muito além das aqui analisadas. Os empreendimentos turístico-imobiliários têm aumentado de escala, incorporado várias atividades, e por isso deixam de localizar-se na capital.

### 3.3 Tendências Recentes de Empreendimentos Imobiliários-Turísticos

Os novos empreendimentos, que trataremos aqui, caracterizam-se pela forte associação entre os setores turístico e imobiliário, pois misturam hotelaria com residência e possuem uma farta oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos de lazer<sup>19</sup>. À esses empreendimentos chamaremos de mega-empreendimentos, devida à sua nova escala.

O mercado imobiliário dá um retorno maior ao mega-empreendimento, mas a longo prazo, o turismo cria o destino e dá um retorno mais rápido. A âncora hoteleira fornece os serviços e sustenta os equipamentos de lazer. Esses empreendimentos deixam de ser hotelaria, ou seja, somente o hotel ou resort e passam a ser grandes complexos imobiliários com uma âncora turística. A extensão da ocupação também passa a ter escalas maiores, “mega”, de 500 a 600ha, ou mais, dependendo da localização e da disponibilidade do lugar. A dimensão desses equipamentos é muito maior do que as anteriores e por isso localizam-se em áreas menos ocupadas, tanto pelo apelo paisagístico quanto pela disponibilidade dos terrenos.

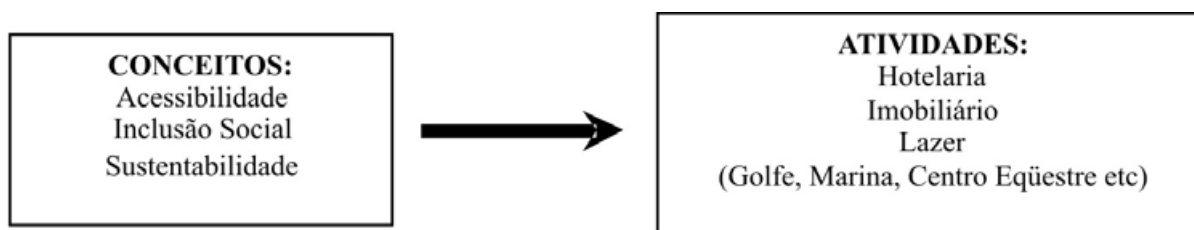
Uma característica forte que percebemos é que grande parte desses mega-empreendimentos possui investimentos estrangeiros, ou seja, têm a presença do novo agente que identificamos anteriormente, mas isso depende de cada caso. Eles oferecem: hotel, resort, residência e área de lazer bastante diversificada. Outro ponto essencial é o campo de golfe de 18 buracos, que virou grife desse tipo de empreendimento.

O impacto de um empreendimento desse porte é maior do que os antigos, pois enquanto os anteriores eram isolados e de pequeno porte, os atuais têm dimensão urbana, por possuir vários núcleos. O tempo para implantação, devido ao tamanho do empreendimento, também é muito maior do que os antigos. São investimentos a longo prazo, fala-se de 20 anos em muitos deles, e por isso todos possuem um *master plan*.

De acordo com a entrevistada Paula Peixoto em resumo esse tipo de empreendimento configura-se por novos conceitos que estão relacionados às novas atividades ofertadas, conforme esquema apresentado na Figura 44:

---

<sup>19</sup> Parte das informações desses novos tipos de empreendimentos se deu a partir de entrevistas feitas com pessoas ligadas à atividade. Para definição da metodologia dessas entrevistas, ver nota metodológica 05.



**Figura 44.** Esquema dos conceitos e atividades implícitos nos novos tipos de empreendimentos turístico-imobiliário  
Fonte: Entrevista realizada pela autora com Paula Peixoto, coordenadora do Empreendimento Reserva do Paiva, em Pernambuco

O que se percebe nesse esquema é que além de oferecerem novas atividades, os mega-empresendimentos oferecem também um novo discurso, para serem aceitos. Os investidores se comprometem com questões de:

- i) Acessibilidade, relaciona a proximidade da construção com as capitais e principalmente com aeroportos internacionais, o que têm justificado investimentos em novos aeroportos nos estados nordestinos;
- ii) Inclusão Social, quando o empreendimento se compromete em absorver mão-de-obra local;
- iii) Sustentabilidade, devido à localização em áreas de fragilidade ambiental o discurso dos empreendimentos considera a não intervenção no meio ambiente ou o não prejuízo desses locais.

Ainda relacionado à questão acessibilidade, apesar desses empreendimentos não se localizarem mais nas capitais, ainda é grande a influência que elas exercem quando da escolha de localização, pois a presença de infraestrutura, da vida urbana da cidade e a presença do aeroporto internacional, que acontecem naqueles municípios, são essenciais para suas existências. Nos anúncios de internet dos empreendimentos muitos não citam nem o município onde estão implantados, importando a eles somente a distância ao aeroporto internacional mais próximo, e/ou a distância em relação à capital, que no caso do Nordeste é onde estão situados os aeroportos internacionais. As capitais são importantes, também, por serem os núcleos urbanos que possuem lugares para turismo cultural e até mesmo para compras.

Não há nada construído no Ceará ainda, mas na Bahia já existem alguns exemplares. Nos outros estados nordestinos, incluindo o Ceará, existem alguns em implantação. Por não haverem sido ainda implantados, não é possível analisar os impactos espaciais, sociais e ambientais, entretanto podemos fazer algumas sugestões. Quanto aos impactos espaciais, esses empreendimentos caracterizam-se por uma grande privatização do espaço de praia,



devido à sua localização frente ao mar que por sua extensão não permite acesso à praia diretamente. Em relação aos impactos sociais, questionamos em relação ao que é observado nos *resorts* atuais, por exemplo, que constituem enclaves, pois tudo o que é consumido neles vem da matriz, não gerando renda no local onde se instala. Outro ponto, ainda com relação à essa temática, diz respeito a geração de emprego, que a nosso ver não se conforma como uma grande verdade. A falta de capacitação e educação da população local desses pequenos municípios no Nordeste brasileiro dificulta a sua absorção nos empregos gerados pelo empreendimento. E, ainda sobre os impactos sociais, esses empreendimentos não consideram a realidade local, não havendo identificação da população com eles, pois a falta de diálogo entre os empreendedores, investidores e governo com essa população tem impossibilitado a sua absorção por essas atividades criadas através de políticas públicas que se impõem de cima pra baixo. Por fim, em relação aos impactos ambientais, acreditamos que os impasses têm início quando da aprovação dos empreendimentos pela legislação ambiental, que na maioria das vezes não permite essa tamanha ocupação em faixa de praia.

Para o Ceará, a partir do que conseguimos levantar, estão previstos cinco empreendimentos com essas características em consequência da grande campanha desenvolvida de atração de turistas e dos investimentos públicos feitos em infraestrutura.

*(...) devem ser implantados na orla marítima de Fortaleza, Aquiraz e Caucaia (Cumbuco), Beberibe e Itaipoca, sendo este o maior de todos os resorts, com 3.800 hectares (Cidade Turística Nova Atlântica) e investimento estimado em US\$ 2,4 bilhões. Dois outros resorts estão programados para Aquiraz (Aquiraz Golf & Beach Villa), com investimento de US\$ 680 milhões e Caucaia (Cumbuco Golf Resort), com investimento de US\$ 470 milhões, conforme informações colhidas no jornal O Povo (BERNAL, 2006, p. 321).*

Além desses três empreendimentos, identificamos também o Aquiraz Riviera, localizado no município de Aquiraz e que já está em fase de construção, e o Fazenda Praia Canoé, a ser localizado no município de Fortim (ver exemplos nas Figura 46, Figura 45, Figura 47 e Figura 48). O município de Aquiraz, onde estão previstos dois empreendimentos, foi o que sofreu mais transformações até hoje a partir do crescimento do interesse pelas zonas litorâneas relacionada à atividade turística. É o único município em que um mega-empreendimento já se encontra em fase de construção. Isso se dá devido à sua proximidade com o município de Fortaleza e o fácil acesso entre os dois municípios, além de que conta com boa oferta de infraestrutura



**Figura 46.** *Master Plan Aquiraz Riviera*  
Fonte: [www.aquiraz-riviera.com](http://www.aquiraz-riviera.com)



**Figura 45.** *Fazenda Praia Canoé*  
Fonte: GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, 2009



**Figura 47.** *Master Plan* Cumbuco Golf Resort  
Fonte: [www.vilagale.pt](http://www.vilagale.pt)



**Figura 48.** *Master Plan* Cidade Turística Nova Atlântica  
Fonte: [www.gruponovaatlantida.com](http://www.gruponovaatlantida.com)

Grande parte desses mega-empresendimentos do Ceará possuem parceria estrangeira, seja com grupos portugueses, seja com grupos espanhóis, ou pertencem totalmente à grupos estrangeiros. Por isso, identificamos, que suas características pertencem à uma lógica de mercado internacional, estando, muitas vezes, distante das necessidades e características exigidas pela população local, ou mesmo nacional. Muitas vezes, também, encontram-se fora das condições financeiras que as comunidades cearenses possuem para usufruir desse tipo de lazer.

Pelas características desses empreendimentos, e pelo grande número tanto da oferta turística, quanto da oferta imobiliária, questionamos se os compradores cearenses têm condições de absorver essa oferta. Considerando que não, identificamos que o público alvo para os empreendimentos são turistas nacionais, mas principalmente estrangeiros.

O que é importante destacar, também, é que esses empreendimentos possuem uma grande escala, ocupando extensas faixas de terra, e utilizando densamente a infraestrutura dos municípios onde se instalam. Pelo fato desses municípios escolhidos serem pequenos, com infraestrutura precária, muitas vezes a disponibilidade não é suficiente para atender às necessidades do mega-empresendimento, o que termina sobrecarregando a infraestrutura municipal. Assim, o estado tem papel fundamental, como provedor de energia, saneamento básico e rodovias de acesso, que começa a investir para suprir essas carências. Percebemos, como no caso do município de Aquiraz, que já estão sendo feitos investimentos estatais, além dos do PRODETUR-NE (que é em saneamento básico), em energia elétrica para permitir o funcionamento do Aquiraz Riviera.

As considerações que traçamos ao final é que assim como o município de Fortaleza teve seu espaço urbano litorâneo transformado a partir da atividade turística, os demais municípios a desenvolverem a atividade, no estado do Ceará, também terão suas modificações a partir da mesma atividade. Entretanto, os impactos de um empreendimento do porte do Aquiraz Riviera, por exemplo, apesar de não poderem ser analisados ainda, serão de grande relevância para os municípios, devido ao tamanho do empreendimento e a possível não incorporação da população local nos investimentos. O que podemos considerar, de início, é que esses empreendimentos poderão impulsionar uma urbanização expressiva da faixa litorânea do estado cearense, fazendo inclusive uma interligação entre as suas praias, porém desconsiderando os núcleos urbanos dos municípios onde estão instalados, como já vem acontecendo com os grandes empreendimentos instalados no litoral desse estado.

Se considerarmos, por um lado, a urbanização impulsionada a partir da construção de uma quantidade considerável de empreendimentos desse porte, e se levarmos em conta, por outro lado, que os principais usos acarretados por esses empreendimentos serão os meios de hospedagem turística e as segundas residências, poderemos prever que os lugares ficarão vazios a maior parte do ano, o que não será bom nem para economia do município, nem para a sustentabilidade do empreendimento.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Buscamos identificar, ao longo da pesquisa, as áreas da cidade de Fortaleza que mais sofreram impactos espaciais a partir do desenvolvimento da atividade turística, ou seja, o que chamamos de “espaços turísticos”. Para tanto, partimos do questionamento sobre a relação entre os investimentos públicos de incentivo ao desenvolvimento daquela atividade e as transformações espaciais mais relevantes.

Identificamos, em função disso, que a transformação do Ceará e, conseqüentemente de Fortaleza, em pólo turístico, inserindo-os no processo de competição mundial é um projeto imposto de cima pra baixo, pelos Governos Federal e Estadual, com o objetivo de solucionar os problemas econômicos da Região Nordeste e do Estado do Ceará. Observamos, também, que como a atividade foi desenvolvida dessa maneira, impositiva, não tendo sido incorporada pela população como um todo, os investimentos estatais terminaram por atender às demandas dos turistas, para que fosse permitido o desenvolvimento da atividade, e do mercado que regula esse processo, em detrimento de outras necessidades da população.

*É necessário entender a atividade turística como parte de uma política econômica global, neoliberal e, portanto, seria ingenuidade esperar outra prática política daqueles que agem de acordo com os princípios do mercado (CORIOLANO, 1998, p. 105).*

Nesse contexto, constatamos também que os investimentos para desenvolvimento da atividade turística terminam por privilegiar poucos em detrimento de muitos, o que não se reflete em ações integradas e plurais, e sim em intervenções pontuais e fragmentadas. Identificamos, então, que nesse processo há um estreitamento entre os investimentos estatais e os privados, pois o Estado privilegia os atores hegemônicos. Aqueles investimentos se apropriam, então, dos espaços valorizados pelo setor imobiliário, fazendo as bases dos investimentos privados. Assim, como destacamos anteriormente, o espaço termina refletindo as relações sociais que se expressam através de sua apropriação. As políticas públicas, então, interferem diretamente na dinâmica de crescimento espacial urbano, induzindo e direcionando sua expansão em função de seus interesses e do capital privado. Constatamos, dessa maneira, que o espaço turístico é resultante das lutas entre o Estado, os investidores privados e os moradores locais. Esse processo ocasiona a valorização de determinados locais, transformando-os consideravelmente, a partir da apropriação pelos agentes hegemônicos. Os

investidores privados, nesse caso o setor imobiliário, escolhem as áreas privilegiadas paisagisticamente e providas de infraestrutura, e buscam a garantia do retorno financeiro, o que é facilitado pelo Estado através dos investimentos públicos. Dessa maneira, o setor imobiliário e os governantes controlam o uso do espaço.

Identificamos, então, que os investimentos estatais para o turismo não consideram o pluralismo da cidade, sendo pontuais, pensados isoladamente, considerando somente aqueles lugares privilegiados paisagisticamente. O que observamos também, em Fortaleza, é que esses lugares são as áreas que são mais providas de infraestrutura, e onde se localizam as classes mais abastadas. Os investimentos deixam, dessa maneira, de ser em prioridades da população e passam a ser na construção de um espaço turístico privilegiado. Constrói-se, por fim, uma cidade turística diferente daquela onde vivem muitos fortalezenses.

Esse processo tem intensificado o desenvolvimento de espaços fragmentados e elitizados, principalmente na zona litorânea da cidade. Entretanto, isso se dá de maneira dispersa pelo litoral, pois nem todo o seu espaço é absorvido pela atividade turística. Criam-se as “ilhas” turísticas num espaço já fragmentado, favorecido pelos investimentos públicos.

As transformações espaciais ocorridas se deram, principalmente, a partir das mudanças de uso. Foi necessário preparar um bairro essencialmente residencial para receber a atividade turística, pois essa atividade necessita de uma série de apoios. As mudanças ocorridas foram substanciais e não satisfizeram a todos os moradores do local.

Entretanto, as mudanças não se deram somente no espaço, mas também na reestruturação do setor imobiliário, fazendo surgir novos atores e novas tipologias de empreendimentos. A nova demanda, principalmente por parte dos estrangeiros interessados em imóveis no Ceará, modificou em parte a oferta dos bairros turistificados. Consideramos também que a valorização do espaço causou a supervalorização dos imóveis nos lugares turísticos, principalmente aqueles de novas tipologias, transformando os bairros litorâneos turistificados naqueles com maior valor de m<sup>2</sup> construído.

Cresceu o interesse de agentes estrangeiros em comprar imóveis em Fortaleza com localização nos bairros Meireles, principalmente, mas também Mucuripe e Praia de Iracema. Esse interesse se dá, em parte, a partir de transformações na essência das residências secundárias. É mais interessante para os estrangeiros possuir um apartamento para passar temporadas do que se hospedar em hotéis, e é mais barato do que adquirir um flat, em relação ao custo de manutenção. A localização para esse tipo de residência são inicialmente as

metrópoles, em conseqüência da infraestrutura disponível, mas devido às proporções que os empreendimentos estão tomando, elas estão deixando as capitais. Por outro lado, a compra do imóvel não se dá somente para usufruir enquanto residência secundária, mas também como investimento. A compra por investidores de outros países e a venda direta de imóveis fora do Brasil está se tornando comum. Muitos estrangeiros estão fazendo do Nordeste do Brasil local de investimento imobiliário.

O crescimento do interesse por parte de estrangeiros está transformando, também, a tipologia dos imóveis ofertados nessas áreas turisticadas. Durante algum tempo o que mais existia de oferta na Beira-Mar, principalmente de frente para o mar, eram apartamentos com grandes plantas. Hoje em dia é possível encontrar, próximo a praia, apartamentos com plantas pequenas, e que oferecem uma gama de equipamentos de lazer no condomínio, nova característica desses empreendimentos. A Praia de Iracema, caracterizada principalmente por habitação do tipo casa, começa a ter esse uso substituído por edifícios de apartamentos, principalmente compactos, apartamentos do tipo *studios* e *flats*. Já existem, também, tipologias que oferecem apartamentos de tamanhos diferenciados, desde apartamentos muito compactos, até aqueles com plantas enormes, de luxo. O objetivo desses novos empreendimentos é atender à diversificada demanda, criada nos espaços turísticos.

As tendências de localização também estão mudando. Não conseguimos identificar ainda uma diminuição do interesse pela Beira-Mar e Praia de Iracema, pelo contrário, esse interesse continua crescente, mas com o acréscimo de um público diferenciado. Entretanto, há um já considerável aumento do interesse pela Praia do Futuro, zona litorânea durante muito tempo estagnada pela construção civil. É possível perceber tanto a construção de novos meios de hospedagem, como apartamentos para classe média, mas principalmente condomínios fechados para a população abastada de Fortaleza, advinda de outros bairros tradicionais. Esses condomínios se destacam inicialmente não pela quantidade deles, mas sim por sua extensão e separação criada com o entorno o que terá grandes impactos. Esses eventos demonstram o interesse do novo setor imobiliário-turístico.

Esse processo fica claro também, quando observamos as modificações ocorridas com a aprovação do novo Plano Diretor, em fins de 2008. Essa legislação de controle do uso do solo e direcionadora do desenvolvimento da cidade demonstra o crescimento do interesse do setor imobiliário por aquela área e incentiva o crescimento do setor turístico quando favorece a construção de meios de hospedagem. Percebemos na lei, o desenho do que nos foi dito nas entrevistas com as imobiliárias.



A nosso ver, nesse contexto, a Praia do Futuro é atualmente a tendência de ocupação para esse tipo de ocupação nova a partir do turismo relacionado ao setor imobiliário, sendo a zona de expansão da área litorânea dentro do Município de Fortaleza. Acreditamos, também, que a posterior ocupação se dará em Sabiaguaba, pela também privilegiada paisagem litorânea, o que não aconteceu até hoje devido à grande dificuldade de acesso àquela área. Essa tendência promoverá, a nosso ver, a ligação litorânea entre os municípios de Fortaleza e Aquiraz, o que já acontece, em parte, via interior. Os atuais investimentos estatais, que privilegiam a melhoria das rodovias de ligação entre esses dois municípios demonstram o que estamos afirmando.

Entretanto, percebemos que as mudanças impostas a partir do desenvolvimento da atividade turística no Ceará vão além das ocorridas em sua capital. Fortaleza talvez tenha sido a primeira a sentir de maneira mais forte as transformações, mas elas estão extrapolando os limites da cidade. Os investimentos privados feitos a partir da construção de empreendimentos relacionados à atividade têm aumentado de escala, incorporando outras atividades e têm buscado destinos cada vez mais distantes da capital. Isso tem se tornado possível devido aos investimentos estatais que garantem tanto a infraestrutura necessária, pois a existente nos municípios pequenos não é suficiente para instalação desses empreendimentos, quanto as rodovias de acesso, que ligam Fortaleza, onde se localiza o aeroporto internacional do estado do Ceará, aos municípios de interesse. Os investimentos estatais financiam também as propagandas dos lugares turísticos, o que promovem a atração dos turistas para o estado, e conseqüentemente para os empreendimentos privados.

Esses empreendimentos têm como novidade principalmente a associação entre o setor turístico e o imobiliário. Um se alimenta do outro e garante o seu funcionamento. As mudanças incorporam também muitos equipamentos de apoio e lazer para o funcionamento do empreendimento. E o curioso a destacar é que o principal equipamento de lazer a ser oferecido, presente em todos os mega-empreendimentos identificados, é um campo de golfe com 18 buracos, apesar de não ser da cultura brasileira o jogo de golfe.

Outra novidade desse tipo de empreendimento é a associação de capitais nacionais com internacionais, podendo, também, ser de propriedade somente de grupos estrangeiros, sem ter adicionais do capital nacional. Outra possibilidade também são investidores nacionais que entregam a administração do empreendimento à bandeiras hoteleiras internacionais, incorporando, assim, a grife da bandeira.

Entretanto esses investimentos são a muito longo prazo, e por isso é difícil absorver seus impactos no momento. Mas já é possível perceber que os impactos serão profundos para os municípios, visto que o tamanho do empreendimento algumas vezes chega a tomar grandes proporções do município, principalmente em sua área litorânea. Identificamos, assim, uma preocupante privatização do litoral Cearense, o que poderá tornar grandes porções de praia inacessíveis para a maioria da população.

Por fim, é importante destacarmos que esse não é um processo isolado do estado Ceará, faz parte de uma lógica de promoção de cidades para um mercado internacional, através do turismo. O Nordeste brasileiro investiu na atividade turística, a partir de uma política de desenvolvimento econômico, buscando se inserir nessa concorrência mundial. Dessa maneira, o processo ocorrido no Ceará é semelhante ao ocorrido em outros estados, como Bahia, Rio Grande do Norte e Pernambuco, e que está começando a ocorrer nos demais como Piauí, Maranhão e Alagoas. Apesar das escalas e intensidades dos processos serem diferentes em cada estado, eles possuem muito em comum.

Nesse processo, percebemos que o cenário que se delineia é a apropriação privada de espaços públicos litorâneos, em municípios pequenos da Região Nordeste do Brasil, por meio do capital privado nacional e internacional. Entretanto, por ser um processo de longo prazo, mudanças econômicas mundiais e nacionais podem interferir no seu desenvolvimento. Conseguimos identificar, em algumas entrevistas, que houve uma pequena decadência no crescimento dos investimentos privados internacionais nesse setor imobiliário, devido à crise imobiliária mundial. O mercado teve uma retração e as consequências no Brasil foram pequenos impactos na redução dos investimentos. Assim, destacamos que não é possível prever a real espacialização desse processo.

Por esses motivos, destacamos a importância da contribuição trazida por esse, e outros estudos sobre a temática, pois a atividade turística é uma atividade econômica com grandes impactos no processo de produção e reprodução do espaço, e muitas cidades brasileiras estão expostas às transformações advindas de seu desenvolvimento.

## BIBLIOGRAFIA

ACCIOLY, V. M. *Planejamento, Planos Diretores e Expansão Urbana: 1962-1992*. 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2008.

ARAGÃO, R. *Das Práticas Marítimas Modernas à Elaboração da Imagem Turística de Fortaleza/Ceará*. 2005. 131f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente – PRODEMA) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2005.

ASSIS, L. “Residências Secundárias: expansão e novos usos no litoral cearense”. In: da SILVA, J. B. (Org.) *Litoral e Sertão: natureza e sociedade no nordeste brasileiro*. Fortaleza, Expressão Gráfica, 2006, p. 289-305.

\_\_\_\_\_. “Turismo de segunda residência: a expressão do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica”. In: *Revista Território*. Rio de Janeiro, Ed. UFRJ, 2003, p. 107-122.

BENI, M. C. *Análise Estrutural do Turismo*. São Paulo, Ed. Senac, 2006.

BARROS JR., N. F. *A Dinâmica Espacial e a Reorganização Territorial do Litoral de Ipojuca: Porto de Galinhas – A Emergência de um Espaço Turístico*. 2002. 188f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2002.

BERNAL, C. *A metrópole emergente*. Fortaleza, Ed. UFC / Banco do Nordeste S.A., 2004.

\_\_\_\_\_. “O Turismo Global e seus impactos na Costa Nordestina”. In: BERNAL, C. (Org.). *A Economia do Nordeste na Fase Contemporânea*. Fortaleza, Ed. UFC, 2006, p. 304-326.

CASTELLS, M. “O Espaço de Fluxos”. In: CASTELLS, M. *A Sociedade em Rede*. São Paulo, Paz e Terra, 1999, vol. 1.

CAVALCANTI, E. *Desigualdade e Seletividade no Território Cearense: O ideário desenvolvimentista dos “governos das mudanças” (1987-2007) na estruturação da rede urbana do Estado do Ceará*. 2008. 203f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

COMPANS, R. *Empreendedorismo Urbano: entre o discurso e a prática*. São Paulo, Unesp, 2005.

CONSTRUTORA SANTO AMARO. *Folder Publicitário*. Disponível em: <http://www.stoamaro.com.br>. Acesso em 27 janeiro 2009.

CONSTRUTORA CASTELO BRANCO. *Folder Publicitário*. Disponível em: <http://www.construtoracastelobranco.com.br>. Acesso em 27 janeiro 2009.

CORIOLOANO, L. N. *Do Local ao Global: o turismo litorâneo cearense*. Campinas, Papirus, 1998.

\_\_\_\_\_ (et al). “Turismo: ações e contradições da realidade cearense”. In: da SILVA, J. B. *Ceará: um novo olhar geográfico*. Fortaleza, Edições Demócrito Rocha, 2005.

CRUZ, R. de C. *Geografias do Turismo: de lugares a pseudo-lugares*. São Paulo, Roca, 2007.

DAMIANI, A. L. “Turismo e Lazer em espaços urbanos”. In: RODRIGUES, A. B. (Org.). *Turismo, Modernidade e Globalização*. São Paulo, Hucitec, 1999, 2ªed., p. 46-54.

DANTAS, E. W. “Cidades Litorâneas Marítimas Tropicais: construção da segunda metade do século XX, fato no século XXI”. In: da SILVA, J. B. (Org.). *Panorama da Geografia Brasileira*. São Paulo, Annablume, 2006, vol. 1, p. 78-89.

\_\_\_\_\_. “Construção da Imagem Turística de Fortaleza/Ceará”. In: *Mercator – Revista de Geografia da UFC*. Fortaleza, Ed. UFC, 2002, p. 53-59.

\_\_\_\_\_. *Mar à Vista: estudo da maritimidade em Fortaleza*. Fortaleza, Museu do Ceará, 2002.

\_\_\_\_\_ (et al). “Nordeste Brasileiro Fragmentado: de uma região com bases naturais a uma de fundamentação econômica”. In: DANTAS, E. W. *Litoral e Sertão: natureza e sociedade no nordeste brasileiro*. Fortaleza, Expressão Gráfica, 2006, p. 23-44.

DIÁRIO DO NORDESTE. *Notícia Pavilhão Multiuso de 17 de março de 2009*. Disponível em: [www.diariodonordeste.com.br](http://www.diariodonordeste.com.br). Acesso em 17 março 2009.

FRANÇA, A. L. *O turismo em Porto de Galinhas – PE: Políticas de Desenvolvimento e o desafio da sustentabilidade*. 2007. 193f. Dissertação (Mestrado em Gestão e Políticas Ambientais) – Departamento de Geografia, Universidade de Pernambuco, Recife, 2007.

FIEC. *Imagem Centro de Feiras e Eventos*. Disponível em: [www.sfiec.org.br](http://www.sfiec.org.br). Acesso em 13 agosto 2007.

GONDIM, L. “Imagens da Cidade, Políticas Culturais e Desenvolvimento Urbano: a produção imaginária de Fortaleza como ‘cidade global’”. In: HERMANS, K. (et al). *Reforma do Estado e Outros Estudos*. Fortaleza, Fundação Konrad Adenauer, 2004.

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. *Apresentação Projetos Estruturantes*. Disponível em: [http://www.ceara.gov.br/ceara/governo/Apresentacao%20proj%20estruturantes.pdf/at\\_download/file](http://www.ceara.gov.br/ceara/governo/Apresentacao%20proj%20estruturantes.pdf/at_download/file). Acesso em 24 fevereiro 2009.

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. *Notícia Acquário de 1º de Abril de 2009*. Disponível em: <http://www.ceara.gov.br/noticias/acquario-edital-saira-dia-1o-de-abril>. Acesso em 1 abril 2009.

\_\_\_\_\_. *O Dragão do Mar e a Fortaleza Pós-Moderna: cultura, patrimônio e imagem da cidade*. São Paulo, Annablume, 2007.

HARVEY, D. *A Condição Pós-Moderna*. São Paulo, Loyola, 2005, 14ª ed.

\_\_\_\_\_. *Espaços de Esperança*. São Paulo, Loyola, 2004.

IBGE. *Sinopse Preliminar do Censo 1991*. Brasília, IBGE, 1991.

IBGE. *Sinopse Preliminar do Censo 2000*. Brasília, IBGE, 2000.

IMAGEM EMPREENDIMENTO AQUIRAZ RIVIERA. Disponível em: <http://www.aquiraz-riviera.com>. Acesso em 17 novembro 2008.

IMAGEM EMPREENDIMENTO CIDADE TURÍSTICA NOVA ATLÂNTIDA. Disponível em: <http://www.gruponovaatlantida.com>. Acesso em 17 novembro 2008.

IMAGEM EMPREENDIMENTO CUMBUCO GOLF RESORT. Disponível em: <http://www.vilagale.pt>. Acesso em 17 novembro 2008.

IMAGEM ÍCONE DE FORTALEZA. Disponível em: <http://www.nasserhissa.com.br>. Acesso em 13 agosto 2007.

IMAGEM PRAIA DE IRACEMA E BEIRA-MAR, INÍCIO DA DÉCADA DE 1970. Disponível em: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com). Acesso em 10 janeiro 2009.

IPECE. *Ceará em Números – 2006*. Ceará, Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará, 2006.

ISSA, Y. S. M. de M. “Processos de Turistificação: Dinâmicas de inclusão e exclusão de Comunidades Locais”. Disponível em: [www.ucs.br/ucs/tplSemMenus/posgraduacao/strictosensu/turismo/seminarios/seminario\\_4/arquivos\\_4\\_seminario/GT14-12.pdf](http://www.ucs.br/ucs/tplSemMenus/posgraduacao/strictosensu/turismo/seminarios/seminario_4/arquivos_4_seminario/GT14-12.pdf). Acesso em 10 maio de 2009.

MERIGUE, G. “A ‘turistificação’ – Entrando na discussão”. Disponível em: [www.etur.com.br/conteudocompleto.asp?IDConteudo=5619](http://www.etur.com.br/conteudocompleto.asp?IDConteudo=5619). Acesso em 10 maio 2009.

PAIVA, R. O Papel do Estado na (re)estruturação do espaço do Nordeste. In: *Anais do Seminário PPLA – Política, Planejamento, Economia, Sociedade e Território*. Curitiba, agosto de 2008.

PANERAI, P. *Análise Urbana*. Brasília, Ed. Unb, 2006.

PRODETUR I. Disponível em: [www.bancodonordeste.gov.br](http://www.bancodonordeste.gov.br). Acesso em 15 agosto 2008.

PRODETUR II. Disponível em: [www.bancodonordeste.gov.br](http://www.bancodonordeste.gov.br). Acesso em 15 agosto 2008.

PROJETO CORES DA CIDADE. Disponível em: [www.ypiranga.com.br/cores.htm](http://www.ypiranga.com.br/cores.htm). Acesso em 10 agosto 2007.

RIBEIRO, L. C. Q. (Coord.). *Observatório das Metrôpoles: território, coesão social e governança democrática. Projeto de Pesquisa*. Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Salvador, Recife, Fortaleza, Belém, Natal, Goiânia e Maringá. Rio de Janeiro, IPAGUR/UFRJ, 2005.

del RIO, V. “Voltando às origens. A revitalização de áreas portuárias nos centros urbanos”. In: *Vitruvius – Universo Paralelo de Arquitetura e Urbanismo. Arquitexto 015. Texto especial 091*. Rio de Janeiro, 2000.

SÁNCHEZ, F. *A Reinvenção das cidades para um mercado mundial*. Chapecó, Argos, 2003.

SANTOS, M. *Técnica, Espaço, Tempo*. São Paulo, Hucitec Ltda., 1998.

SASSEN, S. *As Cidades na Economia Mundial*. São Paulo, Nobel Ltda., 1998.

SECRETARIA DO TURISMO DO ESTADO DO CEARÁ. *Indicadores Turísticos do Ceará: 1995 a 2006*. Fortaleza, Governo do Estado do Ceará, 2007.

\_\_\_\_\_. *Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo (PDITS) – Pólo Ceará Costa do Sol*. Fortaleza, 2004.

de SENE, E. *Globalização e Espaço Geográfico*. São Paulo, Contexto, 2004.

SILVEIRA, M. L. “Da fetichização dos lugares à produção local do turismo”. In: RODRIGUES, A. B. (Org.). *Turismo, Modernidade e Globalização*. São Paulo, Hucitec, 1999, 2ª ed., p. 36-45.

SOUZA, M. A. O Desencontro dos Territórios e Oportunidades para Investimentos Imobiliário-Turísticos no Litoral Pernambucano: PRODETUR-NE versus Setor Privado. In *Anais do Simpósio Espaço Metropolitano Turismo e Mercado Imobiliário*. Fortaleza, junho de 2008.

\_\_\_\_\_. Configuração Espacial e Modificações no Território Metropolitano. In *Anais do III Seminário Nacional da Rede Observatório das Metrôpoles*. Maringá, novembro de 2008.

## **ANEXO I – NOTAS METODOLÓGICAS**

**01. Entrevista feita com representante do PRODETUR no Ceará.** A entrevista feita com a representante do PRODETUR no Ceará foi uma entrevista aberta. Visitamos o setor responsável pelo programa no Governo do Estado do Ceará, inserido na Secretaria de Turismo (SETUR). A escolha da pessoa foi aleatória, dependeu da disponibilidade do setor, e do relacionamento dela com o assunto. O objetivo da entrevista foi: i) conhecer o programa no Ceará em suas duas primeiras etapas; ii) comparar o que estava no site do Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e o que aconteceu e está acontecendo na realidade; iii) saber em que estágio se encontra o PRODETUR II; iv) conhecer o que está previsto para o PRODETUR III.

**02. Metodologia de construção do Mapa 1.** O desenvolvimento do Mapa 1 – Estruturação Viária – se deu a partir do mapa desenvolvido na tese de doutorado da Profa. Vera Mamede. Utilizamos o mapa dela como base e fizemos visitas de campo para complementar. Fizemos também pesquisas na internet no sites da Prefeitura Municipal e Governo do Estado para complementar a década das intervenções.

**03. Metodologia de construção do Mapa 2.** O desenvolvimento do Mapa 2 – Investimentos Públicos e Privados se deu semelhante ao desenvolvimento do Mapa 1. Entretanto, além das fontes citadas acima, utilizamos também Dantas (2002).

**04. Entrevista feita com representantes de imobiliárias.** As entrevistas feitas com representantes das imobiliárias foram feitas através do método de “entrevistas semi-estruturadas”. As perguntas que fizemos inicialmente foram:

- a) Há uma quantidade considerável de estrangeiros comprando imóveis em Fortaleza?
- b) Qual o tipo de imóvel?
- c) Qual(is) o(s) bairro(s) de preferência deles?
- d) Esses imóveis servem como primeira ou segunda residência?
- e) A partir de quando, aproximadamente, essa quantidade de interessados se tornou um número considerável?
- f) Quais as nacionalidades têm escolhido Fortaleza para comprar esses imóveis?
- g) Há um interesse existente, ou em crescimento, pela Praia do Futuro?
- h) Porque a Praia do Futuro ainda não “deu certo”?



Essas perguntas nortearam as entrevistas, entretanto, dependendo do entrevistado, elas se direcionaram de maneiras diversificadas.

A escolha das imobiliárias se deu a partir de três critérios:

- a) Inicialmente escolhemos aquelas que pertenciam ao grupo Rede de Imóveis do Ceará, pela importância destacada no meio das imobiliárias a esse grupo. Essa é uma rede pequena, com 20 imobiliárias, que agrupa as maiores do mercado.
- b) Visitamos todas as imobiliárias pertencentes à Rede, mas nem todas fazem vendas para estrangeiros. Entrevistamos, assim, somente aquelas que fazem esse tipo de venda.
- c) Em seguida, soubemos através de uma dessas imobiliárias da existência de outro importante grupo de imobiliárias, a Ceará Rede Imóveis. Entretanto essa rede é muito maior, em quantidade de imobiliárias, que a anterior. Selecionamos assim as que se localizavam próximo à Beira-Mar, principalmente aquelas nos bairros do Meireles, Mucuripe e Praia de Iracema, visto que já havíamos identificado, no primeiro grupo, que a preferência de localização dos imóveis era a Beira-Mar.
- d) Por fim, entrevistamos, também, algumas imobiliárias que não pertencem a nenhuma dessas redes, mas que foram citadas em outras entrevistas, ou estavam localizadas no nosso percurso de visitas.

É importante destacar, também, que nem todas as imobiliárias visitas quiseram dar entrevista. Assim, ficamos, ao final da seleção das imobiliárias, com a lista que se propôs a colaborar com a pesquisa, apresentada no Quadro 6.

Solicitamos, também, às imobiliárias que nos fornecessem um relatório de vendas para estrangeiros, no município de Fortaleza, a partir de 2000. Poucas imobiliárias colaboraram, e as que colaboraram acharam o recorte temporal muito extenso, apresentando resultados somente a partir de 2004. O relatório possuía as informações explicitadas no Quadro 7.

Identificamos, também, que muitas compras são feitas nos próprios *stands* dos empreendimentos, diretamente com a construtora/incorporadora. Entretanto, não foi possível fazer essas entrevistas, pois poucos imóveis estão com *stands*. Assim, entrevistamos somente corretores em três novos empreendimentos, aqueles considerados de nova tipologia: Ed. Landscape, Ed. Atlantis e Ed. Beach Class Colonial.

**Quadro 6 - Lista de Imobiliárias que colaboraram com a pesquisa, e que fazem venda para estrangeiros**

Nome	Faz parte da Rede de Imobiliárias do Ceará	Faz parte da Ceará Rede Imóveis
Brazil Prime	Não	Não
A Predial	Sim	Não
Escala Imóveis	Sim	Não
Torres de Melo Neto	Sim	Não
César Rêgo Imóveis	Sim	Não
Kalil Otoch Imóveis	Sim	Não
Luciano Cavalcante	Sim	Não
Alessandro Belchior	Sim	Não
FZ Imóveis	Sim	Não
Flat Shop Imobiliária	Não	Sim
Fiorenza Imóveis	Não	Sim
Contatto Paulista	Não	Sim
M2 Negócios	Não	Sim
Satus Empreendimentos Imobiliários	Não	Sim
AIPIFIN	Não	Não

Fonte: A autora

**Quadro 7 - Modelo de Relatório de Venda de Imóveis para Estrangeiros**

Tipo			Localização (Bairro)	Ano da Compra	Valor da Compra	Nacionalidade do Comprador
Apartamento	Casa	Terreno				

Fonte: A autora

**05. Entrevista feita com pessoas ligadas à atividade imobiliário-turística.** A primeira entrevista foi feita com uma representante de um grupo, em Recife, que está investindo em empreendimentos desse porte, Paula Peixoto, representante do grupo Cornélio Brennand. Outra entrevista foi feita com um representante da Secretaria de Turismo em Recife, Danilo Canuto. As entrevistas foram abertas, sem haver uma estrutura inicial. Essas entrevistas foram feitas por nós, no âmbito do Observatório Pernambuco de Políticas Públicas e Práticas Socioambientais.