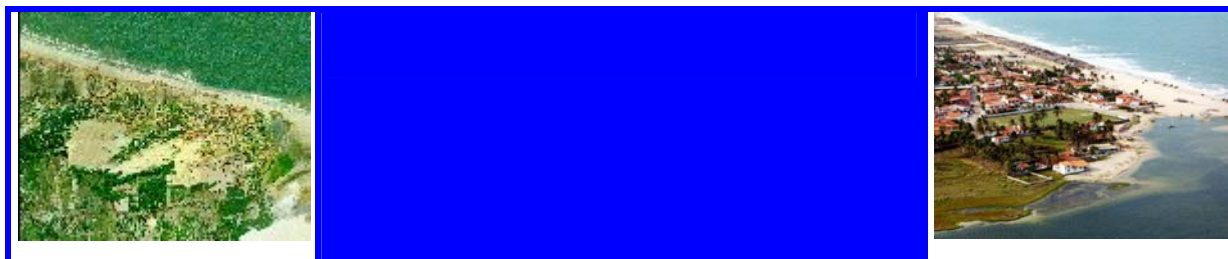


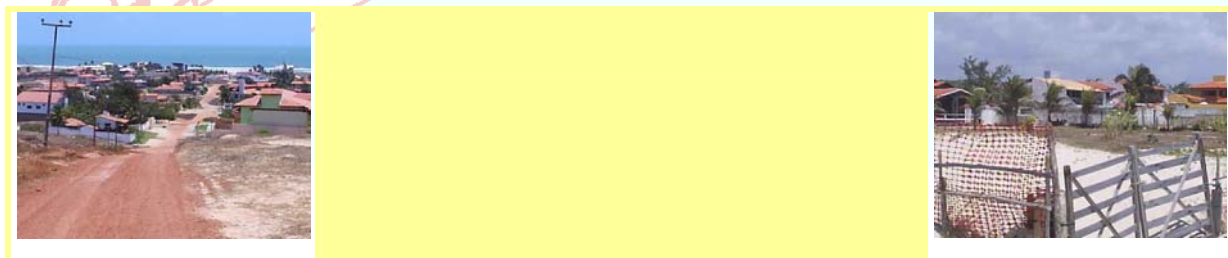


**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**  
**MESTRADO EM GEOGRAFIA**



**VERANEIO MARÍTIMO E**  
**EXPANSÃO METROPOLITANA NO CEARÁ:**  
**FORTALEZA EM AQUIRAZ**

**Alexandre Queiroz Pereira**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
MESTRADO EM GEOGRAFIA

Alexandre Queiroz Pereira

VERANEIO MARÍTIMO E EXPANSÃO METROPOLITANA NO CEARÁ:  
FORTALEZA EM AQUIRAZ

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado em Geografia, do Departamento de Geografia, inserido no Centro de Ciências, da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do grau de mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Eustógio Wanderley C. Dantas

Co-orientadora: Prof. Dra. Maria do Céu de Lima

Fortaleza  
2006

Ficha catalográfica elaborada pelo Bibliotecário Hamilton Rodrigues Tabosa CRB-3/888

P489v Pereira, Alexandre Queiroz

Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará / Alexandre Queiroz Pereira

157 f. il., color. enc.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2006.

Orientador: Eustógio Wanderley Correia Dantas

Co-Orientadora: Maria do Céu de Lima

Área de concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental

1. Desenvolvimento urbano - Ceará 2. Práticas marítimas modernas I. Dantas, Eustógio Wanderley Correia II. Universidade Federal do Ceará – Mestrado em Geografia III. Título

CDD 910

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
Mestrado em Geografia

**Título do Trabalho:** Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará: Fortaleza em Aquiraz.

**Área de Concentração:** Dinâmica territorial e ambiental.

**Linha de Pesquisa:** Análise socioambiental da zona costeira.

**Mestrando:** Alexandre Queiroz Pereira

**Data da defesa:** 11 / 07 / 2006

Resultado obtido

Nota: **10,0.**

Conceito: **com louvor.**

Banca Examinadora:

---

Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas  
Orientador

---

Profa. Dra. Maria do Céu de Lima  
Co-orientadora

---

Profa. Dra. Ana Fani Alessandri Carlos  
Universidade de São Paulo

---

Profa. Dra. Zenilde Baima Amora  
Universidade Estadual do Ceará

A Meus Pais, que mesmo não sendo doutores, proporcionaram-me as maiores e mais carinhosas orientações.

À Minha Gardene: razão das minhas grandes inspirações.

## **AGRADECIMENTOS**

O ato de agradecer revela a importância de inúmeras pessoas e instituições que cultivaram conosco, conquistas e angústias, dificuldades e descobertas. Por isso, tenho a honra de dizer, agradeço:

Aos meus familiares, em especial meus pais, esposa e irmãos. Estes propiciaram (e proporcionam) momentos felizes que estimulam a minha produção acadêmica.

Ao Gardel, cunhado, que forneceu equipamentos eletrônicos, essenciais para a elaboração gráfica do presente trabalho.

Aos meus colegas da primeira turma (2004) do Mestrado em Geografia da UFC. Nossas discussões contribuíram para a construção de muitas das idéias aqui expostas.

Aos funcionários da Prefeitura Municipal de Aquiraz, em especial ao Senhor Sampaio, que muito delicadamente, receberam-me e contribuíram disponibilizando informações preponderantes para nossas argumentações.

Ao corpo docente do Departamento de Geografia da Universidade Estadual do Ceará. Estes foram os primeiros a compartilhar comigo o conhecimento geográfico.

A todo o corpo docente do Mestrado em Geografia da UFC. Foram inúmeras as questões e as discussões propostas.

A professora Maria do Céu de Lima. Pessoa que nos apresentou as exigências da elaboração de um trabalho científico. Durante o último ano em que cursei Geografia na UECE, orientou-nos na elaboração do projeto de pesquisa e co-orientou o desenvolvimento desta pesquisa.

Ao professor Eustógio Wanderley Correia Dantas que, sempre gentilmente, orientou-nos, dando a liberdade necessária para o desenvolvimento de nossas idéias, e discutindo cuidadosamente cada uma de nossas proposições.

Por fim, agradeço a Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico – FUNCAP, por conceder a bolsa de mestrado.

## RESUMO

A pesquisa *Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará: Fortaleza em Aquiraz*, tem como objetivo geral compreender a relação entre a valorização dos espaços litorâneos e a expansão da Metrópole cearense. As práticas marítimas modernas (banhos de mar, veraneio e turismo), em especial o veraneio, representam novas possibilidades de aproximação da sociedade com o mar, destacando o espaço litorâneo como prioritário para o lazer e moradia das populações das grandes aglomerações urbanas. Desta forma, a urbanização se torna processo dialeticamente relacionado à disseminação da maritimidade moderna. Esta é difundida pela sociedade fortalezense por todo o Estado do Ceará a partir dos anos 1970 e alcança, primeiramente, os municípios de Aquiraz e Caucaia, integrantes, desde 1973, da formação inicial da Região Metropolitana de Fortaleza. Para compreender este processo, foi analisado o caso da expansão do veraneio marítimo em direção ao espaço litorâneo de Aquiraz. Entender a influência da Metrópole na divulgação do veraneio marítimo revela como o espaço litorâneo é alcançado pelo tecido urbano de Fortaleza. Os veranistas, os empreendedores imobiliários, os moradores das localidades praianas, o poder público municipal e estadual são sujeitos sociais envolvidos no processo constituidor de uma morfologia urbana descontínua, caracterizada por parcelamentos urbanos e por aglomerados de segundas residências. Os eletrodomésticos, o trânsito de automóveis, a televisão, os costumes, o padrão diferenciado de acesso à terra ocasionam desdobramentos indicativos da chegada do urbano no espaço litorâneo de Aquiraz. Os condomínios de veraneio representam novas tendências relacionadas ao desejo por isolamento associado aos fortalezenses. A análise dos núcleos de Iguape, Prainha, Porto das Dunas e Batoque demonstra que o veraneio em Aquiraz constitui territórios, nos quais a Metrópole e sua sociedade estão presentes. Analisando o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aquiraz, concluído no ano de 2001, compreendeu-se que o Poder público municipal, fundamentado nos planos de governo do Poder público estadual legitima a valorização do espaço litorâneo e designa, mediante leis e zoneamentos, áreas preferenciais para a expansão do processo de valorização litorânea. Evidencia-se a valorização dos espaços litorâneos como condicionante para a expansão da Metrópole pelos municípios metropolitanos cearenses.

## ABSTRACT

The research *Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará: Fortaleza em Aquiraz (Maritime Summering and Metropolis expansion: Fortaleza in Aquiraz)*, has, as a general goal, to understand the relation between the valorization of coast spaces and the expansion of the metropolis of Ceará. The doing of modern maritime activities (sea baths, tourism, summering), especially summering, represent new possibilities of approximation of society with the sea, detaching the coast space as the main place that populations of big cities have to have fun and to live. This way, the urbanization becomes a process related to the dissemination of the modern maritime life. The modern maritime life is spread out for the society of Fortaleza for the whole state of Ceara from the 70's, and first reaches the small cities of Aquiraz and Caucaia, members since 1973 of the initial formation of the metropolitan region of Fortaleza. To understand this process, the case of the expansion of the maritime summering thru the coast of Aquiraz was analyzed. When you understand the influence of the metropolis in the spreading of maritime summering, you see how the coast space is reached by the urban tissue of Fortaleza. The summering people, real estate entrepreneurs, the people who live in local beaches, the public power of small cities and States are social subjects involved in the process of the making of an urban discontinuous morphology, characterized by urban divisions and accumulations of second residences. The household-electric, the car traffic, the tv, the habits, the differentiated standard of accessing the land generates indicative unfoldings of the arrival of the urban one in the littoral space of Aquiraz. The buildings of summering represent new trends related to the desire of isolation, associated to the people who live in Fortaleza. The analysis of the nuclei of Iguape, Prainha, Porto das Dunas and Plug demonstrates that the summering in Aquiraz constitutes territories, in which the metropolis and its society exist. Analyzing the Managing Plan of Urban Development of Aquiraz, concluded in the year of 2001, it was understood that the small city public power, based on the plans of government of the state public power, legitimizes the process of valuation of the littoral space and assigns, through laws and zonings, preferential areas for the expansion of the process of littoral valuation. It is proven valuation of the littoral spaces as a necessary process for the expansion of the metropolis for the metropolitans small cities pertaining to the state of Ceará.



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1.	Aquiraz e seus limites político-administrativos	21
Figura 2.	Fortaleza e a valorização dos espaços litorâneos	29
Figura 3.	Quadro socioespacial do litoral de Fortaleza descrito por Dantas (2002)	37
Figura 4.	A articulação da metrópole com os demais municípios metropolitanos	47
Figura 5.	O espaço litorâneo: intersecção Aquiraz - Fortaleza	51
Figura 6.	Padrão de distribuição de segundas residências preponderante no Ceará	74
Figura 7.	Modelo de Lundgren (1974) sobre a expansão urbana e as segundas residências	75
Figura 8.	Foto aérea do loteamento Porto das Dunas em Aquiraz/CE	81
Figura 9.	Divisão distrital do município de Aquiraz	87
Figura 10.	Cartograma: concentração, por bairro, dos proprietários de imóveis em Aquiraz residentes em Fortaleza.	94
Figura 11.	Foto aérea do núcleo de Iguape	102
Figura 12.	Foto aérea do núcleo da Prainha	112
Figura 13.	Foto aérea do núcleo em Batoque	120
Gráfico 1.	Segundas residências no Ceará, 1991 e 2000	69
Gráfico 2.	Distribuição das segundas residências na RMF	73

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1.	Espacialidades na Região Metropolitana de Fortaleza.	48
Quadro 2.	Relação dos loteamentos localizados no Distrito Sede de Aquiraz. Décadas de 70/80/90	82
Quadro 3.	Relação dos loteamentos localizados no distrito de Jacaúna em Aquiraz. Décadas de 70/80/90	85
Quadro 4.	Relação dos loteamentos localizados no distrito de Tapera em Aquiraz. Décadas de 70/80/90	87
Quadro 5.	PDDU: delimitação das zonas e áreas no espaço litorâneo de Aquiraz.	135
Quadro 6.	PDDU: compatibilidade de usos nas zonas e áreas componentes do espaço litorâneo	140

## LISTA DE FOTOS

Foto 1.	Condomínio vertical de veraneio em Porto das Dunas/CE	65
Foto 2.	Condomínio horizontal de veraneio em Presídio/CE	65
Foto 3.	Aglomerado homogêneo de veraneio em Presídio/CE	66
Foto 4.	Aglomerado homogêneo de veraneio em Porto das Dunas/CE	66
Foto 5.	Aglomerado homogêneo de veraneio em Iguape/CE	66
Foto 6.	Aglomerado heterogêneo de veraneio em Prainha/CE	66
Foto 7.	Casa de veraneio isolada em Iguape/CE	67
Foto 8.	Outdoor na CE 453	86
Foto 9.	Outdoor na CE 040	86
Foto 10.	Uma das casas de veraneio mais antigas de Iguape	101
Foto 11.	Área loteada entre Iguape e B. Preto	103
Foto 12.	Casas simples ao lado do loteamento	103
Foto 13.	Veraneio a beira mar em Barro Preto	103
Foto 14.	Veraneio a beira mar em Presídio	103
Foto 15.	Loteamentos a beira mar nas áreas de expansão do núcleo do Iguape (Presídio)	104
Foto 16.	Loteamentos a beira mar nas áreas de expansão do núcleo do Iguape (Barro Preto)	104
Foto 17.	A segunda residência mais conhecida de Iguape	106
Foto 18.	Vista panorâmica do aglomerado homogêneo em Barro Preto	107
Foto 19.	Casas de veraneio com dois pavimentos	108
Foto 20.	Faixa de praia e o veraneio	108
Foto 21.	Segundas residências nas dunas	113
Foto 22.	Condomínios na Prainha Nova	113
Foto 23.	Casas, apartamentos e construções	117
Foto 24.	Anúncio de vendas em Porto das Dunas	117
Foto 25.	Indicação da demarcação da Reserva Extrativista de Batoque	121
Foto 26.	Lotes vazios e cercados	121
Foto 27.	Segundas residências abandonadas	122
Foto 28.	Segundas residências freqüentadas	122

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1.	A Região Metropolitana de Fortaleza, 2006	44
Mapa 2.	Setores de Cadastro de Imóveis de Aquiraz	90
Mapa 3.	Renda Média de Fortaleza – 2000	95
Mapa 4.	Mapa Rodoviário do Ceará. Destaque ao litoral leste	99
Mapa 5.	Localização dos Núcleos de Veraneio em Aquiraz	100
Mapa 6.	Territórios do veraneio em Iguape	111
Mapa 7.	Territórios do veraneio em Prainha	115
Mapa 8.	Territórios do veraneio em Porto das Dunas	119
Mapa 9.	Territórios do veraneio em Batoque	123
Mapa 10.	Macrozoneamento de Aquiraz	130
Mapa 11.	Zoneamento do espaço litorâneo de Aquiraz	138

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1.	Indicadores Demográficos da Região Metropolitana de Fortaleza-1970	40
Tabela 2.	Indicadores Demográficos da Região Metropolitana de Fortaleza 1970, 1980, 1991, 1996 e 2000.	41
Tabela 3.	Evolução territorial da Região Metropolitana de Fortaleza – Ceará	43
Tabela 4.	Número de Segundas Residências nos Municípios da Costa Sol Poente – Ceará, 1991 e 2000.	70
Tabela 5.	Número de Segundas Residências nos Municípios da Costa Sol Nascente – Ceará, 1991 e 2000	71
Tabela 6.	Distribuição das segundas residências pelo Estado do Ceará – 2000.	72
Tabela 7.	Relação por bairro de contribuintes do Imposto Predial e Territorial Urbano de Aquiraz residentes em Fortaleza.	92

## SUMÁRIO

### 1. ASPECTOS INTRODUTÓRIOS:

A RAZÕES DE UMA PESQUISA.....	14
-------------------------------	----

### CAPÍTULO 2

A MARITIMIDADE MODERNA: FORTALEZA E O SEU ENTORNO .....	26
2.1 A maritimidade moderna no contexto cearense .....	26
2.2 A compreensão do espaço litorâneo e o significado de sua valorização .....	31
2.3 A maritimidade moderna consolidada: Fortaleza e seu papel difusor .....	34
2.4 O fenômeno marítimo e o contexto metropolitano .....	39
2.4.1 A formação da região metropolitana: síntese .....	40
2.4.2 As espacialidades da Região metropolitana de Fortaleza .....	44
2.5 Espaço litorâneo e veraneio marítimo: intersecção Aquiraz-Metrópole .....	49

### CAPÍTULO 3

URBANIZAÇÃO E VERANEIO MARÍTIMO NO CEARÁ .....	55
3.1 A expansão do tecido urbano e o veraneio .....	54
3.2 Veraneio marítimo: peculiaridade, formas e classificações .....	58
3.2.1 Peculiaridades .....	58
3.2.2 Classificação e formas .....	61
3.3 O veraneio marítimo no Ceará em números .....	67
3.4 O veraneio na Região Metropolitana de Fortaleza .....	72

### CAPÍTULO 4

A EXPANSÃO DA METRÓPOLE: VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO LITORÂNEO DE AQUIRAZ .....	77
4.1 Os parcelamentos e a lógica dos empreendedores imobiliários .....	79
4.2 Os consumidores do litoral .....	88
4.3 Fortaleza em Aquiraz: os territórios do veraneio .....	95
4.3.1 O núcleo em Iguape: caracterização geral .....	101
4.3.2 O núcleo em Prainha .....	112
4.3.3 O núcleo em Porto das Dunas .....	116
4.3.4 O núcleo em Batoque .....	120

## **CAPÍTULO 5**

ESPAÇO LITORÂNEO: O QUE O PLANO DIRETOR TEM A DIZER? .....	125
5.1 O Plano Diretor e as propostas para o Município de Aquiraz .....	125
5.1.1 O PDDU de Aquiraz: síntese .....	127
5.2 O Espaço litorâneo e o zoneamento .....	132
5.3 Depois de zonear, reestruturar? .....	144
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>147</b>
<b>7. BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>150</b>
<b>8. ANEXO</b>	
MODELO DE ENTREVISTA .....	157

# 1. ASPECTOS INTRODUTÓRIOS:

## AS RAZÕES DE UMA PESQUISA

Numa pesquisa, a problemática escolhida justifica-se tanto por aspectos relacionados à formação acadêmica do pesquisador, como também pelo preparo pessoal. O empírico vivenciado ocasiona, muitas vezes, curiosidades que permanecem no pensamento em busca de respostas.

Durante a infância e adolescência, o responsável por esta pesquisa esteve, exclusivamente, em contato com a realidade do Município de Aquiraz. Mesmo não tendo formação teórica para elaborar argumentos que explicassem os processos e as paisagens circundantes, percebia as diferenças entre o Município natal e a Capital cearense. Visitava Fortaleza quando surgiam as necessidades não supridas em Aquiraz, como, por exemplo, serviços especializados de saúde e estabelecimentos comerciais (vestuário, sapatarias, eletrodomésticos, dentre outros). Durante a viagem de ônibus, olhando pela janela, observava cada mudança de paisagem e ficava a pensar: por que não eram iguais? Quais as razões da diferença?

Ir às praias do Município era “programa” corriqueiro do jovem. As áreas de praia e seus arredores transformavam-se, não pela industrialização ou pelos conjuntos habitacionais, de que ouvira falar, mas por outras relações sociais. Sua intuição apontava para aqueles proprietários de casas de praia: eles tinham “alguma coisa a dizer”.

Com a formação acadêmica em Geografia, o jovem assumiria o papel de geógrafo, entrando em contato com teorias e conceitos diversos. As reflexões, vez por outra, contudo, dirigiam-se para o Município de Aquiraz. Até o mestrado, o escritor desta dissertação não se dava conta de que as relações entre Aquiraz e a Metrópole, eram mediadas, principalmente pela valorização dos espaços litorâneos.



As limitações teóricas e a perspectiva “aquirazcêntrica” defendida pelo autor reduzem as possibilidades de análise. Estes preconceitos foram desmoronando a partir das novas leituras e das inquietantes discussões iniciadas no curso de mestrado. Os livros, artigos, documentos, relatórios, visitas a campo, orientações e dados estatísticos demonstraram o equívoco em pensar Aquiraz isoladamente.

A Metrópole destaca-se como lugar do encontro, da integração e das articulações entre pessoas, mercadorias, capitais e processos. Esta perspectiva amplia e fundamenta os argumentos constituintes desta dissertação.

### **Os fundamentos da reflexão**

Os espaços litorâneos e a pluralidade das relações socioespaciais neles inseridos ganham destaque em inúmeras pesquisas (SEABRA, 1979; LINHARES, 1992; MADRUGA, 1992; MORAES, 1999; DANTAS, 2002; LIMA, 2002). Este trabalho busca compreender a dinâmica social redefinidora do espaço litorâneo cearense, mais especificamente aquele situado no contexto metropolitano. Os argumentos aqui definidos são fundamentados por bases geográficas de interpretação, ou seja, levam em consideração a dinâmica social, associada à produção histórica do espaço<sup>1</sup>.

O mar e a praia, antes considerados como lugares dos monstros, dos dejetos, da podridão, do trabalho e da moradia dos pobres (CORBIN, 1989), a partir do século XVIII<sup>2</sup>, auferem nova conotação. O mar passa a ser relacionado à elegância e ao lazer. O banho de mar, o veraneio e o turismo constituem-se, desde então, como novas práticas que aproximam a sociedade ao mar e ao marítimo. Elabora-se, com efeito, a maritimidade moderna.

---

<sup>1</sup> “A possibilidade do entendimento do espaço geográfico enquanto produto histórico e social abre perspectivas para analisar as relações sociais a partir de sua materialização espacial, o que significa dizer que a atividade social teria como condição de sua realização o espaço.” (CARLOS, 2004, p. 47).

<sup>2</sup> A consolidação da valorização dos espaços litorâneos no Ceará ocorre no século XX, contudo, na Europa, esse fenômeno tem raízes nos séculos XVIII e XIX (ver CORBIN, 1989).

Esse processo é denominado como *Valorização dos Espaços Litorâneos*. A valorização, como produção social, não se define apenas pela criação de valor caracterizada pelas teorias econômicas. Envolve, na verdade, diversos aspectos simbólicos, culturais, tecnológicos e ambientais. Os espaços à beira-mar passam a ser desejados quando mudanças paulatinas nas representações sociais desmistificam o, até então, desconhecido. Concomitantemente, o desenvolvimento de novas tecnologias de comunicação, distribuição de energia e transporte “acelera” o tempo, “encurtando” espaços. Os meios de comunicação de massa (especialmente a televisão), vão constituir imagens, caracterizando as zonas de praia como paraísos terrestres.

A valorização dos espaços litorâneos vai se consolidar na medida em que acontece a propagação das práticas marítimas modernas, as quais representam novas possibilidades de uso dos espaços litorâneos pela sociedade.

Dentre as práticas marítimas modernas, neste trabalho, serão destacado o veraneio e o seu principal sujeito, o veranista. O ato de veraneiar está relacionado à realização de deslocamentos freqüentes do veranista até uma segunda residência de sua propriedade ou locada. Nesta segunda residência, realiza-se uma estada temporária com períodos variáveis: curtos, com menos de vinte quatro horas, ou mais longos, com todo o período de férias.

Com o desenvolvimento do veraneio marítimo, os espaços litorâneos passam a ser engendrados tanto pela valorização, como também, pela urbanização. Os loteamentos, arruamentos, quarteirões, esquinas, muros, casas, carros, geladeira, o televisor, antena parabólica, os novos costumes e as pessoas desconhecidas passam a compor a paisagem das praias eleitas pelos veranistas.

### **O Ceará e o contexto...**

No Ceará, a partir das décadas de 20 e 30 do século XX, são disseminados e multiplicados novos usos relacionados aos espaços litorâneos. Além

de servir como ponto estratégico para a defesa dos territórios, abrigar portos e comunidades de pescadores e extrativistas, o litoral passa a ser “usado”, também, como lugar do lazer e do descanso, por meio das caminhadas, do banho de mar, banho de sol, veraneio e turismo.

As transformações citadas no parágrafo anterior, à época, restringiam-se ao caso de Fortaleza e a sua sociedade. O veraneio e a valorização litorânea, entretanto, a partir da segunda metade do século XX, abarcam um contexto maior. Assim, de acordo com Dantas (1998), destacam-se três marcos temporais que melhor esquematizam a inserção do espaço litorâneo cearense numa dinâmica socioespacial diferenciada, constituída principalmente pela valorização destes espaços por classes abastadas da sociedade cearense.

O primeiro marco data do início dos anos 1970, e apresenta-se como momento da propagação do veraneio pelos municípios metropolitanos. O segundo tem como ápice os meados dos anos 1980, sendo caracterizado pela introdução maciça dos empreendedores imobiliários<sup>3</sup>, que contribuem para a expansão do veraneio, disponibilizando extensões de zonas de praia cada vez maiores. O terceiro está inserido no final dos anos 1980/início dos anos 1990. Nesta fase, implementam-se os grandes investimentos e empreendimentos turísticos, elaborando-se, também, os programas para o desenvolvimento da atividade (PRODETURIS/CE<sup>4</sup> e PRODETUR/NE<sup>5</sup>), intensificando-se a urbanização litorânea.

A valorização advinda da consolidação das práticas marítimas modernas apresenta-se como elemento-chave para melhor analisar a urbanização dos espaços litorâneos cearenses. Ao longo das últimas três décadas, a zona costeira foi redefinida, apresentando, assim, novas formas e novos usos. Torna-se essencial

---

<sup>3</sup> Alguns empreendedores imobiliários são imbuídos, muitas vezes, de práticas de grilagem, sendo que esta prática “consiste no avanço de cercas e marcos para aumentar o tamanho da área, geralmente em direção às praias e com uso de documentação irregular e fabricada.” (LIMA, 2002, p. 173).

<sup>4</sup> Programa de Desenvolvimento do Turismo do Litoral do Ceará, constituído, em 1989, pelo Governo do Estado do Ceará.

<sup>5</sup> O Programa de Desenvolvimento do Turismo – PRODETUR, criado em 29 de novembro de 1991, mas efetivamente posto em prática em 1996 – tem por finalidade implantar ou melhorar a infra-

conhecer este processo, ao passo que é relevante compreender também as transformações socioespaciais condicionadas pela valorização dos espaços litorâneos.

### **Metrópole e veraneio: a definição do objeto**

A complexidade da valorização do litoral conquista significado ainda mais intenso quando posta num âmbito urbano-metropolitano. A consolidação das relações da sociedade fortalezense com o mar e o marítimo, seguida da propagação destas relações nos demais espaços cearenses, respaldam-se na instituição da urbanização e expansão da Metrópole.

O veraneio foi a primeira prática marítima moderna a extravasar os limites do Município de Fortaleza. Esta prática representa, no caso cearense, vetor considerável de espalhamento do urbano e de seus desdobramentos, tanto com relação às formas espaciais, quanto às novas condições sociais constituídas nestes espaços. Assim, no caso das formas, acredita-se que a criação de parcelamentos urbanos, vias rodoviárias bem estruturadas, e a construção de segundas residências (dispersas ou aglomeradas) são exemplos representativos da materialização do urbano no espaço litorâneo. Com o veraneio, a sociedade urbana constituída na metrópole e, principalmente, em Fortaleza cria elos mais fortes entre os municípios litorâneos metropolitanos mais próximos da Capital: Aquiraz, ao leste, e Caucaia, ao oeste.

### **O espaço litorâneo de Aquiraz como estudo de caso**

Aquiraz foi o primeiro município do litoral leste a receber as classes abastadas fortalezenses, desejosas por usufruir as condições socioambientais<sup>6</sup> das

---

estrutura física urbana nas capitais e áreas metropolitanas, além de prever ações visando a melhoria da capacitação institucional das organizações que lidam com a gestão pública do turismo.

<sup>6</sup> Esta expressão refere-se tanto às condições naturais do ambiente (preservação da natureza), relativa à beleza paisagística, como também às condições sociais relacionadas a tranquilidade e comodidade.

zonas de praia. Aires de Moltalbo, estudioso cearense, ao descrever Aquiraz e suas peculiaridades, já se referia à Praia do Iguape, lembrando das “belas vivendas de veraneio, ao longo da orla atlântica[...]”(MONTALBO, 1968, p. 64)”. Na década de 70 do século passado, as comunidades de Iguape e Prainha, em Aquiraz, recebiam os primeiros veranistas vindos da Capital em direção ao litoral leste. De imediato, estes representantes da sociedade urbana exigiram do Poder público estadual a implantação de estradas pavimentadas, rede elétrica, sistema telefônico, dentre outros componentes da infra-estrutura. Esses sistemas de comunicação e transporte viriam a contribuir para a expansão do número de segundas residências.

Os fortalezenses (tanto os primeiros, a *elite*, quanto os de atualmente, a elite mais a *classe média*) não buscavam simplesmente espaços de lazer, mas também visavam “bons investimentos”. Moradores tradicionais<sup>7</sup> das praias de Iguape e Prainha, contemporâneos do início do processo, afirmam que famílias tradicionais de Fortaleza, além de construir suas casas de praia, “vendiam” lotes voltados para o mar aos outros veranistas. Todo este processo foi consolidado em decorrência da pressão exercida pelos “consumidores do litoral”, proprietários das segundas residências, sobre o Poder público estadual.

Villaça (1998) destaca a importância das influências exercidas pelas classes abastadas sobre o Poder público, com a intenção de redefinir os espaços nas orlas metropolitanas. Para o citado autor,

[...] a urbanização ao longo das orlas nas metrópoles litorâneas, inclusive e especialmente a infra-estrutura de transportes, decorre de decisões que atendem a interesses intra-urbanos. Tais interesses são os das camadas de alta renda e seus agentes imobiliários. (VILLAÇA, 1998, p. 107).

Mesmo não atendendo diretamente às necessidades dos moradores, como lembra Villaça, as mudanças infra-estruturais, *a priori*, foram bem aceitas por parte das comunidades tradicionais, pois consideravam que, assim instaladas,

---

<sup>7</sup> As afirmações de Pedro da Silva, pescador aposentado de Iguape, que já trabalhou como caseiro, são exemplares: “Todo mundo do Iguape, não tem prova, mas sabe que muita terra foi vendida sem

trariam novas oportunidades, especialmente, aquelas que pudessem originar emprego e renda. As novas estradas bem estruturadas diminuiram o tempo de deslocamento entre Fortaleza e as praias metropolitanas. Além disso, a chegada da energia elétrica propiciou a instalação de eletrodomésticos, como as geladeiras, responsáveis por conservar por maior tempo os alimentos.

Assim, os empreendedores imobiliários, em Iguape e Prainha, por exemplo, parcelaram quase totalmente a faixa praias de Aquiraz<sup>8</sup>. Estes novos agentes introduziram mudanças tanto na forma de acesso à terra, quanto na diversificação do veraneio (ver capítulo 3).

Observa-se que, dos cinco distritos<sup>9</sup> que apresentam população totalmente urbana, três (Sede, Jacaúna e Tapera) estão compreendidos, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aquiraz, na zona de influência de atividades voltadas ao espaço litorâneo (ver capítulo 2). A população residente nestes três distritos representa 54% da população total do Município, ou seja, 32.839 habitantes, apresentando também os maiores índices de densidade demográfica, 125,72 a 170,31 habitantes/km<sup>2</sup>. A Sede municipal representa, ainda, o núcleo principal do Município. Novos implementos, contudo, voltados a prestação de serviços, comércio e moradia compõem maior diversidade de usos que se concentram no espaço litorâneo de Aquiraz.

---

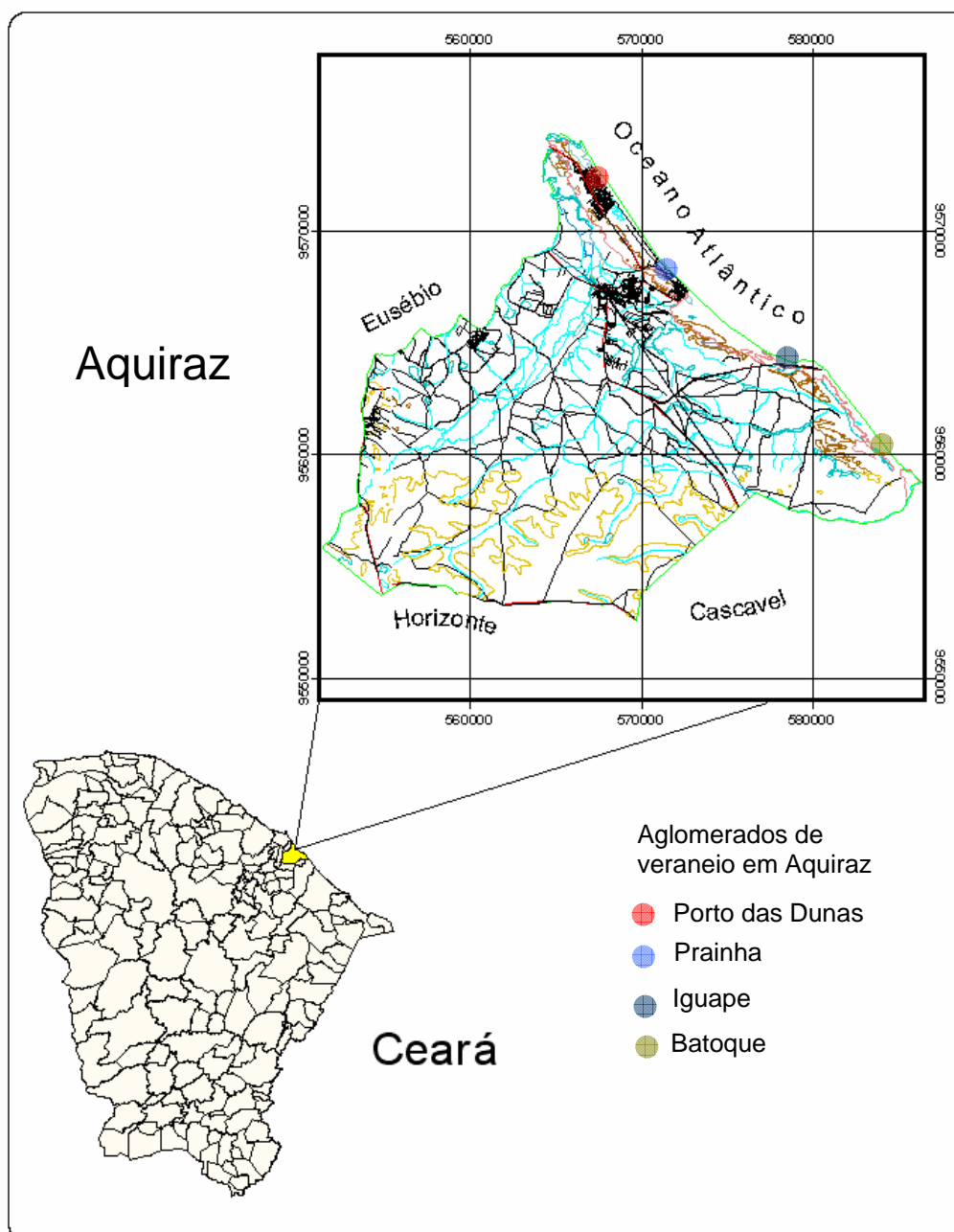
documento, sem ser de papel passado, terra sem dono que tomaram de conta" (Entrevista, 20/08/2005).

<sup>8</sup> Muitos empreendedores contaram com a ajuda de moradores na venda dos lotes.

<sup>9</sup> Os cinco distritos são Sede, Jacaúna, Tapera, Patacas e João de Castro.

As segundas residências são o elemento mais característico do urbano no litoral de Aquiraz. A planície litorânea de Aquiraz apresenta, atualmente, quatro núcleos de aglomeração de segundas residências: Batoque, Iguape, Prainha e Porto das Dunas (ver localização na figura 1). Deve ser ressaltado o fato de que, em cada núcleo, constituíram-se territórios de veranistas, territórios estes relacionados à expansão e influência da Metrópole sobre o espaço litorâneo metropolitano.

**Figura 1.** Aquiraz e seus limites político-administrativos.



Fonte: IPECE, 2004

A chegada do veraneio em Batoque não foi barrada pela comunidade, conhecida por sua organização e luta pelo direito a posse da terra. Atualmente conta com cerca de 111 segundas residências, tendo a demarcação da Reserva Extrativista de Batoque, em 2003<sup>10</sup>, impedido a chegada de novos veranistas.

O segundo núcleo, Iguape, envolvendo as praias do Barro Preto e do Presídio, trata-se de um mosaico composto por diversas representações da prática do veraneio. Destaque-se o caso do Presídio, por essência a praia dos veranistas.

O núcleo representado pela Prainha é ocupado pelos veranistas desde o início da expansão do veraneio de Fortaleza para os municípios metropolitanos. Ressalte-se a construção da CE-025, que liga diretamente este espaço com a Capital, passando pelo Porto das Dunas. Este último apresenta outra gama de peculiaridades, sua ocupação segue a lógica dos outros, contudo, há uma ampliação do processo, em razão dos grandes empreendimentos turísticos lá instalados.

Outra observação interessante para a análise é que a valorização dos espaços litorâneos na contemporaneidade não se restringe à zona de praia. Com a intensificação da ocupação da faixa praial, os empreendedores imobiliários, assim como comércios e serviços, adentram o continente, capturando lugares para além do campo de dunas. Em Aquiraz, os loteamentos estão presentes, em grande número, entre a rodovia CE-040 e a linha de costa. A rodovia corta todo o Município quase que paralelamente ao litoral, distante cerca de 6 km do mar.

Na formação do espaço litorâneo de Aquiraz, camadas de tempo interpõem-se, não anulando uma às outras, mas sim preenchendo e recriando formas<sup>11</sup>, impondo-lhes novos conteúdos e significados. Essa afirmação é basilar

---

<sup>10</sup> Lei Federal nº 9985/2000, decreto de 05 de junho de 2003.

<sup>11</sup> Construção de casas de veraneio isoladas, loteamentos à beira-mar, intensificação dos aglomerados de veraneio, construção de estradas pavimentadas, licença em grande escala para a implantação de loteamentos “populares” que não servem à expansão demográfica municipal, ampliação do raio de abrangência dos veranistas e mutação de segunda residência em habitação principal.



para entender as transformações no espaço litorâneo metropolitano aquiraense, pois os agentes sociais envolvidos neste processo (veranistas, empreendedores imobiliários, Estado e os moradores), ao passar de mais de três décadas, não são mais os mesmos no sentido de participação.

### **Surgem as questões**

Depois de cerca de trinta anos de ocupação por segundas residências e expansão dos parcelamentos urbanos, como se pode caracterizar a expansão do tecido urbano metropolitano em Aquiraz? A Sede municipal vem perdendo força polarizadora com relação ao espaço litorâneo? Atualmente, quem são os veranistas que têm segunda residência em Aquiraz? Que relações são estabelecidas entre o espaço litorâneo de Aquiraz e Fortaleza? Quais são as especificidades traçadas na zona costeira de Aquiraz mediante a inter-relação de valorização dos espaços litorâneos com a urbanização do litoral cearense? Os capítulos, a seguir, buscam compreender estas questões.

No sentido de refletir sobre estas questões, as argumentações esposadas, além desta introdução e das considerações finais, foram divididas em quatro capítulos: Capítulo 2, *A maritimidade moderna: Fortaleza e o seu entorno*; Capítulo 3, *Urbanização e veraneio marítimo no Ceará*; Capítulo 4, *A expansão da metrópole: valorização do espaço litorâneo de Aquiraz*; e Capítulo 5, *Espaço litorâneo: o que o plano diretor tem a dizer?*.

O capítulo 2 contextualiza o fenômeno da maritimidade moderna no Ceará, destacando Fortaleza como centro difusor das novas relações da sociedade cearense com o mar e o marítimo. Neste capítulo, serão descritas as principais mudanças que marcaram a cidade de Fortaleza e estão relacionadas com a valorização dos espaços litorâneos. Relacionando o processo da disseminação do veraneio a institucionalização da Região Metropolitana, expõe o espaço litorâneo de Aquiraz como caso a ser estudado.

O capítulo 3 estabelece uma argumentação inicial que aproxima a valorização litorânea à urbanização, evidenciando a expansão do veraneio marítimo. Este é entendido como prática social componente do tecido urbano estendido a partir de Fortaleza. As peculiaridades e as formas associadas a esta prática marítima são descritas e discutidas, diferenciando-a das demais práticas. Com a intenção de ressaltar a predominância do veraneio no espaço litorâneo, são analisados, também, dados relativos ao número e localização das segundas residências no Ceará e, em especial, na região metropolitana de Fortaleza. A pesquisa bibliográfica foi utilizada em todos os capítulos, em consonância com as visitas a campo. Dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), também, foram analisados e fundamentaram os argumentos expostos.

O capítulo 4 detalha a expansão do tecido urbano da Metrópole em direção ao litoral de Aquiraz, elencando os principais sujeitos sociais condicionantes do processo. Primeiramente, são analisadas as relações entre os empreendimentos imobiliários, principalmente os parcelamentos de solo e a valorização litorânea. Em seguida, a partir do cadastro de arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano de Aquiraz, é destacada a influência dos fortalezenses no mercado imobiliário deste município. Finalizando o capítulo, o autor descreve e discute a formação de territórios do veraneio nos núcleos de Iguape, Prainha, Porto das Dunas e Batoque. Neste capítulo, são utilizados dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Aquiraz, principalmente pelas Secretarias municipais de Arrecadação e de Planejamento. Também foram realizadas entrevistas com empreendedores imobiliários, técnicos municipais e moradores dos núcleos. As entrevistas com veranistas foram realizadas, contudo, em pequeno número, cerca de dez. Este foi um dos problemas enfrentados, pois a maioria dos veranistas recusou-se a prestar entrevista, em virtude da desconfiança da veracidade dos objetivos do pesquisador. Mesmo assim, cada um dos núcleos analisados foi visitado mais de quatro vezes durante as férias, finais de semana, feriados prolongados e dias úteis. Nestas visitas o pesquisador utilizou a técnica da observação “in loco”.

O capítulo 5 foi produzido a partir de uma análise sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e suas propostas para o espaço litorâneo de Aquiraz. A

finalidade deste capítulo situa-se na compreensão das influências e possibilidades do Poder público municipal em meio às transformações no espaço litorâneo. Retoma, nestes termos, toda a discussão dos demais capítulos, pondo em questão a autonomia do Município relativamente a expansão metropolitana. São analisados, principalmente, a lei de uso e ocupação do solo e o zoneamento proposto, como também os termos de referência para a reestruturação dos núcleos já citados.

Finalizando, as considerações finais refletem a respeito da valorização litorânea, do veraneio marítimo e da urbanização litorânea na metrópole.

## C A P Í T U L O 2

### A MARITIMIDADE MODERNA: FORTALEZA E O SEU ENTORNO

#### 2.1 A maritimidade moderna no contexto cearense

Os espaços litorâneos, hoje tão cobiçados para a realização de práticas de lazer e moradia, nem sempre foram valorizados pela maioria da sociedade, principalmente pelas classes mais abastadas. As mudanças no modo de conceber as paisagens litorâneas (CORBIN, 1989) contribuem para a aproximação de outros sujeitos sociais e assim novos usos surgem nestes espaços. Madruga, ao tratar das mudanças sociais atribuídas ao período da Modernidade, argumenta que este período “representa o início da busca de liberdade, fantasia, lazer e prazer que vão modificar radicalmente a forma de ver o litoral”. (MADRUGA, 1992, p. 21).

Para Dantas<sup>1</sup> (2004), essas reversões na maneira de conceber e “usar” o mar e o marítimo tornam-se verdadeiro fenômeno de sociedade. Para o mesmo autor, a complexidade destes processos é latente à medida que resultam de uma inter-relação de componentes de ordem social, econômica e tecnológica aliados a mudanças no nível simbólico. Suas análises partem da seguinte premissa:

a produção de formas e a geração de fluxos dirigidos para o litoral são, concomitantemente, causa e efeito da emergência, sobre estas zonas, de novos valores, hábitos e costumes que fazem com que o mar, o território do vazio (CORBIN, 1988) e do medo (DELUMEAU, 1978), se torne atraente para a sociedade contemporânea (PERON & RIEUCAU, 1996). (DANTAS, 2004, p. 65).

A partir da consolidação de novos valores, hábitos e costumes, a sociedade contemporânea (inicialmente a européia) elege nova maritimidade voltada para as práticas de lazer, do bem morar, ou do veranejar. É importante compreender que a maritimidade apresenta-se como “o conjunto de relações que determinada

---

<sup>1</sup> Este geógrafo e professor é nossa maior referência nos estudos da disseminação das práticas marítimas modernas e do processo de valorização dos espaços litorâneos. Seus últimos trabalhos e artigos buscam compreender a origem e o desenvolvimento de tais processos nos trópicos, especialmente, na cidade de Fortaleza/CE.

população estabelece com o mar – aquelas inscritas no plano das preferências, das imagens e das representações em particular.” (CLAVAL, 1996).

O historiador Corbin (1988), em seu livro *O território do vazio*, empreende grande esforço para compreender como a aristocracia européia, a partir de 1750, aproximou-se da praia, desenvolvendo um modo de vida que insere este espaço, em seu cotidiano, como lugar de práticas terapêuticas (banho de mar, o ar livre, as caminhadas), de lazer, de morar eventualmente (veraneio) e de visitar (turismo).

A aristocracia européia foi responsável pela difusão da nova forma de ver, sentir e viver o mar e o marítimo. No Brasil, a partir do século XIX, estes aspectos influenciariam diretamente as elites. O próprio Imperador D. Pedro II foi um dos primeiros a banhar-se no mar com fins terapêuticos.

No Ceará, em virtude da abertura dos portos e da exportação de algodão por Fortaleza, a formação da sociedade é marcada significativamente tanto pelas relações com o sertão (sua riqueza e sua pobreza), como também com o Exterior (Europa). Costa (2001), em suas argumentações sobre a urbanização da sociedade contribui para o entendimento das redefinições no cenário cearense.

Este processo de civilização, de urbanização da sociedade cearense foi lento e marcado pelas idéias dominantes na Europa. Ainda não se estava no atual processo de globalização da sociedade, mas o comércio, a difusão cultural e científica muito contribuíram para a disseminação e domínio da cultura, da civilização ocidental. (COSTA, 2001, p. 114).

As mercadorias e o modo de vida europeu (ocidental) começariam a adentrar de forma maciça o território cearense e a constituir simultaneamente uma sociedade urbana e próxima ao mar. Na dialética de formação da sociedade urbana cearense, a realidade européia (especialmente, a francesa) seria a contra-posição, ao modelo de sociedade sertaneja<sup>2</sup> até então estabelecida.

---

<sup>2</sup> À medida que Fortaleza é construída e cresce, lançam-se as bases de constituição de um quadro de vida urbana específica. Fala-se em especificidade para ressaltar a importância do contingente populacional advindo do sertão. Com a chegada ao litoral, esse contingente interiorano confronta-se com o meio e constrói uma cidade que exprime as relações com o semi-árido (DANTAS, 2002, p. 31).

Os novos costumes “desembarcados” pelo porto traziam consigo a semente que seria responsável pela formação de novas relações sociais, dentre as quais as práticas marítimas modernas. Tal fato não desmente a existência anterior de relações da sociedade cearense com o mar (maritimidade tradicional), pois, na verdade, evidencia que novos sujeitos sociais são os responsáveis pela formação de uma maritimidade moderna.

Assim, é aceitável a existência tanto de uma maritimidade tradicional, quanto de outra, moderna. Na maritimidade tradicional, a praia é caracterizada pelos usos relacionados às trocas comerciais (portos), à defesa territorial, e à habitação, tanto de pescadores (colônia de pescadores<sup>3</sup>), como de sujeitos sociais destituídos de posses (dinheiro e terras). Desta forma, a praia apresenta-se como o lugar do trabalho e da pobreza.

A constituição inicial de uma nova maritimidade no Ceará, de acordo com Dantas (2004), explica-se pela incorporação de um modelo de sociedade (européia) por parte de uma classe abastada local<sup>4</sup>. Atividades como se banhar nas águas salgadas, caminhar em terreno arenoso e morar ou veranejar próximo ao mar passariam a compor o cotidiano destes sujeitos sociais.

As considerações propostas demonstram a relevância de Fortaleza na consolidação do processo de valorização dos espaços litorâneos no Ceará, à medida que a aproximação da sociedade cearense com o mar e com o marítimo ocorre a partir de mudanças no seio da sociedade instalada na Capital.

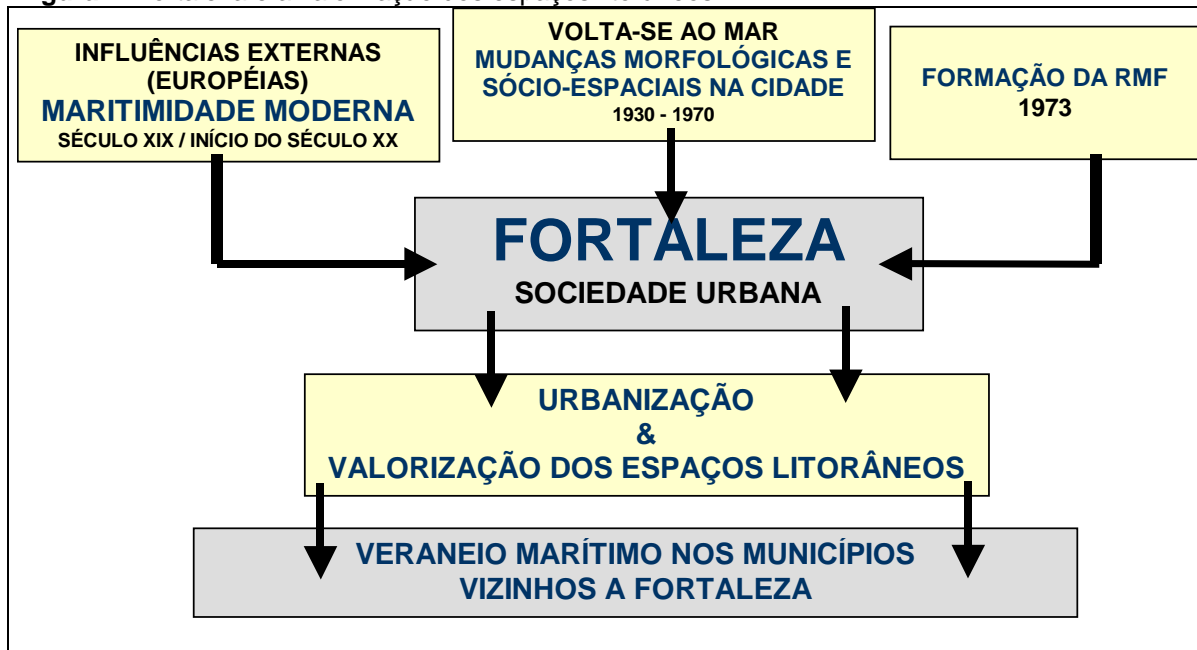
---

<sup>3</sup> “No Brasil, em tempos passados, a denominação “colônia” servia para identificar pequenos agrupamentos de casas ‘enfileiradas’. Na zona costeira cearense, os lugares ocupados por ‘gente das proximidades e retirantes’ e que, hoje, são comumente designados de comunidades de pescadores, já foram nomeados de colônias de pescadores. Na atualidade, o termo ‘colônias de pescadores’ serve, essencialmente, para identificar a entidade que representa oficialmente os pescadores na esfera pública.” (LIMA, 2002, p. 53).

<sup>4</sup> “O acesso ao lazer, que, como qualquer outra forma de bem de consumo, estará determinado pelo lugar que o indivíduo ocupa dentro do processo produtivo da sociedade como um todo e da forma pela qual participa da apropriação da riqueza gerada.” (CARLOS, 1994, p. 55)

Resta, porém, uma questão: no Ceará, o que seria realmente a valorização dos espaços litorâneos? O esquema ilustrativo<sup>5</sup> (figura 2), a seguir, apresenta-se como tentativa didática de exposição da dinâmica processual.

**Figura 2.** Fortaleza e a valorização dos espaços litorâneos.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2006.

De acordo com a figura 2, a cidade de Fortaleza ganha maior destaque neste processo. Como afirmado, é a sociedade urbana fortalezense que absorve e filtra as influências europeias e, posteriormente, propaga o fenômeno marítimo pelos municípios vizinhos. Desta feita, as práticas marítimas modernas afirmam-se inicialmente como sinônimo de um modo elegante de vida. Assim sendo, não são os pobres e desafortunados fortalezenses que divulgam e estabelecem a nova maritimidade, mas são os “bem dispostos” financeiramente.

É ainda em Fortaleza que o fenômeno marítimo se inter-relaciona com outro fenômeno: a urbanização. A instituição do veraneio marítimo em Fortaleza proporciona sensível urbanização das praias fortalezenses. Assim, urbanização e valorização dos espaços litorâneos são fenômenos que mantêm relações de complementaridade. As práticas marítimas modernas são práticas da sociedade

<sup>5</sup> Enfatize-se, porém, a fragilidade desta ferramenta, à medida que sua função é meramente explicativa e simplificada, pois não abarca a explicação dos processos e suas repercussões.

urbana. Além do mais, para a realização de tais práticas, os espaços litorâneos são redefinidos por novas relações sociais e uma nova morfologia (urbana) é constituída.

Outra característica importante da valorização dos espaços litorâneos é a sua propagação, a ocorrer a partir de Fortaleza. O veraneio marítimo torna-se responsável pela difusão da maritimidade moderna nos demais espaços litorâneos cearenses, associada diretamente com a difusão inicial dos banhos de mar, das caminhadas e, posteriormente, do turismo litorâneo. Dantas (2004) reconhece a importância do veraneio marítimo para consolidar a valorização dos espaços litorâneos cearenses, assim como destaca as transformações estabelecidas nestes espaços.

Mencionado processo de valorização das zonas de praia amplia-se a partir dos anos de 1970, quando, graças ao veraneio, atingem-se as zonas de praia de outros municípios do Ceará, sujeitando os espaços inseridos em antiga lógica de defesa do território às demandas de uma sociedade de lazer em expansão. A exemplo do ocorrido em Fortaleza, este tipo de valorização resulta na construção de um quadro conflitual que desencoraja a apropriação das zonas de praia pelas classes pobres e pescadores. (DANTAS, 2004, p. 73).

Os municípios de Caucaia (ao oeste) e Aquiraz (ao leste), limítrofes a Fortaleza, foram os primeiros associados à valorização litorânea. Estes municípios permanecem, atualmente, como os mais influenciados pela expansão da valorização litorânea, notadamente após a instituição da RMF.

Ainda durante a década de 70 do século XX é instituída, por Lei Complementar Federal 014, de 08 de junho de 1973, a Região Metropolitana de Fortaleza. A partir daí, a valorização dos espaços litorâneos passa a contextualizar, e também articular, a expansão da MetrÓpole.

Nestes termos, o presente trabalho parte da concepção de que a valorização litorânea é um processo em ebulição, implementado pela dialética entre as facetas socioculturais (mudança no imaginário social que condiciona a disseminação das práticas marítimas modernas), tecnológicas (a chegada do automóvel, a eletrificação, as telecomunicações) e socioeconômicas (valoração dos imóveis, aumento do preço da terra e especulação). Madrugá, mesmo dando



denominação diferenciada<sup>6</sup> a este processo, contribui para o entendimento da valorização litorânea, ao assinalar que, com as ações da modernidade (industrialização, turismo e urbanização), há um “aumento de intensidade nas relações econômicas e sócio-culturais das sociedades humanas com o litoral e o mar” (MADRUGA, 1992, p. 33) construindo uma “corrida para o mar”. (IBIDEM, p. 15).

Para melhor compreender a valorização dos espaços litorâneos e suas relações com a expansão da metrópole Fortaleza, antes de qualquer estudo de caso, torna-se necessário refletir sobre alguns conceitos, noções e termos empregados.

## **2.2 A compreensão do espaço litorâneo e o significado de sua valorização**

As expressões zona costeira, litoral e espaço litorâneo devem ser mais bem detalhadas, comentando as concepções a elas atribuídas. É preciso refinar as argumentações a fim de perceber as inter-relações, as possibilidades e as limitações no uso destes conceitos na tentativa de entender os processos enfocados.

Moraes (1999), em seu trabalho *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro*, busca formular uma definição de zona costeira. Mostrando-se preocupado com uma definição operacional, capaz de servir às políticas públicas de planejamento, o autor analisa critérios a serem utilizados para o estabelecimento do recorte espacial. Critérios físico-naturais (geologia, geomorfologia, ecologia), político-administrativos (divisão municipal) e de uso (vetores de desenvolvimento<sup>7</sup>) são discutidos por esse autor. As contribuições são inegáveis, principalmente quanto aos novos critérios utilizados para analisar a problemática, que vão para além das características ambientais,

---

<sup>6</sup> Madrugá (1992) denomina o processo de valorização litorânea como “litoralização”.

<sup>7</sup> Os vetores de desenvolvimento elencados pelo autor são: a urbanização, a industrialização e a exploração turística (MORAES, 1999, p. 31).

contudo as proposições de Moraes não alcançam êxito em termos teórico-metodológicos.

Na citação a seguir, é fácil observar que, no entendimento de Moraes, zona costeira, litoral e espaços litorâneos estão compreendidos na mesma definição, sendo descritos como um espaço-receptáculo, constituído de formas materiais (naturais ou construídas), sendo, assim, mero receptor de processos sociais.

[...] a zona costeira, em relação ao conjunto das terras emersas, circunscribe um espaço dotado de especificidades e vantagens locacionais, um espaço finito e relativamente escasso. Em outros termos, do ponto de vista global, os terrenos à beira mar constituem pequena fração dos estoques territoriais disponíveis, e abrigam amplo conjunto de funções especializadas e quase exclusivas, como visto. A conjunção de tais características qualifica o espaço litorâneo como raro, e a localização litorânea como privilegiada, dotando a zona costeira de qualidades geográficas particulares. (MORAES, 1999, p. 19)

As características apontadas por Moraes são importantes no entendimento da diversificação do espaço litorâneo, no que diz respeito a sua configuração territorial<sup>8</sup>. Quando o observador se depara com a realidade cearense e sua urbanização litorânea, aqui considerada, intrinsecamente, relacionada ao processo de valorização dos espaços litorâneos, a análise única da configuração territorial não dá conta da problemática.

Outros autores, como Lima (2002), também discutem a temática da zona costeira. Nas considerações da referida geógrafa, o conceito de zona costeira apresenta aspectos mais amplos do que o de litoral. Com uma abordagem diferenciada, a tese de Lima entende a zona costeira, sem deixar de dar importância a todas as características destacadas por Moraes (1999), como um espaço onde grupos sociais (comunidades) com peculiaridades socioculturais em comum relacionam-se e demarcam seus territórios e territorialidades.

---

<sup>8</sup> A configuração territorial é o território e mais o conjunto de objetos existentes sobre ele; objetos naturais ou objetos artificiais que a definem. (SANTOS, 1996, p. 75).

O elaborador desde escrito considera o conceito de zona costeira, ainda, muito envolto por um véis ambiental. Além disso, o termo zona é muito genérico e revela uma concepção de espaço como absoluto e “mero indicador de localização”, e não como social.

O entendimento é de que a urbanização e a valorização litorânea redefinem áreas específicas. Essas redefinições são representadas tanto por maneiras diferentes de conceber socialmente as formas existentes no espaço, como também na elaboração de novas formas. Neste movimento, o social (a sociedade e seus sujeitos), em suas múltiplas dimensões (econômica, política e cultural), além de modificarem suas formas, transformam o seu próprio conteúdo. Em outras palavras, a sociedade, ao urbanizar e valorizar os espaços litorâneos, constitui novos espaços do ato social, e assim abre possibilidades para as transformações em seu próprio âmbito.

Assim sendo, neste texto, será utilizado o conceito de espaço associado ao adjetivo litorâneo, tencionando destacar um conceito (para além das definições político-administrativas) onde os processos de valorização e urbanização constituem-se peculiarmente, não apenas pelas características ambientais destes espaços, mas também expostas pelo conteúdo social a que estão associados. Assim de forma resumida, restam os fatos de que:

a) o espaço, ao qual este trabalho se refere, não é uma tábua rasa, nem desprovido de relações sociais;

b) as transformações sociais mantêm relações com as mudanças espaciais, e estas últimas também contribuem para as transformações na sociedade;

c) a valorização do espaço litorâneo não é resultante, unicamente, de suas características ambientais;

d) é a sociedade que valoriza, mediante as práticas marítimas modernas, o espaço litorâneo; e

e) a valorização do espaço litorâneo não é representada, tão somente, pelas relações entre os valores de uso e de troca.

Conhecendo a relação entre sociedade, valorização e espaço litorâneo, faz-se relevante, considerar, no caso cearense, as mudanças em Fortaleza e em sua sociedade (novo modo de vida, novas tecnologias e novas atividades econômicas) que a destacaram como centro difusor da valorização litorânea.

### **2.3 A maritimidade moderna consolidada: Fortaleza e seu papel difusor**

Inúmeras mudanças ocorreram tanto no plano das relações sociais como no âmbito da organização morfológica da cidade de Fortaleza ao longo do século XX. É nesta centúria que a maritimidade moderna aufere destaque em meio às relações desenvolvidas pela sociedade fortalezense. Os planos diretores, as obras de engenharia e embelezamento da Cidade, a chegada das inovações técnicas, o mercado imobiliário e as próprias classes sociais com maior poder aquisitivo passariam a destacar as zonas de praia como espaços de lazer, descanso e moradia.

Linhares (1992), em seu livro *Cidade de água e sal*, argumenta a este respeito. Já no último quartel do século XIX, as intervenções na morfologia urbana da cidade assinalavam a latente valorização dos espaços litorâneos. Linhares ressalta que, “segundo a planta de Adolfo Herbster de 1875<sup>9</sup>, a modernidade levava literalmente Fortaleza para ver o mar”. (LINHARES, 1992, p. 161).

A chegada dos primeiros automóveis<sup>10</sup> e da eletrificação representa mudanças de ordem tecnológica que contribuiriam na redefinição da lógica de

---

<sup>9</sup> “Em 1859, o arquiteto pernambucano Adolfo Herbster havia elaborado a “Planta Exacta da Capital do Ceará”. Mas foi em 1875 que inspirado nas alterações feitas na planta de Paris pelo Barão Haussman, Herbster introduz em Fortaleza um cinta de avenidas circundando o espaço urbano efetivamente habitado. Trata-se do cinturão central onde hoje ficam as Avenidas do Imperador (então Boulevard do Imperador), Duque de Caxias (Boulevard Duque de Caxias) e Dom Manuel (Boulevard da Consolação)”. (LINHARES, 1992, p. 154).

<sup>10</sup> “A revolução no setor de transportes alterou significativamente a estrutura das cidades, modificou substancialmente sua forma”. (SILVA, 2005, p. 126).

ocupação da cidade de Fortaleza. Neste contexto, por volta das décadas de 20 e 30 do século passado, as elites locais ocidentalizadas (DANTAS, 2002) definem o espaço litorâneo como lugar das práticas de lazer e de habitação.

As novas práticas marítimas começariam a consolidar-se em Fortaleza, e sua elite tornar-se-ia responsável pelo espalhamento de todo o processo pelo restante do espaço litorâneo cearense. Apesar da forte influência do modelo aqui estabelecido, essa consolidação não se fez tal como ocorreu na Europa. A idéia de simples transposição de influências é amplamente criticada por Dantas (2004), haja vista o espaço não ser um simples receptáculo vazio, mas carregado de história e de significados.

Dantas descreve as práticas marítimas modernas desenvolvidas no Ceará, trançando relações com as européias. Estas são: *as práticas próximas das práticas terapêuticas ocidentais, as práticas próximas das práticas ocidentais de recreação e lazer* e por fim, *os banhos de mar, as caminhadas, o veraneio e o turismo litorâneo* em Fortaleza. Dentre as primeiras práticas citadas, destacam-se os banhos de mar terapêuticos. Estes tinham como base casas organizadas por freiras e localizadas na praia do Meireles. O segundo grupo de práticas tem como maior exemplo as serenatas realizadas sobre as dunas durante as noites de lua cheia. No caso do último grupo de práticas, Dantas (2004) adverte quanto a uma diferenciação entre as lógicas: os banhos de mar, as caminhadas e o veraneio são associados a uma investida de caráter local enquanto o turismo balneário tem caráter extralocal.

As práticas ora mencionadas mantêm suas particularidades e são distinguíveis, contudo, são também interdependentes. As práticas terapêuticas vão se efetuar a partir da realização de caminhadas à beirar-mar (respirar bem) e de banhos de mar. É o veraneio, todavia, associado aos banhos de mar e as caminhadas, o responsável por mudanças importantes na paisagem<sup>11</sup> litorânea, à medida que se torna necessário à construção de residências secundárias,

---

<sup>11</sup> “A paisagem de hoje guarda momentos diversos do processo de produção espacial, que permitem vislumbrar elementos para discussão da evolução da produção espacial, remetendo-nos ao modo pelo qual foi produzido”. (CARLOS, 1994, p. 43).

substituindo os “antigos vilarejos de pescadores existentes na zona leste”. (DANTAS, 2004, p. 73) da Cidade.

Seria necessário, contudo, cerca de meio século, para que a valorização dos espaços litorâneos, guiada pelo intento das elites fortalezenses, ocupasse e urbanizasse os lugares à beira-mar escolhidos. Assim, a praia de Iracema vai receber as primeiras residências destinadas ao veraneio marítimo (1920 – 1930), como também clubes, bares e restaurantes. Com a erosão de sua faixa de praia, as primeiras práticas marítimas (banhos de mar e as caminhadas) migraram da praia de Iracema para a praia do Meireles (a partir de 1940).

A segunda metade do século XX traria à tona a importância do espaço litorâneo<sup>12</sup> no contexto da cidade de Fortaleza. Desta forma, “os trinta quilômetros de praia, que até 1960 eram praticamente despercebidos, foram ocupados de forma inusitada e surpreendente” (LINHARES, 1992, p. 166). A urbanização completa do litoral de Fortaleza, por volta dos anos 1970, viria a compor um quadro socioespacial complexo e dividido, onde a sociedade e suas desigualdades socioeconômicas se materializariam.

As praias de Iracema e do Meireles, ocupadas anteriormente por classes abastadas, como lugar de veraneio e de lazer, se transformam em lugar de habitação e de lazer. As praias do Mucuripe e do Pirambu, lugares apropriados pelos pobres (pescadores, prostitutas e retirantes), apresentam-se tanto como lócus de habitação quanto de trabalho. Nas praias Formosa e do Mucuripe, tem-se o desenvolvimento de atividades industriais e Portuárias. (DANTAS, 2002, p. 62).

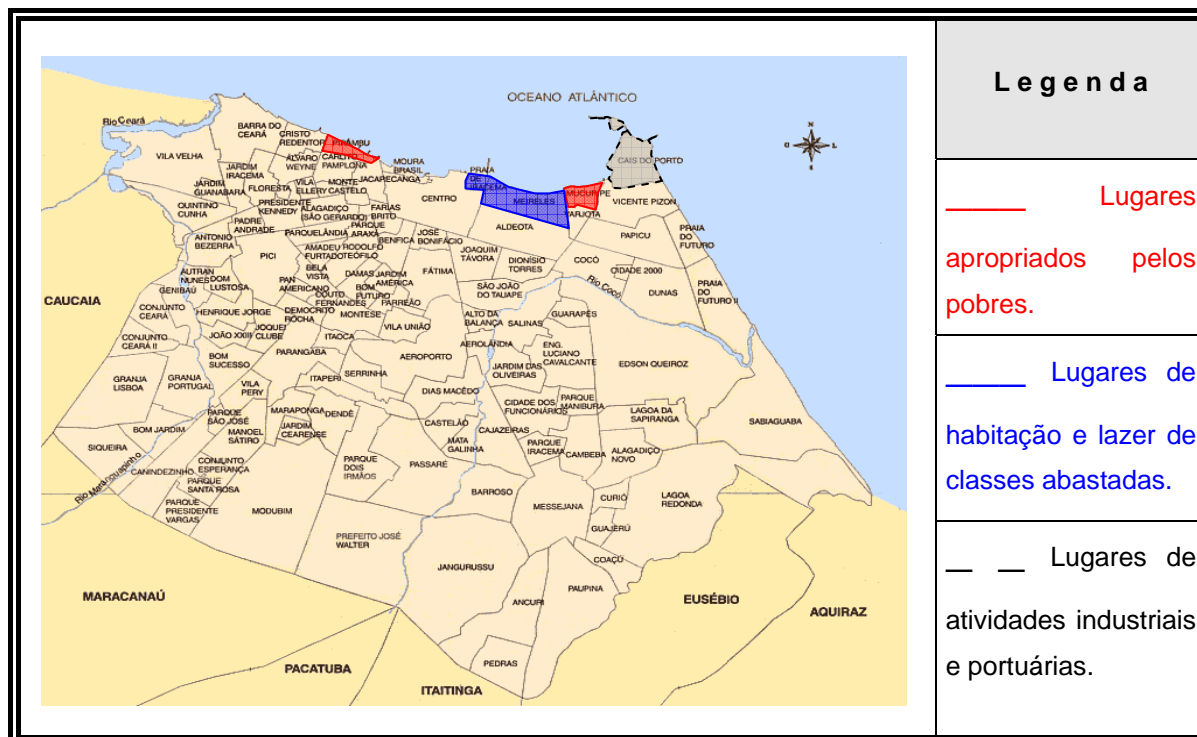
A figura 3 expõe a divisão do litoral de Fortaleza indicada por Dantas (2002). As áreas demarcadas pelos polígonos vermelhos indicam lugares à beira-mar, ocupados, historicamente, por pobres, como pescadores e migrantes do interior do Estado. O polígono azul destaca os lugares ocupados pela habitação vertical (prédios), como também por empreendimentos voltados ao lazer e turismo (hotéis,

---

<sup>12</sup> Moraes (1999) evidencia que este neste período a o processo de ocupação do espaço litorâneo tem caráter nacional. O surto de ocupação da zona costeira “ocorre na segunda metade do século XX” (MORAES, 1999, p. 34-37) .

restaurantes, bares e boates). O polígono preto e tracejado constitui área voltada para as atividades portuárias e industriais.

**Figura 3.** Quadro socioespacial do litoral de Fortaleza descrito por Dantas (2002).



FONTE: Figura fornecida pela Site da Prefeitura Municipal de Fortaleza, 2005.

Dantas (2002) descreve as principais mudanças na morfologia urbana de Fortaleza que estão relacionadas à aproximação da Capital com o mar. Dentre elas destacam-se: em 1962, a urbanização da praia do Meireles (novo plano diretor de Hélio Modesto); em 1963, a construção da avenida Beira-Mar; nos anos 1970, a construção da avenida Leste-Oeste; no final dos anos 1970, o calçadão na avenida Beira-Mar; em 1979, início da verticalização na zona de praia; nos anos 1980, inauguração de novas linhas de ônibus em direção às praias; a partir dos anos 1980, construção dos calçadões nas praias de Iracema, do Futuro e da Leste-Oeste; e durante os anos de 1980 e 1990, a construção dos pólos de lazer na praia do Futuro e Barra do Ceará.

Com um litoral tão diversamente ocupado, as elites fortalezenses, no final dos anos 60 do século XX, viriam a proporcionar a divulgação das práticas marítimas modernas pelo restante do litoral cearense. O desejo por novas praias, associado à

utilização do automóvel, à construção de vias de acesso, assim como à implantação do sistema de eletrificação resultaria na concretização do veraneio marítimo em praias de outros municípios. Desta forma, os anos 1970 representariam a descoberta das praias dos municípios vizinhos a Fortaleza. Os mais abastados, e posteriormente a classe média, construiriam suas segundas residências nas praias de Icaraí e Cumbuco (em Caucaia), e nas praias de Iguape e de Prainha (em Aquiraz).

É importante ressaltar a importância da classe média fortalezense no espalhamento do fenômeno marítimo pelo Ceará. Sabe-se que conceituar classe média é uma tarefa difícil, contudo, no contexto cearense, esta classe seria composta, à época, por servidores públicos de instituições como Banco do Brasil, Departamento Nacional de Obras Contra a Seca (DNOCS), Banco do Nordeste, Companhia Estadual de Habitação Popular, Secretarias de Planejamento do Estado, Autarquia da Região Metropolitana de Fortaleza, Instituto de Planejamento do Ceará, companhias estaduais de serviços de telefonia, eletricidade, água e esgoto, além das Universidades Estadual e Federal<sup>13</sup>.

A trajetória das práticas marítimas modernas no Ceará tem como ponto de partida Fortaleza. Até a década de 60 do século XX, as mudanças limitavam-se aos limites do litoral fortalezense, com a aurora dos anos 1970<sup>14</sup>, a valorização litorânea ganhou caráter estadual. Antes da institucionalização da Região Metropolitana de Fortaleza, a propagação do veraneio marítimo pelos Municípios de Caucaia e Aquiraz representou uma das formas de expansão do tecido urbano de Fortaleza.

Em 1973, a metrópole Fortaleza é legalmente estabelecida. Qual a relação deste fato com a valorização litorânea? Haveria alguma relação entre veraneio marítimo e expansão da Metrópole? Tais questões suscitaram a

---

<sup>13</sup> “A criação desses órgãos e o início da instalação de infra-estrutura básica e equipamentos repercutem no expressivo aumento de postos de trabalho mais selecionados, dando início à formação de uma nova classe média”. (SILVA, 2005, p. 102).

<sup>14</sup> “É necessário que se diga que o período de 1968 a 1974 é marcado, no Brasil, por um período de expansão da economia brasileira, com aumento a partir de 1970, das taxas de investimento e expansão do setor industrial, inclusive de bens de capital e das exportações.” (CARLOS, 1994, p.55).



curiosidade em entender a possível relação entre a organização de um contexto metropolitano e a expansão do fenômeno marítimo no Ceará.

## **2.4 O fenômeno marítimo e o contexto metropolitano**

As décadas de 50 e 60 do século XX compreenderam um período de várias mudanças socioespaciais em Fortaleza. É a partir dos anos 1970, contudo, que Fortaleza se consolida no cenário nacional e regional com a instituição da Metrôpole. Com a formação de sua região metropolitana<sup>15</sup>, Fortaleza não deve ser entendida isoladamente. Os processos socioespaciais adquirem caráter metropolitano, extrapolando os limites político-administrativos dos municípios.

Assim, ao analisar a valorização e a urbanização dos espaços litorâneos, no caso cearense, faz-se necessário entrelaçar analiticamente a estes processos o cenário metropolitano institucionalizado na década de 1970. É neste período que as políticas e projetos públicos, especialmente, destacaram e redefiniram funcionalmente o espaço metropolitano do Estado. Investimentos públicos em infraestrutura rodoviária e elétrica, projetos e financiamentos concretizaram a hegemonia de Fortaleza, ao passo que constituíram espacialidades relacionadas à industrialização (distrito industrial), à moradia popular (conjuntos habitacionais) e ao lazer (veraneio e turismo).

Este tópico tem como objetivo formular um quadro descritivo-analítico da constituição da RMF e o fenômeno urbano nos espaços litorâneos. No subtópico 2.4.1 são descritas, brevemente, as principais características da formação da Região Metropolitana de Fortaleza. No subtópico 2.4.2 o enfoque é dado às espacialidades que a constituem.

---

<sup>15</sup> “Na perspectiva conceitual, os recortes espaciais denominados “regiões metropolitanas” são aqueles detentores de uma elevada taxa de urbanização, agrupados na forma da Lei para integração e organização do planejamento e execução de funções com interesses comuns metropolitanos, aglomerados urbanos e microrregiões”. (SILVA, 2005, p. 105).

### 2.4.1 A formação da região metropolitana: síntese

Em 1973, foram instituídas, pela lei federal complementar nº. 14/73, as primeiras regiões metropolitanas brasileiras<sup>16</sup>, tendo sido organizadas somente em torno de capitais estaduais. As primeiras regiões metropolitanas foram criadas segundo concepções autoritárias e seguindo a idéia de pólo de desenvolvimento. Davidovich (2004) explicita a fundamentação para instituir esses arranjos espaciais.

A criação dessas entidades constitui uma estratégia do regime autoritário, como suporte de uma geopolítica de integração do território nacional e de desenvolvimento econômico, com respaldo em uma sociedade predominantemente urbana. Partia-se da premissa de que o conjunto hierarquizado de cidades, funcionalmente interdependentes, representava um recurso básico para atender à realização de metas comuns e a princípios de equilíbrio do sistema. (DAVIDOVICH, 2004, p. 198)

No Ceará, a Região Metropolitana foi constituída, a partir de Fortaleza, e mais quatro municípios – Aquiraz, Caucaia, Maranguape e Pacatuba. Na tabela 1, é observável a disparidade populacional entre Fortaleza<sup>17</sup> e os demais municípios metropolitanos quando formada a região metropolitana. É visto que, neste período, Fortaleza ainda não atingia o estágio de cidade milionária, sendo sua população igual a 857.980 habitantes. Caucaia, porém, segundo município mais populoso, contava menos de 100 mil habitantes, 54.724 exatamente. Disparidade e concentração sempre foram aspectos destacáveis da realidade da RMF.

**Tabela 1.** Indicadores demográficos da Região Metropolitana de Fortaleza-1970.

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

FONTE: IBGE – Censo Demográfico de 1970.

<sup>16</sup> As primeiras regiões metropolitanas brasileiras foram, além de Fortaleza, São Paulo, Porto Alegre, Curitiba, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Belém e, em 1974, após a unificação do Estado do Rio de Janeiro, a formação da região metropolitana desse Estado.

<sup>17</sup> “Na fase embrionária de formação da mancha metropolitana, a hegemonia de Fortaleza se expressa em todos os setores, confirmando o peso da cidade matriarcal”. (SILVA, 2005, p. 104).

A Região Metropolitana de Fortaleza seria ampliada mais três vezes, uma por designação federal e as duas últimas por ordem estadual (ver tabela 2). Respectivamente, em 1986, Maracanaú, Distrito emancipado de Maranguape, é inserido; em 1991, é a vez de Eusébio e Guaiúba, sendo o primeiro Distrito emancipado de Aquiraz e o segundo emancipado de Pacatuba. A última redefinição foi realizada em 1999, com a inserção de Chorozinho, Horizonte, Pacajus, Itaitinga e São Gonçalo do Amarante. A justificativa acerca da inclusão destes municípios, no caso de Guaiúba, Eusébio, Itaitinga, é a emancipação; o caso de Maracanaú se justifica pelo I Distrito Industrial do Ceará lá instalado; os demais pela dinâmica industrial e a instalação de novos equipamentos, como o Porto do Pecém (São Gonçalo do Amarante).

Como herança de sua instituição, Fortaleza ainda guarda nos anos 2000 grande disparidade em números absolutos de habitantes com relação aos demais municípios metropolitanos. Somados os contingentes populacionais dos doze municípios metropolitanos, exceto a Capital, o valor não alcança o percentual de 40% do contingente populacional de Fortaleza. Somente Caucaia e Maracanaú superam a marca dos 100 mil habitantes. Gondim (1987) explica que a construção de conjuntos habitacionais contribuiu para os grandes acréscimos populacionais em Maracanaú e Caucaia.

**Tabela 2.** Indicadores demográficos da Região Metropolitana de Fortaleza 1970, 1980, 1991, 1996 e 2000.

MUNICÍPIO	POPULAÇÃO 1980 TOTAL	POPULAÇÃO 1991 TOTAL	POPULAÇÃO 1996 TOTAL	POPULAÇÃO 2000 TOTAL
Aquiraz	45.114	46.305	52.282	60.469
Eusébio	-	20.338	27.206	31.500
Pacatuba	42.170	60.024	43.594	51.696
Guaiúba	-	17.542	17.060	19.884
Itaitinga	-	-	25.886	29.217
Maranguape	91.126	71.628	82.064	88.135
Maracanaú	-	157.029	160.065	179.732
Caucaia	94.108	165.015	209.150	250.479
Fortaleza	1.307.611	1.765.794	1.965.513	2.141.402
Pacajus	46.976	31.769	37.076	44.070
Chorozinho	-	15.515	16.031	18.707
Horizonte	-	18.265	25.382	33.790
São Gonçalo do Amarante	24.680	29.293	32.687	35.608
<b>TOTAL</b>	<b>1.651.785</b>	<b>2.398.517</b>	<b>2.677.965</b>	<b>2.984.689</b>

FONTE: IBGE – Censos Demográficos de 1980, 1991 e 2000 e Contagem Populacional de 1996.

Além dos indicadores populacionais, na RMF existem especificidades com relação à morfologia e à expansão do tecido urbano. Amora (1999) considera que, na RMF, “ocorre uma descontinuidade em várias direções sendo que em umas é menos acentuada do que em outras, onde a habitação e o emprego conferem uma maior funcionalidade cotidiana.” (AMORA, 1999, p. 36). Bernal (2004) entende Fortaleza como uma metrópole emergente e assim descreve suas características morfológicas corroborando a afirmação de Amora.

A Região Metropolitana de Fortaleza tem 3.483 km<sup>2</sup>, segundo as leis que regulamentam os limites municipais, sendo 912 km<sup>2</sup> urbanos e 2.571 km<sup>2</sup> rurais. Isto significa que apenas a fração de 13,5% da área total da RMF é parcelada e predominantemente concentrada no município de Fortaleza, sendo o restante tipicamente de ocupação rural (BERNAL, 2004, p. 117).

As descontinuidades apontadas por Amora (1999) e os percentuais destacados por Bernal (2004) não são peculiaridades da RMF. Sposito (2001) enfoca nova morfologia urbana relacionada a um padrão que não contradiz a aglomeração.

Essa nova morfologia está marcada, por um novo padrão de desconcentração territorial que não pode ser compreendido como negação da aglomeração, mas como condição e expressão de novas lógicas de localização, que engendram novas práticas sociais e que se realizam redesenhando essa nova morfologia (SPOSITO, 2001, p. 85)

Pode-se compreender que “as metrópoles estão, assim e ao mesmo tempo, mais diluídas e mais compactas, mais integradas e mais descontínuas”. (ASCHER, 1998, p. 09).

É notório que a RM é o espaço onde Fortaleza incide seu maior grau de influência e controle. Isso faz refletir a noção de que todos os demais municípios metropolitanos são polarizados, tecendo suas vinculações socioespaciais interdependentes em relação a Metrópole. Estas relações constituem espacialidades diversas, que enfatizam o caráter heterogêneo da Região Metropolitana de

Fortaleza. Silva (2000), em seus trabalhos, destaca o papel primordial de Fortaleza no contexto cearense e metropolitano.

Fortaleza firma-se fortemente no cenário metropolitano, ampliando seu raio de influência direta e incorporando novas funções. Seu crescimento acelerado interfere sobremaneira no território da Região Metropolitana, facilitando a expansão da malha viária, de redes e sistemas cada vez mais integrados. (SILVA, 2000, p. 231).

O território da Região Metropolitana, a que Silva (2000) se refere, é multifacetado e heterogêneo. É nesse emaranhado de relações sociais que se constituem espacialidades específicas que, concomitantemente, interligam o território metropolitano cearense em constante ampliação no tempo.

A tabela 3 evidencia o aumento considerável do número de municípios integrantes da RMF. Esse fato justifica-se à medida que a responsabilidade pela ampliação das regiões metropolitanas foi repassada pela Constituição Federal de 1988 às constituições estaduais.

**Tabela 3.** Evolução territorial da Região Metropolitana de Fortaleza – Ceará

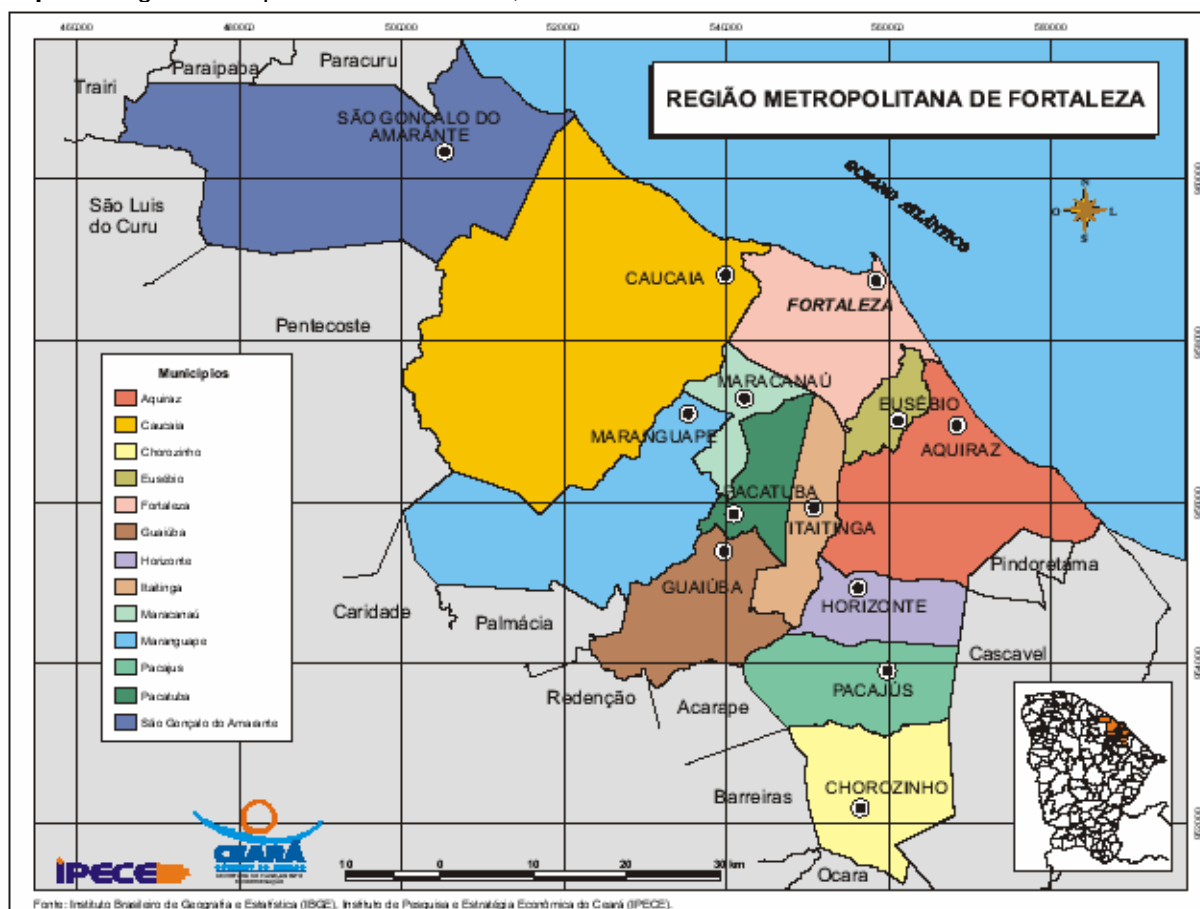
Municípios	Legislação	Data Lei
Aquiraz, Caucaia, Fortaleza, Maranguape e Pacatuba	Lei Complementar Federal 014	08 de Junho de 1973
Aquiraz, Caucaia, Fortaleza, Maracanaú, Maranguape e Pacatuba	Lei Complementar Federal 052	16 de Abril de 1986
Aquiraz, Caucaia, Eusébio, Fortaleza, Guaiúba, Maracanaú, Maranguape e Pacatuba	Lei Estadual nº11.845	05 de Agosto de 1991
Aquiraz, Caucaia, Chorozinho, Eusébio, Fortaleza, Guaiúba, Horizonte, Itaitinga, Maracanaú, Maranguape, Pacajus, Pacatuba e São Gonçalo do Amarante	Lei Complementar Estadual 018	9 de Dezembro de 1999

FONTE: Secretaria do Desenvolvimento Local e Regional (SDLR) e Fundação Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE)

A última ampliação da região metropolitana, em 1999, dentre outros municípios, inclui mais um município litorâneo, São Gonçalo do Amarante. Desta forma, a RMF é constituída por quatro municípios com zona praial: Fortaleza, Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante. A maior justificativa para a inclusão

deste último município, contudo, é a implantação do Complexo Portuário do Pecém. A formação contemporânea da RMF é demonstrada no mapa 1.

**Mapa 1.** Região Metropolitana de Fortaleza, 2006.



Fonte: Instituto de Pesquisas e Estratégia Econômica do Ceará – IPECE, 2006.

Os treze municípios que compõem a RMF são articulados a partir das atividades socioespaciais pautadas na industrialização, no comércio, nos serviços, no fluxo de pessoas e mercadorias, na moradia e nas práticas marítimas modernas. A distribuição das atividades socioespaciais é regida pela polarização exercida por Fortaleza. Nestes termos, torna-se relevante conhecer as espacialidades da RMF.

#### 2.4.2. As espacialidades da Região metropolitana de Fortaleza

A Região Metropolitana de Fortaleza apresenta diversas espacialidades. Compreende-se espacialidade como “um momento das relações sociais

geografizadas, o momento da incidência da sociedade sobre um determinado arranjo espacial". (SANTOS, 1996, p. 73-74). Assim sendo, processos diferenciados constituem espacialidades na RMF com localização e idade diferentes. Como Fortaleza é o núcleo dos fluxos (pessoas, mercadorias, informações e capital), alguns autores (SMITH, 2001 e BERNAL, 2004) consideram estas espacialidades como vetores de expansão da RMF. Considera-se que a idéia de vetor nega a dinâmica complexa dos processos sociais, indicando, apenas, uma linearidade espacial e temporal, que evidencia somente Fortaleza e não a interdependência dos municípios componentes da Região Metropolitana.

No caso cearense, são quatro as espacialidades que diversificam a Região Metropolitana:

A mais antiga espacialidade está relacionada à Industrialização e corresponde ao pólo de Maracanaú, fundado em uma estruturação de distritos industriais e conjuntos habitacionais. A criação deste pólo corresponde a uma época em que a industrialização é promovida pela Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) e através dos incentivos fiscais do 34/18 e FINOR (figura 4).

A segunda espacialidade contida na região metropolitana configura-se ao longo do eixo da BR-116, com destaque à atividade industrial situada nos Municípios de Horizonte, Pacajus<sup>18</sup>, Eusébio e Aquiraz. De acordo com Bernal (2004), os fatores de impulsão industrial constituidores desta espacialidade apresentam características econômicas e históricas diferenciadas, e enquadram-se nas mudanças produtivas ocorridas a partir dos anos 1980 (figura 4).

A terceira espacialidade está localizada na faixa litorânea oeste, a partir de Fortaleza. Esta espacialidade é considerada por Bernal (2004) como processo mais relevante dentre as que recentemente foram ocupadas pelo fenômeno metropolitano (figura 4).

---

<sup>18</sup> A respeito da industrialização em Pacajus e Horizonte consultar Pereira Jr. (2005).

Tem início com a construção dos conjuntos habitacionais de Araturi, Metropolitano e Nova Metrópole, na área lindeira à BR 020, na faixa situada entre os municípios de Fortaleza e Caucaia. Ao contrário dos conjuntos habitacionais de Maracanaú, que estavam vinculados às necessidades dos distritos industriais, a oferta habitacional de Fortaleza e deslocar populações de baixa renda de áreas de valorização imobiliária potencial, processo que se inicia com a construção da Avenida Leste-Oeste, e se compõe de intervenções localizadas na capital. Outra etapa é a da ocupação da faixa litorânea de Caucaia, na praia do Icaraí, com finalidade de segunda moradia, de veraneio e lazer, e que foi se transformando em local de moradia principal, renunciando a expansão mais concentrada na faixa litorânea, acompanhando o eixo direcionado até a praia do Cumbuco. (BERNAL, 2004, p. 120)

A terceira espacialidade ainda inclui elementos diversos, como a instalação do Complexo Industrial e Portuário do Pecém, assim como, a construção da rodovia Estruturante, que serve aos empreendimentos voltados à consolidação do turismo no litoral oeste do Ceará.

Desta forma, a zona de praia dos Municípios de Aquiraz e Caucaia, metropolitanos desde 1973, afirma-se pela consolidação da valorização dos espaços litorâneos, ou seja, lugares onde se desenvolvem mais intensamente as práticas marítimas. A ênfase dada aos municípios litorâneos da RMF é necessária, visto que não só a industrialização, mas a valorização litorânea, pelo veraneio e mais recentemente o turismo, também representa importante contribuinte para o processo de integração dos municípios de Caucaia e Aquiraz com a Metrópole. Nesta perspectiva, aqui é procedida crítica a trechos do trabalho de Bernal (2004), cujas considerações minimizam a relevância da valorização dos espaços litorâneos no contexto metropolitano, destacando unicamente a desconcentração industrial.

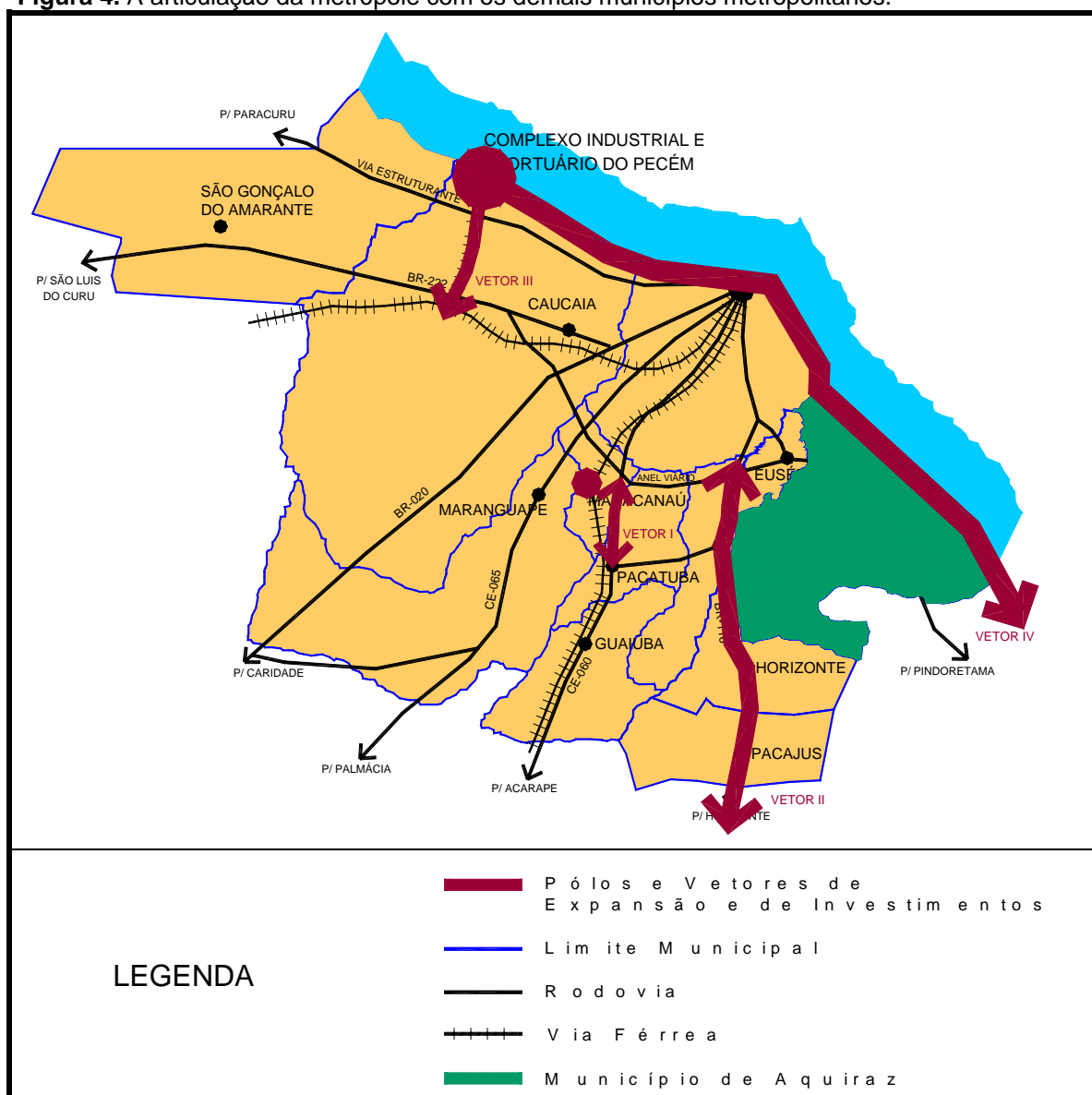
Podemos constatar que a tendência à metropolização que se apresenta em Fortaleza nesta fase contemporânea resulta de novas configurações territoriais, que se manifestam a partir da desconcentração industrial, provocando novas tendências de concentração urbana e novas desigualdades. (BERNAL, 2004, p. 121).

A quarta espacialidade situa-se na porção leste de Fortaleza em direção ao Eusébio e a Aquiraz. Este é um eixo que, pelo fato de estar situado fora dos âmbitos onde se intensificam os investimentos industriais, apresenta-se envolvido



nos processos engendrados pela urbanização litorânea: o veraneio, a moradia e o turismo. Contribui para a consolidação deste cenário o estabelecimento de imagens, principalmente pelo setor imobiliário, voltadas às características (não só ambientais) dos espaços litorâneos metropolitanos e das benesses de morar-bem, próximo ao mar. Estes aspectos oferecem perspectivas mais atrativas para a classe média.

**Figura 4.** A articulação da metrópole com os demais municípios metropolitanos.



Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aquiraz (PDDU), 2001.

A melhoria das vias de acesso se apresenta como elemento importante nesta dinâmica deste fenômeno. Os percursos são realizados através da CE 040, que dá acesso a Eusébio e às praias do leste, inclusive Iguape e seu entorno. A CE

025, importante via de transporte metropolitana, parte de Fortaleza em direção ao triângulo formado pelo Porto das Dunas, Prainha e Sede municipal de Aquiraz.

Nos municípios de Eusébio e Aquiraz, ocorre uma significativa construção de condomínios horizontais, constatação que é apontada como desdobramento da substituição da segunda moradia de lazer pela moradia principal por parte dos fortalezenses. Estes aspectos, contudo, ainda não foram averiguados por estudos mais detalhados.

Apesar da expansão dos empreendimentos turísticos, a maioria ainda em fase de estudos, tais pesquisas indicam que a prática marítima moderna do veraneio ainda se destaca como componente de suma relevância para a consolidação desta espacialidade.

O quadro 1 é uma síntese das características de cada espacialidade. É observado o fato de que, dependendo da diversidade de atividades socioespaciais, as formas espaciais constituídas são também diferenciadas.

**Quadro 1.** Espacialidades na Região Metropolitana de Fortaleza.

<b>Espacialidade</b>	<b>Atividades socioespaciais</b>	<b>Formas espaciais</b>	<b>Municípios envolvidos</b>
I	Industrialização Moradia	Distrito industrial Conjuntos habitacionais Rodovias Ferrovias	Maracanaú
II	Industrialização	Plantas Industriais Rodovias	Aquiraz, Eusébio, Horizonte e Pacajus.
III	Moradia Lazer/Veraneio Turismo Circulação de mercadorias	Conjuntos habitacionais Ferrovias Rodovias Segundas residências Hotéis Complexo portuário	Caucaia e São G. do Amarante
IV	Lazer/Veraneio Moradia Turismo	Segundas Residências Condomínios Rodovias Hotéis Parques temáticos	Aquiraz e Eusébio

Fonte: Elaborado pelo autor com base nos estudos de Smith (2001) e Bernal (2004), 2006.

Mesmas formas espaciais podem servir a atividades socioespaciais diferentes. Este é o caso das rodovias: nas espacialidades I, II, III, são utilizadas para o transporte de cargas que irão abastecer e/ou escoar a produção industrial; já na espacialidade IV, as rodovias servem especialmente para o deslocamento de pessoas que seguem em direção a segundas residências, praias e hotéis.

## **2.5. Espaço litorâneo e veraneio marítimo: intersecção Aquiraz-Metrópole**

Os espaços litorâneos cumprem funções estratégicas na vida econômica e social estadual cearense, na medida em que mais de 65% da população vive à beira mar (MORAES, 1999). O presente trabalho parte da hipótese de que a valorização dos espaços litorâneos, em especial o veraneio marítimo, constitui um dos fatos contribuintes para a expansão do tecido metropolitano de Fortaleza.

Para fundamentar tais argumentos, serão analisados a prática marítima do veraneio e seu desenvolvimento no espaço litorâneo, circunscrito ao Município de Aquiraz, componente da região metropolitana de Fortaleza.

Surge uma questão: por que Aquiraz e não outro município litorâneo? Pode-se enumerar uma série de argumentos que tornam a relação Fortaleza-espaço Litorâneo de Aquiraz um caso importante para compreender a integração e expansão metropolitana.

- Aquiraz e Fortaleza mantêm relações desde o período colonial;
- compõe a Região Metropolitana de Fortaleza desde sua instituição;
- é o único município metropolitano inserido no litoral leste;
- suas praias foram as primeiras a receber os veranistas fortalezenses; e
- tem a segunda maior concentração de veraneio marítimo do Estado.

Caucaia, município litorâneo e metropolitano ao oeste de Fortaleza, apresenta característica que também o inserem na problemática aqui enfatizada. As relações que melhor identificam a articulação entre a Metrópole e Caucaia, porém, são àquelas voltadas à habitação popular. Fala-se da construção de conjuntos habitacionais que suprem (parcialmente) as demandas geradas pelos trabalhadores do Distrito Industrial, assim como pelo déficit habitacional existente em Fortaleza. Gondim (1987) evidencia as principais relações entre a expansão de Fortaleza e Caucaia.

A expansão da periferia metropolitana é muito mais uma decorrência do elevado valor dos terrenos em Fortaleza, do que uma integração econômica entre estas e os municípios que integram a região metropolitana. Com efeito, a metrópole continua a concentrar a maior parte da população, do emprego e da renda. Os dois municípios onde se verifica maior crescimento urbano, Maracanaú e Caucaia, têm assumido principalmente a função de “dormitório” para a população de baixa renda. (GONDIM, 1987, p. 18).

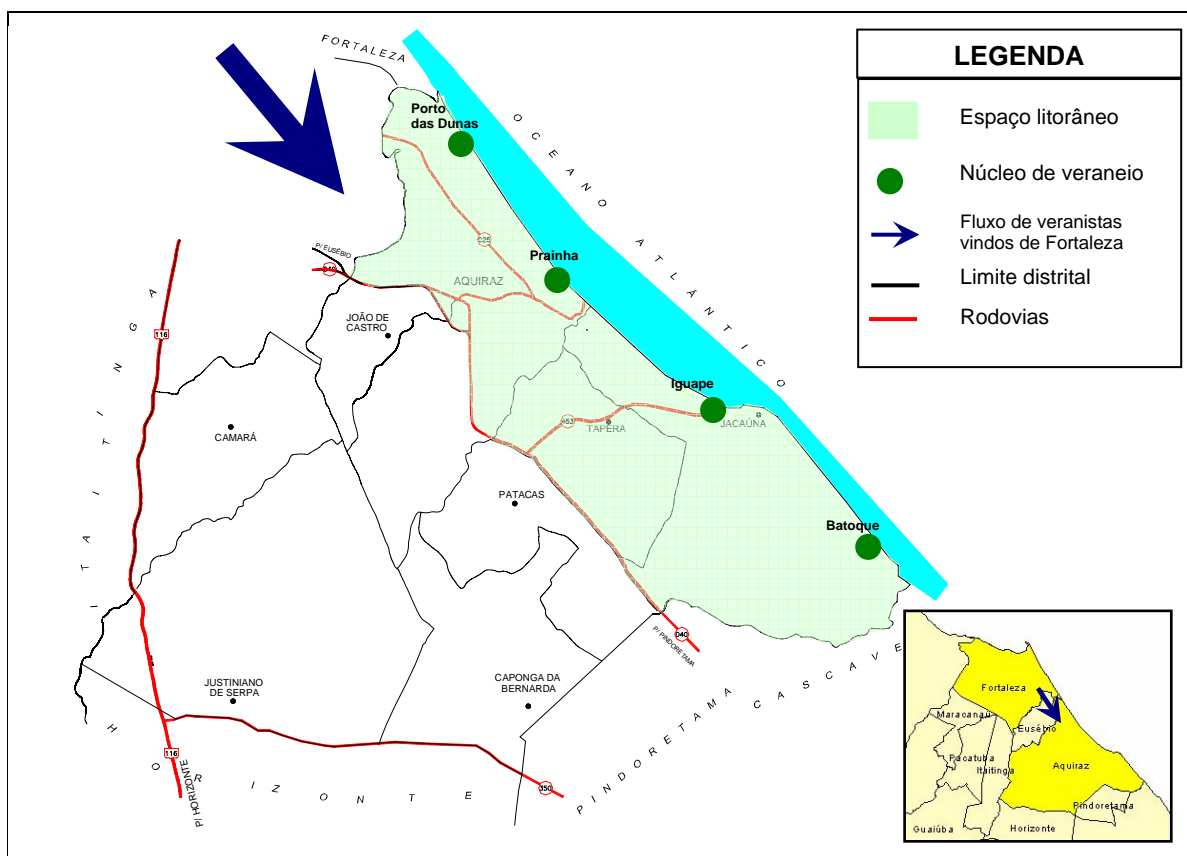
O último município litorâneo incorporado à metrópole, São Gonçalo do Amarante, por sua vez, justifica-se pela localização do porto, sendo o veraneio menos expressivo do que em Aquiraz e Caucaia. Outras questões importantes devem ser definidas: o que é espaço litorâneo de Aquiraz? E por que evidenciá-lo a partir de sua “intersecção” com Fortaleza?

Consolidada a valorização litorânea em Fortaleza, sua sociedade (em especial, as classes mais abastadas e posteriormente as classes médias) vislumbrou a localização litorânea como rara e exponencialmente prioritária para a ocupação destinada ao lazer e ao descanso.

Mesmo que em algumas parcelas do litoral de Aquiraz já existissem comunidades e seus moradores, o espaço litorâneo é qualificando como relevante pelos investidores imobiliários somente a partir da chegada dos primeiros veranistas, ou seja, com a instituição das práticas marítimas modernas. Sendo assim, o espaço litorâneo de Aquiraz pode ser definido tanto pelas suas características naturais, específicas do litoral, como pela diversidade de usos estabelecida pela maritimidade moderna.

Neste trabalho, a delimitação do espaço litorâneo de Aquiraz é estabelecida da seguinte forma: ao norte, pelo Oceano Atlântico, e ao sul, pela rodovia estadual CE 040 (figura 5). Esta área apresenta certa correspondência aos limites de três distritos: Jacaúna, Tapera e Distrito-Sede. Nesta delimitação, encontra-se uma morfologia espacial intrínseca ao fenômeno social da maritimidade moderna: parcelamentos urbanos próximos ao mar, aglomerados de segundas residências e empreendimentos turísticos. Conforme destaca a figura 5, constituem este espaço os núcleos de Porto das Dunas, Prainha, Iguape e Batoque. Nestes núcleos, o veraneio marítimo concretiza territórios destinados, principalmente, à população fortalezense.

**Figura 5.** O espaço litorâneo: intersecção Aquiraz - Fortaleza.



FONTE: PDDU de Aquiraz, 2001. Adaptado pelo autor, 2006.

A intersecção Fortaleza-Aquiraz no espaço litorâneo é conformada, principalmente, por estes territórios do veraneio marítimo. Assim sendo, neste trabalho, é evidente a necessidade de delimitar, teoricamente, as definições e as

relações entre os conceitos de veraneio, veranista e segunda residência. É sabido, contudo, que os conceitos retrocitados ainda são pouco explorados em meio à pesquisa em Geografia.

O ato de veraneiar está associado ao deslocamento de pessoas (veranistas), objetivando, principalmente, o descanso e/ou lazer. De acordo com Corbin (1989), o veraneio (ou vilegiatura) nasce na Europa com caráter rural-aristocrático. Só posteriormente às mudanças nas representações coletivas relacionadas ao mar e ao marítimo é que esta prática afere também a beira-mar. As influências européias incididas no Brasil para o desenvolvimento do veraneio são evidentes, e, neste caso, não fogem à regra.

O veranista, sujeito do ato de veraneiar, percorre a distância entre o local de sua residência, geralmente situada em um grande centro urbano, em direção a um outro local, onde é proprietário ou locatário de uma segunda residência. Deve-se deixar claro que veraneio é uma prática social e a segunda residência é um construto material de suma relevância para a realização da prática.

Desta forma, diferentemente de outras práticas marítimas, o veraneio não tem como principal característica a viagem, mas sim a possibilidade de fixação temporária em um outro lugar. Assim sendo, para efetivar fixação, o veranista é conduzido a comprar ou locar a segunda residência. Tal fato impõe uma limitação às pessoas com menor poder aquisitivo, à medida que o veranista deve possuir a residência permanente e a segunda residência destinada ao ato de veraneiar. Além disso, é necessário dispor de renda suficiente para suprir gastos extras com impostos, serviços de manutenção e sistemas de segurança da segunda residência.

Calvino (1986), em seu romance *A especulação imobiliária*, mesmo tratando de outra realidade, define com bastante minúcia o perfil socioeconômico do veranista.

proprietários de pequenas indústrias independentes (alimentícias ou têxteis) ou subfornecedores de outras maiores (químicas ou mecânicas), dirigentes comerciais, diretores de bancos, chefes de

serviço administrativo co-interessados nos lucros, titulares de representações comerciais, operadores de bolsa, profissionais consolidados, proprietários de cinema, negociantes, vendeiros, toda uma classe intermediária entre os detentores dos grandes pacotes de ações e os simples empregados e técnicos (CALVINO, 1986, p. 97-98)

O autor expõe um quadro bastante heterogêneo, todavia, é importante complementar o exposto por ele, destacando a participação dos funcionários públicos das diversas esferas de governo na composição dos veranistas. Silva (2005) contribui para delimitar os segmentos médios da sociedade cearense ao afirmar que “comerciantes, profissionais liberais, funcionários mais qualificados e funcionários públicos inscrevem-se entre os componentes destes segmentos médios que se fixam no espaço metropolitano [...]”. (SILVA, 2005, p.120).

Autores como Tulik (1998) e Assis (2001) também abordam igual temática, descrevendo inúmeras características importantes do veraneio. Nenhum deles se refere, porém, ao veraneio como prática marítima moderna, destacando-se ainda o fato de que Tulik elabora seu estudo a partir do contexto do veraneio em espaços rurais. Esses autores desconsideram o termo veraneio, preferindo nomeá-lo como turismo de segunda residência. Neste sentido, o veraneio para Tulik (1998; 2001) e para Assis (2001) constitui-se como um simples desdobramento do turismo. Tulik (2001) justifica esse posicionamento teórico, acentuando que o veranista realiza deslocamento e pernoite por mais de 24 horas, desta forma, para ela a segunda residência é um alojamento turístico. A compreensão do veraneio levantada pelo presente trabalho difere das perspectivas de Assis e Tulik, pois aqui é compreendida a idéia que os autores estão simplificando e descartando inúmeras peculiaridades, há pouco mencionadas, relativas à prática marítima moderna do veraneio<sup>19</sup>.

Gili (2003), estudando o caso espanhol, também considera o veraneio como uma ramificação do turismo, porém, a realidade estudada, é diferente do caso cearense. Dois aspectos primordiais baseiam as considerações de Gili: o primeiro corresponde a grande quantidade de proprietários originados de outros países,

principalmente ingleses e alemães (norte europeu); e o segundo aspecto diz respeito ao curto período de estada anual, cerca de 18 dias em média. Nestes termos, justifica-se a consideração de segunda residência como um alojamento turístico. No caso brasileiro, mais especificamente, o cearense, o veraneio exige análise distinta. Assim sendo, é proposto o capítulo 3, deste trabalho, enfatizando o veraneio marítimo e a urbanização na Metrópole cearense.

---

<sup>19</sup> Pensado assim, não deixará de ser levadas em consideração as íntimas relações entre o veraneio e o turismo.



## C A P Í T U L O 3

### URBANIZAÇÃO E VERANEIO MARÍTIMO NO CEARÁ

Neste capítulo, serão enfocadas as relações entre a disseminação da prática marítima moderna do veraneio, suas características, peculiaridades e sua expressão no contexto cearense, assim como suas relações com a urbanização, levando em conta o papel fundamental de Fortaleza na sua expansão.

#### 3.1 A expansão do tecido urbano e o veraneio

A “urbanização” é comumente associada à implantação de formas infra-estruturais (vias, saneamento, eletrificação, dentre outros) ou à expansão da concentração populacional numa dada aglomeração urbana. A urbanização é um processo socioespacial que envolve, além de aspectos morfológicos e demográficos, um conteúdo social e cultural. Efetua-se na constituição da sociedade urbana, entendida aqui segundo as proposições de Lefebvre (1999), ou seja, trata-se da sociedade que nasce da industrialização, mas que não necessariamente se prende a ela.

Apesar de sua relação intrínseca com o processo de urbanização, discutir a cidade simplesmente como aglomeração de formas e pessoas não dá conta do seu entendimento. É preciso destacar as relações e diferenças entre a cidade e o urbano, entendendo este último como a “abreviação da sociedade urbana” (IBIDEM, 1999, p. 28). Carlos (2004) adentra estas questões ao discutir os conceitos construídos por Lefebvre.

[...] a cidade constituiria a “ordem próxima”, enquanto o urbano se referiria ao que chama de uma “ordem distante”; nesta dimensão, o urbano revelaria o processo de generalização da urbanização e da formação de uma sociedade urbana como possibilidade. Já a cidade permitiria pensar o plano do lugar revelando o vivido. (CARLOS, 2004, p. 09).

A mera observação e descrição do modelo morfológico das cidades, anteriormente tido como principal critério para a definição/delimitação do par cidade e urbanização, não é mais tão eficiente. As formas do tecido urbano se metamorfoseiam, não aparecendo tão claramente numa simples descrição do pesquisador. Com relação ao tecido urbano, Lefebvre deixa bem claro o que esta concepção compreende:

Com efeito, o interesse pelo “tecido urbano” não se limita à sua morfologia. Ele é ou suporte de um “modo de viver” mais ou menos intenso e degradado: *a sociedade urbana*. Na base econômica do “tecido urbano” aparecem fenômenos de uma outra ordem, num outro nível, o da vida social e “cultural”. (LEFEVBRE, 2004, p. 11).

Desta forma, segundo Lefebvre (2004), ao tecido urbano estão associados além do sistema de objetos, também um sistema de valores. Exemplos de elementos constituintes do primeiro sistema são: água (encanamento), eletricidade, gás de cozinha, carro, televisor, utensílios de plástico, mobiliário “moderno” e novos serviços por estes elementos exigidos. Os lazeres ao modo de vida urbano (IBIDEM, 2004) – danças e canções – os costumes, a adoção à fugacidade das modas advindas da cidade, as preocupações com a segurança e o planejamento do futuro, são alguns dos elementos associados ao sistema de valores que indicam a sociedade urbana.

Sposito (2001) destaca essas considerações, indicando a necessidade de perspectivas analíticas que compreendam essas peculiaridades atuais de urbanização.

O que se coloca como desafio para os pesquisadores é apreender a natureza dessa relação [cidade-urbanização], no mundo contemporâneo, quando já não temos mais como unidade espacial, como territorialidade contínua, como morfologia integrada, e, portanto, quando as relações entre a cidade e o seu conteúdo não se expressam, de forma clara, através de formas espaciais que possam ser facilmente distinguidas daqueles que definem a morfologia rural. (SPOSITO, 2001, p. 85).

A metrópole ganha evidencia nesta argumentação, à medida que esta é “o lugar de onde se pode analisar as mudanças profundas que transformam a

sociedade". (CARLOS, 2003, p. 81). Assim, os novos processos de expansão do tecido urbano e as novas morfologias partem essencialmente do contexto metropolitano.

Dentre as práticas marítimas modernas no Ceará, é o veraneio que melhor representa a expansão do tecido urbano. Com o veraneio, Fortaleza mantém relações constantes com o espaço litorâneo cearense, haja vista ser sua população a grande responsável por esta prática marítima moderna.

O veraneio como prática marítima moderna é também exercício das populações urbanas. Há íntima ligação entre o veraneio e a urbanização, pois esta prática marítima, na sua forma atual, é um fenômeno social que funciona como um dos elementos de constituição da sociedade urbana. Intrinsecamente ao veraneio, o movimento sazonal da população urbana origina ligações entre espaços. Este aspecto o diferencia de outras práticas, como o turismo e a excursão. Assim sendo, a segunda residência não é um mero alojamento turístico, mas um dos elementos materializados da constituição do urbano e redefinição de novos espaços.

De acordo com Assis (2003), o fenômeno da expansão das segundas residências está relacionado a outros dois processos, a industrialização e a metropolização das cidades, que não deixam de estar interligados com a urbanização. Assim, o veraneio, os veranistas e as segundas residências, independentemente de onde estejam situados, representam atualmente o urbano em expansão.

Com a industrialização e a metropolização das cidades, cada vez mais se fazia necessário que o homem urbano saísse das áreas centrais superpovoadas em direção às periferias metropolitanas na busca do reencontro com a natureza. Esta era uma forma de aliviar os estresses cotidianos e renovar suas energias. (ASSIS, 2003, p. 113)

O veraneio nos espaços à beira-mar é atualmente considerado uma forma de lazer praticada corriqueiramente pelas pessoas detentoras de recursos financeiros suficientes para manterem duas ou mais residências. Seabra (1979, p.

01) enriquece esses argumentos ao considerar a segunda residência [elemento primordial do veraneio] como uma “habitação cujo uso é eventual, a qual portanto, não se constitui em suporte da vida cotidiana”.

No caso cearense, a valorização dos espaços litorâneos se constitui atualmente como uma destas transformações no seio da sociedade urbana. Fortaleza, como componente da metrópole litorânea, destaca-se pela difusão deste processo e de suas novas formas de espacialização do urbano. O estudo da expansão do veraneio marítimo no Ceará contribui para o entendimento das relações de Fortaleza com o Estado do Ceará e, em especial, com sua Região Metropolitana.

### **3.2 Veraneio marítimo: peculiaridades, formas e classificações.**

O veraneio, em termos gerais, e o veraneio marítimo, especificamente, guarda em si peculiaridades que o diferencia de práticas como o turismo e o excursionismo. Discutindo peculiaridades, formas e classificações pretende-se melhor conceituar a prática marítima no veraneio no contexto cearense.

#### **3.2.1 Peculiaridades**

Neste trabalho são destacadas quatro principais características do veraneio: estabelecimento de relações entre os lugares, a segunda residência como investimento financeiro, possibilidade de mudança de residência e, por fim, estabelecimento de influências e relações políticas.

a) *Estabelecimento de relações entre os lugares.* O veranista, geralmente habitante de grande aglomeração urbana, ao adquirir a segunda residência, estabelece uma relação com o lugar (mesmo que exígua), onde a “casa” é estabelecida. Essa questão é consolidada à medida que o veranista traça um padrão regular de idas à segunda residência (principalmente, férias, fins de semana e feriados prolongados), passando a usufruir também do comércio (mercearias, lojas

de material de construção civil, postos de combustível, dentre outros) e dos serviços (pedreiros, zeladores, vigias, dentre outros) estabelecidos nas localidades receptoras.

No caso da praia do Porto das Dunas, em Aquiraz – CE, os veranistas fortalezenses constituíram uma relação tão intensa entre a praia e a Metrópole que, popularmente, muitos desconhecem que a citada praia está inserida no território administrativo do Município de Aquiraz. Estas relações, contudo, dependem muito da infra-estrutura viária disponível.

b) *Investimento Financeiro*. O *slogan* de um corretor imobiliário, que é especialista em venda de casas de praia em Iguape (Aquiraz-CE), bem exemplifica essa característica: *Além de lazer, um investimento*. A segunda residência pode ser considerada um bom negócio, pois as áreas onde estão inseridas são alvo de intensa dinâmica do mercado imobiliário. Seabra enriquece estes argumentos, ao ressaltar que a segunda residência tem caráter de investimento e não simplesmente de lazer.

A segunda residência é sobretudo um imóvel, uma habitação e, como tal, é sempre uma alternativa certa de investimento, pois tem o preço sempre reajustado, no mercado, guardando taxas de capitalização. (SEABRA, 1979, p. 19).

Outra opção para o veranista é a possibilidade de locação da segunda residência. A rentabilidade, porém, pode não vir imediatamente, visto que “sua venda está sujeita às leis de oferta e procura, e nem sempre esses imóveis são alugados”. (TULIK, 2001, p. 11).

c) *Possibilidade de mudança de residência*. Estudos (TULIK, 2001 e ASSIS, 2003), inclusive observações empíricas, evidenciam que veranistas se transformam em moradores das localidades nas quais estavam estabelecidas as suas segundas residências. Na maioria dos casos, isso é propiciado pelos seguintes condicionantes: proximidade das localidades com os centros emissores (por exemplo: espaços litorâneos próximos a metrópoles ou na metrópole); melhoria do

sistema viário; e características socioambientais das localidades receptoras (a tranquilidade e o acesso aos recursos naturais).

d) Constituição de influências e relações políticas. Tulik é bem esclarecedora neste tópico:

A influência dos proprietários de residências secundárias pode ocorrer, ainda, em função da força política, derivada de contatos e da posição que ocupam e, além disso, porque alguns transferem o seu domicílio eleitoral para o destino de fim-de-semana. A pressão feita junto ao governo pode contribuir para a emancipação política e a interferência torna-se mais significativa quando um proprietário de residência secundária é escolhido como representante da comunidade para um mandato político. (TULIK, 1998, p. 213)

No caso do espaço litorâneo de Aquiraz, essa característica do veraneio é bem evidente. A atual prefeita (já em segundo mandato), Ritelza Cabral, moradora de Fortaleza<sup>1</sup>, estabeleceu suas primeiras relações com este município a partir da construção de sua casa de veraneio, então localizada próxima à praia do Iguape. Outro exemplo é o movimento liderado por moradores e veranistas que objetivava elevar o Distrito de Jacaúna (Iguape-Aquiraz) à condição de município<sup>2</sup>.

As peculiaridades apresentadas modificam amplamente os espaços apropriados pelo veraneio, sendo que, em muitos casos, apontam-se a visibilidade e a intensidade dos impactos sociais nas comunidades receptoras. Moraes (1999) compreende estas peculiaridades, a partir do caso brasileiro, e aponta um resumo das principais transformações influências pelo veraneio.

tal atividade desorganiza em muito a sociabilidade dos locais onde se instala, ao inaugurar um mercado de terras ascensional e ávido, gerando uma situação fundiária tensa e conflitiva. A satisfação do consumo de segundas residências mobiliza proprietários de terras, incorporadores, corretores, e a indústria da construção civil (com todo seu aporte de pessoal) nas áreas litorâneas, o que vai constituir, em si, num acréscimo ao fluxo povoador. (MORAES, 1999, p. 39).

---

<sup>1</sup> A Prefeita ainda mantém sua residência principal em Fortaleza.

<sup>2</sup> O movimento não logrou êxito.

Para Dantas (2002), a consolidação do veraneio em confronto com a realidade dos moradores pode ocasionar dois movimentos: a resistência ou a incorporação. No que tange à resistência por parte dos moradores, destacam-se as lutas pela manutenção do modo de vida e pela posse da terra. Enquanto isso, a incorporação significa a inserção dos moradores nos ditames do modo de vida desenvolvido pelos veranistas. Neste caso, um dos primeiros aspectos é a mudança no mundo do trabalho: pescadores tornam-se empreendedores ou empregados em atividades voltadas ao lazer.

Expostas as peculiaridades que o diferenciam, e, ao mesmo tempo, articulam o veraneio às demais práticas marítimas modernas, faz-se necessário sistematizar, com a ajuda de outros autores, uma classificação que dê conta do fenômeno estudado.

### 3.2.2 Classificação e formas

O antropólogo francês Jean Didier Urbain (1996) expõe uma classificação que distingue três tipos de veraneio: de refúgio, coabitação e o popular. Para a elaboração desta taxionomia, o autor destaca como critérios diferenciadores as relações dos veranistas com os moradores ou com o meio que ocupam.

Desta forma, o veraneio de refúgio é aquele marcado pelo distanciamento, no sentido de isolamento, do veranista com seu entorno. Estes veranistas têm como perfil um poder aquisitivo bastante elevado, à medida que se destacam por serem “possuidores de recursos próprios da sociedade de consumo”. (DANTAS, 2002, p. 80).

Os veranistas de coabitação caracterizam-se por manterem relações de contato com os moradores no lugar onde suas residências secundárias se encontram. Estes, também, não dispensam os serviços e bens pertinentes à sociedade de consumo.

O veraneio popular se constitui quando se intensifica a ocupação maciça do lugar por veranistas, formando espaços amplamente urbanizados, ou melhor, formando “verdadeiras cidades de férias” (DANTAS, 2002, p. 81). Por dedução, é fácil entender que, neste caso, os moradores “cedem lugar” para a ocupação total dos veranistas.

Em suma, é válido assinalar que há uma diversidade de veranistas, tanto pelos diferentes desejos que os nutrem, como pela diferença no padrão financeiro de cada grupo. Para compreender a conformação socioespacial do veraneio, torna-se necessário, neste momento, conhecer as tipologias morfológicas estabelecidas pela expansão do tecido urbano a partir desta prática marítima.

#### **a) As formas: além dos muros da segunda residência**

As segundas residências destinadas ao veraneio marítimo apresentam características intrínsecas, constituidoras de uma diferenciação dentre as demais residências. A estada é limitada a determinados períodos, como feriados, fins de semana ou mês de férias. Nos demais dias, o veranista está em sua residência principal. Na maioria do ano, a segunda residência permanece vazia, à espera dos veranistas que lhes dão vida e significado. Numa caminhada por um aglomerado de segundas residências durante o meio de semana, é cenário comum janelas e portas fechadas, assim como, um “silêncio ensurdecador”.

Os veranistas não abdicam de nenhuma das benesses<sup>3</sup> do modo de vida urbano, por isso, constroem suas segundas residências em forma de complexo, constituído por uma série de elementos asseguradores de comodidade, privacidade e lazer.

---

<sup>3</sup> Entende-se por benesses os recursos tecnológicos: eletrodomésticos, meios de comunicação e automóveis, dentre outros.



Geralmente, as casas de veraneio marítimo apresentam um ou dois pavimentos, com uma quantidade de área construída bem superior às casas dos demais habitantes, sendo localizadas nos melhores lotes disponíveis do local. Exceto o caso de alguns condomínios, as formas arquiteturais das casas são diferenciadas uma das outras.

De acordo com pesquisas em campo no Ceará, o pesquisador elenca, extraídas de observações, seis itens que compõem o complexo da segunda residência:

I. o muro - altos ou baixos, coloridos ou em tijolo aparente, os muros representam a demarcação da propriedade privada e o individualismo desta forma de lazer. Também está relacionado à segurança do ambiente interno, impedindo que “estranhos” adentrem uma área particular. Estão acompanhados por grandes portões, perfazendo a imagem de uma fortaleza;

II. a garagem - todo veranista possui no mínimo um automóvel, de forma que a garagem é um item indispensável;

III. os alpendres - sendo áreas amplas e abertas, formadas por colunas, dão amplitude à casa, aproveitando, também, as brisas características do espaço litorâneo. No Ceará, nos alpendres, estão instalados armadores, pequenos ganchos de aço, utilizados para armar as redes e suas varandas. No caso de famílias muito grandes, ou na chegada de visitantes, os alpendres servem como dormitórios improvisados;

IV. a piscina - mesmo estando bem próximo do mar, em muitas segundas residências, são construídas piscinas. Este item torna-se a segunda opção para os veranistas que não querem entrar em contato com a multidão de banhistas freqüentadores das faixas de praia. Quando a praia está “lotada”, o veranista opta por sua área de banho particular;

V. a churrasqueira - geralmente, é construída em alvenaria, perto da piscina, formando uma assadeira e uma chaminé. Nesta área, são realizadas as festas, comemorações e comilanças, muito comuns nas residências secundárias; e

IV. a casa ou dormitório do caseiro - para resguardar e zelar por todos os itens anteriores, o veranista contrata um empregado, que na maioria dos casos é acompanhado por toda sua família<sup>4</sup>, conhecido como caseiro. Alguns veranistas exigem a exclusividade e o tempo integral do caseiro, por isso, constroem quartos ou até uma casa mais simples para que o empregado esteja pronto para atender as necessidades dos veranistas a qualquer momento.

Não são todas as segundas residências a apresentarem os seis itens. Geralmente, quanto mais abastado é o proprietário da segunda residência, mais itens a compõem. No tópico seguinte, serão descritas as formas como as segundas residências se aglomeram ou se dispersam.

#### **b) As formas: os aglomerados**

O estabelecimento do veraneio de refúgio, coabitação e popular origina formas diferentes de organização das segundas residências. De acordo com as observações do caso cearense, destacam-se quatro grupos de ocupação:

- *os condomínios horizontais e verticais*. A organização de segundas residências em forma de condomínio é constituída por veranistas que buscam o isolamento do seu entorno (ver fotos 1 e 2). Geralmente são construídos em zonas de praias não ocupadas por moradores. Os veranistas-condôminos organizam-se buscando lazer, privacidade e segurança. Um grande muro coletivo cerca as residências do seu entorno, caracterizando o isolamento;

---

<sup>4</sup> É muito comum que, ao contratar o caseiro do sexo masculino, sua mulher e seus filhos também o acompanhem na manutenção da segunda residência. Muitas vezes o homem faz serviços gerais e a mulher passa roupas e cozinha. Até mesmo, as crianças ajudam.

**Foto 1.** Condomínio vertical de veraneio em Porto das Dunas/CE



**Foto 2.** Condomínio horizontal de veraneio em Presídio/CE



Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

- *Os aglomerados homogêneos.* Estas formas são evidências tanto do veraneio popular quanto do veraneio de refúgio. Tal ocupação se efetiva, principalmente, a partir da compra de lotes em parcelamentos destinados ao veraneio. Desta forma, são construídas casas com tamanhos e arquitetura diferentes.

Os aglomerados homogêneos se diferenciam do condomínio tanto pela morfologia como pela funcionalidade. Morfologicamente, nestes aglomerados, as segundas residências não apresentam padrão arquitetural e a ocupação do solo é definida pela distribuição dos lotes no parcelamento. Funcionalmente, nos aglomerados homogêneos, inexistente uma organização administrativa e normativa, como acontece no caso do condomínio.

Estes aglomerados recebem a denominação de homogêneos pelo fato de serem ocupados exclusivamente por veranistas. As fotos 3 e 4, logo abaixo, exemplificam dois exemplos de aglomerados homogêneos de veraneio no Ceará;

**Foto 3.** Aglomerado homogêneo de veraneio em Presídio/CE



Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005

**Foto 4.** Aglomerado homogêneo de veraneio em Porto das Dunas/CE



- *aglomerados heterogêneos*. Tais formas são produzidas a partir da “explosão” do veraneio popular (fotos 5 e 6). Sua principal característica é a ocupação mista da área, ou seja, grande quantidade de segundas residências instaladas em meio à residência de moradores. Em relação aos demais, o preço dos lotes nestas áreas é menor. Mesmo existindo a proximidade locacional das segundas moradias com a residência de moradores, isso não significa que se constituam relacionamentos entre estes; e

**Foto 5.** Aglomerado heterogêneo de veraneio em Iguape/CE



Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

**Foto 6.** Aglomerado heterogêneo de veraneio em Prainha/CE



Fonte: [www.cearaexplorer.com.br](http://www.cearaexplorer.com.br)

- *as casas isoladas*. Esse tipo representa a maior expressão do veraneio de refúgio. Para sua realização, é necessário que o

veranista presente alto padrão financeiro, pois as casas isoladas são verdadeiras fortalezas do lazer privado (foto 7). Em seu interior estão presentes elementos como piscina, TV via satélite, sistema de segurança, campos de futebol e até, em casos extremos, campo de pouso de helicópteros.

**Foto 7.** Casa de veraneio isolada em Iguape/CE



Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

Conhecendo as características do veraneio marítimo, torna-se importante mensurar numericamente a expressão do veraneio no contexto cearense, destacando, principalmente, a concentração na região metropolitana de Fortaleza.

### **3.3 O veraneio marítimo no Ceará em números**

No caso cearense, o veraneio marítimo é estabelecido em detrimento dos sítios e chácaras do meio rural. As elites fortalezenses, que se relacionavam bem mais com o sertão do que com o litoral (DANTAS, 2002), mantinham suas segundas residências distantes da zona de praia. Só no primeiro e segundo quartéis do século XX, por volta dos anos 1920 e 1930, as praias de Fortaleza são intensamente atingidas pela urbanização, tendo como um dos principais motivadores a expansão do veraneio marítimo.

Cerca da década de 1970, o litoral fortalezense estava quase totalmente urbanizado, e os pobres já chegavam em lugares outrora exclusivos das classes abastadas. Assim, a elite da Capital parte em direção a “outras praias”. Desta forma, foram incorporadas inicialmente as zonas de praia dos municípios territorialmente ligados à Capital: Aquiraz e Caucaia. A partir dos anos 1980, o litoral cearense, quase como um todo, foi capturado pela lógica da urbanização litorânea propiciada pelo veraneio.

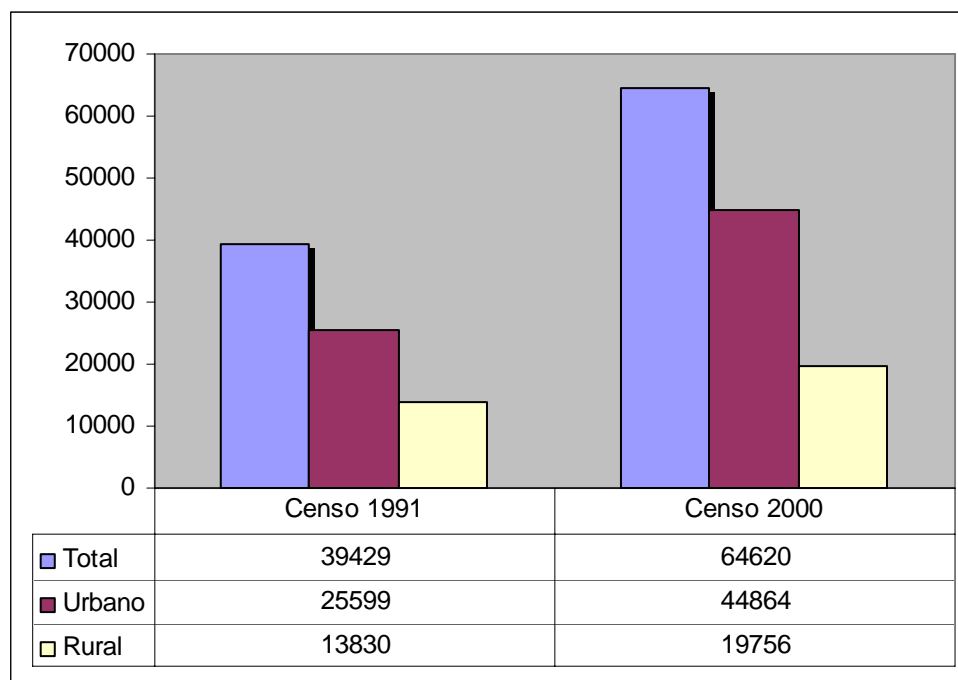
Após os anos 70, a valorização das zonas de praia pelo veraneio provoca movimento peculiar na escala da estrutura urbana do Ceará. Resultado de modificação de relação dos homens com o meio litorâneo, esse movimento apóia-se na tecnologia que propicia redefinir a relação espaço-tempo, permitindo percorrer mais rapidamente as distâncias. Esta característica do mundo contemporâneo dá origem à urbanização das zonas de praia do Ceará. (DANTAS, 2002, p. 77).

As “residências de veraneio podem ser apontadas como o fator numericamente mais expressivo da urbanização litorânea, pois ocorrem ao longo de toda a costa” (MORAES, 1999, p. 38). Pensando a respeito desta afirmação, é pertinente suscitar algumas considerações.

No Ceará, além de fator numericamente expressivo (ver gráfico 1), as segundas residências apresentam-se como principal elemento na expansão do tecido urbano pelo espaço litorâneo. O censo de 1991 destaca no Ceará um número de 39.429 domicílios de uso ocasional<sup>5</sup>, dos quais cerca de 25.599 eram urbanos, ou seja, 65% das segundas residências estavam inseridas em áreas consideradas urbanas. Já o censo de 2000 aponta um acréscimo de 40% no número de segundas residências, tendo à quantidade absoluta anterior (39.429) acrescido 25.191 novas segundas residências, o que perfaz um total de 64.620. O número de segundas residências em áreas urbanas também aumenta, perfazendo, segundo o censo 2000, um percentual de 69,5%, ou seja, 44.864.

---

<sup>5</sup> O IBGE denomina domicílio de uso ocasional todo aquele domicílio particular que serve ocasionalmente de moradia (casa ou apartamento), isto é, os usados para descanso de fim de semana, férias ou outro fim.

**Gráfico 1.** Segundas Residências no Ceará, 1991 e 2000.

Fonte: Sinopses dos Censos Demográficos de 1991 e 2000, IBGE.

Entende-se que este elemento não pode ser isolado de uma realidade mais complexa, que envolve outros componentes, como, por exemplo, o turismo. Em se tratando de articulação entre a Sede da Metrópole e seu espaço litorâneo, porém, o veraneio bem representa as novas formas que compõem a expansão da Metrópole. Quando é expresso, a referencia feita são às descontinuidades espaciais do espaço urbano, que ora se destacam como característica relevante na atual ocorrência de urbanização.

O veraneio está presente em todos os municípios cearenses com linha de costa, ou seja, diretamente ligados ao mar. Tomando Fortaleza como marco divisor do litoral cearense, há o litoral oeste e o litoral leste, ou ainda melhor, como as políticas públicas convencionam: Costa Sol Poente e Costa Sol Nascente. A distribuição das segundas residências aparece mais concentrada nos municípios metropolitanos (ver tabela 4 e 5), em especial Caucaia (Costa Sol Poente) e Aquiraz (Costa Sol Nascente). Nas tabelas 4 e 5 é desprezada a consideração do IBGE a respeito da delimitação de áreas urbanas e rurais. Isso se justifica em decorrência

da concepção de que as segundas residências representam a própria proliferação do urbano, à medida que o tecido urbano não indica, “de maneira restrita, o domínio edificado nas cidades” (LEFEBVRE, 1991, p. 17), como também, porque “os urbanos transportam o urbano consigo, ainda que não carreguem a urbanidade!” (LEFEBVRE, 2001, p. 116).

**Tabela 4.** Número de segundas residências nos Municípios da Costa Sol Poente – Ceará, 1991 e 2000.

Municípios Costeiros Cearenses Costa Sol Poente	Distância em Relação à Fortaleza (Km)*	Número de Segundas Residências 1991	Número de Segundas Residências 2000
Barroquinha	287,20	77	161
Camocim	266,80	217	443
Jijoca de Jericoacoara**	226,10	-	174
Cruz	195,50	161	28
Acaraú	192,50	73	284
Itarema	174,10	95	136
Amontada	143,60	161	188
Itapipoca	113,00	461	703
Trairi	94,70	379	627
Paraipaba	76,40	187	315
Paracuru	64,20	906	1377
São Gonçalo do Amarante	48,90	1197	1822
Caucaia	13,70	3877	6540
Total	-	7791	12798

Fonte: Sinopses do Censo 1991 e 2000, IBGE.

\* Distância aproximada em linha reta.

\*\* O Município de Jijoca de Jericoacoara foi emancipado do Município de Cruz em 1991

Nas tabelas 4 e 5, além do número absoluto de segundas residências, informam a distância dos municípios litorâneos com relação a Fortaleza. Os municípios mais distantes apresentam números inferiores aos municípios mais próximos a Fortaleza. Esta constatação, no caso cearense, está relacionada ao fato de que “a residência secundária tem sua localização definida pela relação tempo-custo-distância” (TULIK, 1998, p. 202). As concepções propostas por este trinômio, todavia, podem ser relativizadas, principalmente, em virtude da diminuição do tempo de deslocamento proporcionada pelas novas vias construídas. Desta forma, lugares



constituídos por atrativos naturais peculiares (exóticos), mesmo os mais distantes, podem ser acessados com maior rapidez.

As tabelas mostram ainda a quantidade de municípios com linha de costa: a Costa Sol Poente é composta por 13 municípios, 07 a mais do que a Costa Sol Nascente, constituída por 06 municípios.

**Tabela 5.** Número de segundas residências nos Municípios da Costa Sol Nascente – Ceará, 1991 e 2000.

Municípios Costeiros Cearenses Costa Sol Poente	Distância em Relação à Fortaleza (Km)*	Número de Segundas Residências 1991	Número de Segundas Residências 2000
Aquiraz	21,40	2566	4536
Cascavel	51,90	1018	1643
Beberibe	61,10	1416	2342
Fortim**	106,90	-	264
Aracati	116,10	1008	1257
Icapuí	158,90	316	326
Total	-	7161	11683

Fonte: Sinopses do Censo 1991 e 2000, IBGE. \* Distância aproximada em linha reta.

\*\* O Município de Fortim foi emancipado do Município de Aracati em 1992

Na Costa Sol Nascente, existe o caso diferenciado dos Municípios de Eusébio e Pindoretama. Estes municípios não se limitam com o oceano, porém mantêm relações com o litoral aquiraense, apresentando, assim, segundas residências com caráter litorâneo: Eusébio relaciona-se com Porto das Dunas e Pindoretama<sup>6</sup> está relacionada à Praia do Batoque. Eusébio, em 2000, apresentou um total de 1043 segundas residências, e em Pindoretama registrou-se o total de 272.

Somando o total de residências secundárias, tanto do litoral leste<sup>7</sup> (tabela 4), quanto no litoral oeste (tabela 5), será obtido um total de 24.481 residências secundárias. Se a este total for considerado ainda o número referente às residências secundárias em Fortaleza, que é de 7.942, o resultado será um total

<sup>6</sup> Mesmo não apresentando linha de costa, Pindoretama é conhecida como a “Princesinha do Litoral”.

<sup>7</sup> Incluindo Eusébio e Pindoretama,

igual a 32.423 segundas residências. De acordo com a tabela 6, em 22 municípios litorâneos, concentram-se 50,18% das segundas residências cearenses.

**Tabela 6.** Distribuição das segundas residências pelo Estado do Ceará – 2000.

Localização	Número de Municípios (A)	Total de Segundas Residências – 2000 (B)	%	B/A
Todo o Estado	184	64620	100	351,19
Litoral Oeste	13	12798	19,80	984,46
Fortaleza	1	7942	12,30	7.942,00
Litoral Leste	8	11683	18,08	1.460,37
Demais municípios cearenses	162	32197	49,82	198,74

Fonte: Sinopse do Censo de 2000.

Levando em conta o total de municípios cearenses, que é de 184, restaram 49,82% das segundas residências para os demais 162 municípios, significando, em média, um índice de concentração<sup>8</sup> em áreas não litorâneas igual a 198,74 residências secundárias/município, enquanto o índice de concentração de segundas residências em áreas litorâneas é igual a 1.473,77 por município.

### 3.4 O veraneio na Região Metropolitana de Fortaleza

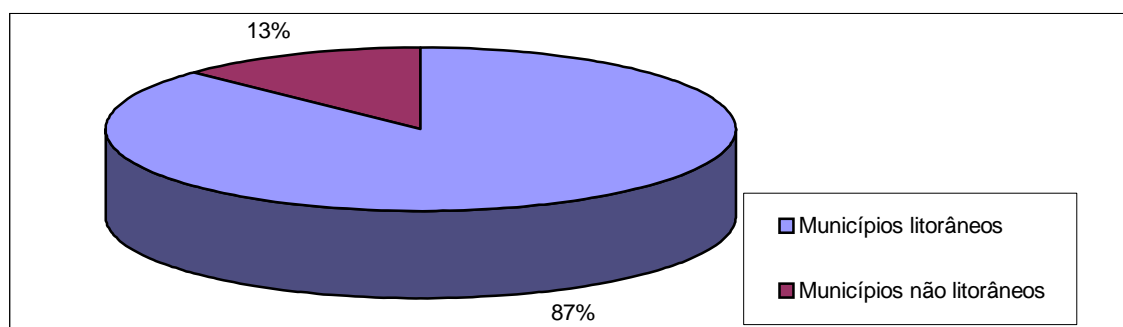
No caso da Região Metropolitana de Fortaleza, as segundas residências contribuem na expansão de seu tecido urbano, principalmente nos Municípios de Caucaia (6.540 segundas residências) e Aquiraz (4.536 segundas residências). Esses dados indicam que no Ceará não são formados círculos concêntricos<sup>9</sup> de ocupação maciça de segundas residências, como constatado nos casos estudados pelo trabalho de Tulik (1998) em São Paulo.

<sup>8</sup> O índice de concentração é uma razão, aqui estabelecido, dada pelo número de segundas residências pelo número de municípios.

<sup>9</sup> “A implantação de residências secundárias ao redor das grandes metrópoles ocorre em círculos concêntricos, formando cinturões que ultrapassam as zonas de comutação e se estendem por distâncias que podem variar conforme o momento e os países, em razão de diferenças observadas na ocupação do espaço e nas tecnologias dos transportes” (TULIK, 1998, p. 206).

O total de segundas residências nos municípios metropolitanos não litorâneos (Horizonte, 390; Itaitinga, 243; Chorozinho, 144; Maracanaú, 474; Maranguape, 765; Pacajus, 317; Pacatuba, 289; e Guaiúba, 144) é igual a 2.766, ou seja, nem a metade do que é constatado em Aquiraz, por exemplo. De acordo com gráfico 2, 87% das segundas residências da região metropolitana de Fortaleza estão localizadas em municípios litorâneos.

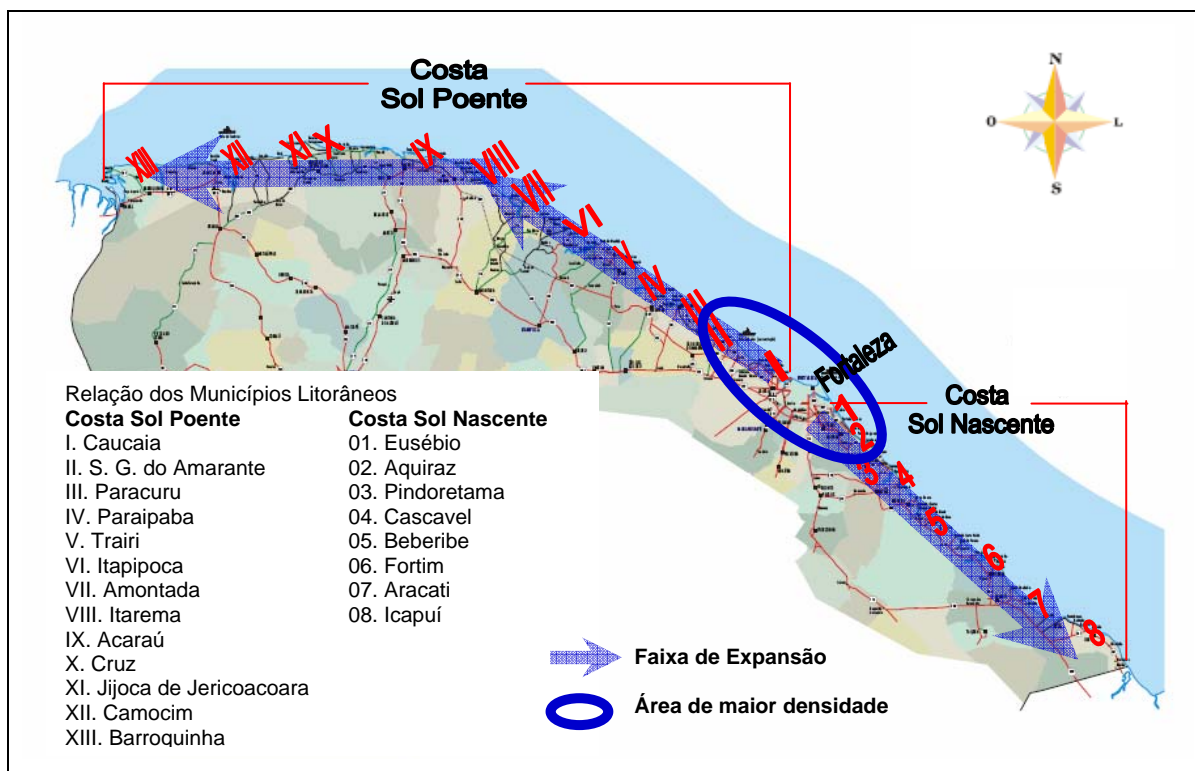
**Gráfico 2.** Distribuição das segundas residências na RMF.



Fonte: Sinopse do Censo 2000.

O veraneio no Ceará é predominantemente litorâneo, de sorte que a ocupação ocorre em duas faixas retilíneas (ver figura 6), que tem como nó central Fortaleza e se estende pelo restante do espaço litorâneo. O espaço de maior densidade, contudo, é o litorâneo metropolitano, ou seja, os municípios de São Gonçalo do Amarante, Caucaia, Eusébio e Aquiraz.

**Figura 6.** Padrão de distribuição de segundas residências preponderante no Ceará.



Fonte: Departamento de Edificações, Rodovias e Transporte do Ceará – DERT.  
Adaptado por Alexandre Queiroz Pereira

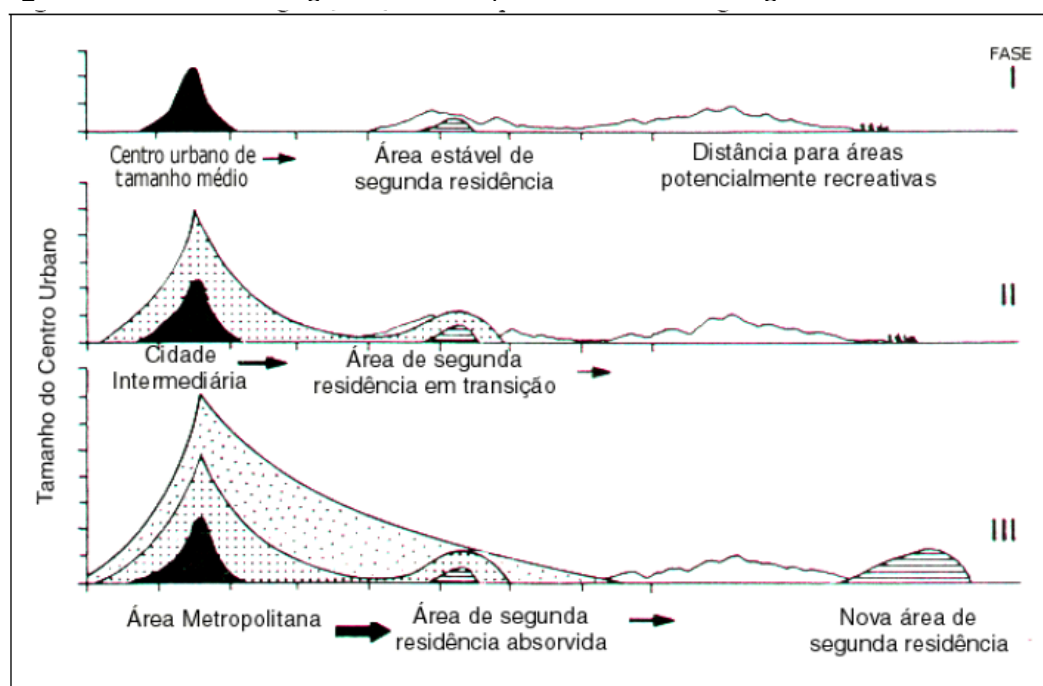
A expansão das segundas residências (tecido urbano) nas regiões metropolitanas foi sistematizada, em 1974, por Lundgren, que estudou o caso canadense. O modelo (figura 7), citado por Assis<sup>10</sup> (2003, p. 117) apud Pearce (1991, p. 196), leva em consideração o tamanho da aglomeração urbana e as áreas ocupadas por segundas residências.

O modelo é descrito em três fases, onde, há uma relação diretamente proporcional entre o tamanho da aglomeração urbana e a área de expansão das segundas residências. Segundo a interpretação de Assis (2003), o desenvolvimento das três fases se manifesta da seguinte forma: a primeira é marcada pela demanda de um centro urbano de porte médio por áreas de segunda residência, constituindo a multiplicação das casas de férias. Na segunda fase, a densidade da ocupação aumenta e as segundas residências anteriormente estabelecidas adquirem “um

caráter mais urbano” (IBIDEM, p. 117). A última fase é estabelecida a partir de um contexto metropolitano.

[...] a região original de segunda residência é absorvida pela expansão metropolitana, formando, agora, uma parte da própria cidade, ao passo que as segundas residências anteriores acabam se transformando em residências permanentes. Enquanto isso, uma nova e distinta área de segunda residência têm se desenvolvido sobre a base de demanda de fins de semana ou das acomodações de férias, a qual não tem diminuído, porém, cresce mais moderadamente. (IBIDEM).

**Figura 7.** Modelo de Lundgren sobre a expansão urbana e as segundas residências



Fonte: Adaptação feita por Assis (2003) a partir de Pearce (1991, p. 196)

Tanto as características do modelo quanto as considerações a respeito de suas fases devem ser relativizadas. Um dos aspectos a ser discutido é a escala da aglomeração urbana: a primeira fase é marcada pela influência de um centro urbano de tamanho médio, contudo, o que seria um centro urbano de porte médio, no caso cearense? Outro aspecto discutível é conceitual: no desenvolvimento da segunda fase, é expresso que as segundas residências adquirem “caráter mais urbano”, todavia, não fica explícito o que significa este *mais urbano*.

<sup>10</sup> É consenso que não é prática recomendável fazer análises sobre elementos oriundos de citações de terceiros; contudo, essa atitude justifica-se tanto pela importância da informação quanto pelo fato de não encontrar exemplar original a ser pesquisado.

A terceira fase, própria do contexto metropolitano, é associada a transformação de áreas de segunda residência em moradia principal, porém, de acordo com o caso da Região Metropolitana de Fortaleza, é prematura uma afirmação neste sentido. Outra observação a destacar é a perspectiva evolucionista do modelo proposto. Não necessariamente uma aglomeração urbana emissora de veranistas submete-se às três fases descritas.

O equívoco maior do modelo de expansão consiste na concepção de que a expansão do urbano sucede pelo prolongamento contínuo da mancha de ocupação. Como exposto no início deste capítulo, é característica contemporânea de expansão do tecido urbano a descontinuidade da morfologia (SPOSITO, 2001).

No caso do Ceará, os dados evidenciam que a ocupação por segundas residências, na metrópole, prolonga-se em direção ao litoral leste e ao litoral oeste. Nestes termos, o espaço litorâneo dos municípios metropolitanos concentra os aglomerados de veraneio marítimo no Estado do Ceará.

O capítulo 4, a partir do entendimento do caso do espaço litorâneo do Município de Aquiraz, detalha a expansão do tecido urbano da Metrópole, elencando suas principais características morfológicas. Especifica, também, a relação entre os sujeitos sociais e a formação de uma ocupação litorânea propiciada pela valorização destes espaços.

## C A P Í T U L O 4

### A EXPANSÃO DA METRÓPOLE: VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO LITORÂNEO DE AQUIRAZ

O início da década de 70 do século XX marca, sensivelmente, o princípio da valorização efetiva dos espaços à beira-mar em Aquiraz. Tal processo fundamentar-se-ia, principalmente, com a disseminação da prática marítima do veraneio. As praias de Aquiraz passariam a compor lugar propício à construção de segundas residências de fortalezenses, principalmente.

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

Os primeiros veranistas em Aquiraz construiriam suas segundas residências nas localidades litorâneas de Prainha e Iguape. Os moradores destas localidades organizavam-se, à época, em torno da pesca artesanal, do extrativismo e de uma pequena agricultura de subsistência, sendo estas atividades essenciais para a manutenção de seu modo de sobrevivência, tanto em aspectos econômicos como culturais. O modo de vida dos pescadores e a tranquilidade das praias, também, viriam a constituir atrativos para a chegada dos veranistas. O maior interesse dos veranistas, contudo, estava focado na praia e no mar. Prova disso é o local da construção das segundas residências, nas áreas mais próximas do

esparramar das ondas<sup>1</sup>, formando uma espécie de “muralha que cerca o mar”. (SEABRA, 1979).

Os demais veranistas a se instalar ocupariam áreas mais continentais, dando formas urbanas (arruamento, esquinas, quarteirões) às pequenas comunidades de pescadores.

Já no fim da década de 70 e início da década de 80 do século XX, a valorização do espaço litorâneo de Aquiraz se tornaria mais complexo, à medida que aumentaria a demanda por áreas próximas ao mar. Desta forma, as localidades de Presídio e Porto das Dunas seriam destinadas a ocupação por parte de veranistas. Batoque, com menor intensidade, também receberia os primeiros veranistas.

Ainda neste período, grande quantidade de loteamentos<sup>2</sup> seria aprovada e implantada, não nas praias, mas ao seu redor, formando um cinturão de lotes postos à venda. Assim, as empresas imobiliárias (construtoras e corretoras) vislumbrariam a valorização dos espaços litorâneos como oportunidade para a realização de negócios lucrativos.

O Poder público, nas esferas municipal e estadual, participaria efetivamente deste processo, ao passo que concedia as licenças para as construções, assim como responsabilizar-se-ia pela implantação de uma infraestrutura, ou seja, a pavimentação de estradas de acesso e a eletrificação das áreas. As normatizações, no contexto municipal, só seriam elaboradas com a organização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Aquiraz, ou seja, três décadas depois do início do processo, no ano de 2001.

---

<sup>1</sup> No caso da expansão da prática do veraneio marítimo pelo litoral cearense a posse de lotes de terra ou até glebas próximas ao mar é um dos elementos basilares, contudo, outro aspecto importante é que grande parte dos aglomerados de segundas residências insere-se em terrenos de marinha, administrados pela União. A respeito dos terrenos de marinha, em 1698, “Firmou-se jurisprudência: terrenos de marinha era ‘o salgado, onde só chega o mar com a enchente’, e somente o rei tinha faculdade para distribuí-las, pois ‘são de minha regalia’ “. (COSTA PORTO, 1965 apud ABREU, 1997, p. 236). Terrenos de marinha ficam assim demarcados: 33 metros a partir da maré máxima de 1831.

<sup>2</sup> Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias.



O “percurso” até aqui descrito evidencia que a instalação de um padrão mercantil-urbano de acesso à terra é uma das transformações mais sensíveis relacionadas a valorização litorânea.

As primeiras residências construídas em terrenos de marinha e os primeiros parcelamentos são exemplos de uma nova relação da sociedade urbana fortalezense com os espaços litorâneos<sup>3</sup>. Assim, bem antes da instituição da Região Metropolitana de Fortaleza, o tecido urbano da Capital expandia-se em direção ao litoral, que posteriormente seria considerado metropolitano (Aquiraz e Caucaia).

Faz-se necessário compreender como as elites fortalezenses e, posteriormente, os empreendedores imobiliários<sup>4</sup> (loteadores) constituíram no espaço litorâneo de Aquiraz o processo de expansão do tecido urbano de Fortaleza. Assim, serão objetos para discussões: a ocupação inicial das zonas de praia pela elite fortalezense (década de 1970)<sup>5</sup> e os parcelamentos urbanos instalados no espaço litorâneo (décadas de 1980 e 1990).

#### **4.1 Os parcelamentos e a lógica dos empreendedores imobiliários**

No contexto da valorização litorânea e expansão da Metrópole, o que representa o parcelamento do espaço litorâneo de Aquiraz? O parcelamento do solo em lotes urbanos tem significado amplo, à medida que há uma mudança na forma de conceber o uso e o acesso ao espaço, pois este “torna-se mercadoria, entra no circuito de troca, e com isso espaços antes desocupados se transformam em mercadorias, entrando na esfera da comercialização”. (CARLOS, 1999, p. 175).

---

<sup>3</sup> “O aumento da oferta de terrenos, com ou sem edificações, altera o conjunto dos preços dos imóveis e possibilita a oferta constante de novas mercadorias, sempre associadas a novos signos[...]” (SPOSITO, 1999, p. 14)

<sup>4</sup> Sendo que estes fazem parte da elite cearense.

<sup>5</sup> A elite de Fortaleza na década de 70, como expresso no capítulo anterior, foi inicialmente responsável pela propagação, no contexto do Estado do Ceará, do gosto pelo marítimo, em especial pelo veraneio. A elite não só construiu suas segundas residências em Aquiraz, mas também se apropriou de terras à beira-mar, vendendo, posteriormente, lotes para conhecidos e demais interessados que apresentavam o mesmo poder aquisitivo financeiro.

Em Aquiraz, essa mercantilização do espaço toma concretude. A nova relação da sociedade fortalezense com o mar, representada pelo desejo em veranejar nas praias próximas à Capital, ocasionou uma demanda por um espaço litorâneo parcelado, pronto para ser consumido. Neste sentido, “o litoral [de Aquiraz] ganhou vida própria e parte dele vincula-se mais com Fortaleza”. (AQUIRAZ, 2001, p. 12).

As empresas responsáveis pelos principais parcelamentos em Aquiraz, em sua maioria, são sediadas na Capital cearense. Desta forma, a demanda por lotes e a criação destes são responsabilidade da sociedade fortalezense, ou melhor, de seus representantes mais abastados. O primeiro contato entre o empreendedor e o cliente é, na maioria das vezes, em Fortaleza. Os empreendedores, através dos meios de comunicação (TV, jornais e panfletos), fazem o *marketing*, explanando a respeito da localização e das “benesses” dos loteamentos. Posteriormente, os corretores mobilizam-se até o *stand* de vendas, ou seja, vêm até o Município e só aí passam a vender no loteamento.

Como é observado nos quadros 2, 3 e 4<sup>6</sup>, até o início dos anos 1970, não havia parcelamentos próximos às praias de Aquiraz. Atualmente, em todos os três distritos (Sede, Jacaúna e Tapera) que forma o espaço litorâneo de Aquiraz, existem parcelamentos. Essa constatação está explícita no Plano de Estruturação Urbana de Aquiraz, parte integrante do PDDU. Este mesmo documento destaca também a localização e distribuição destes empreendimentos.

O parcelamento e ocupação da terra têm ocorrido obedecendo a uma dinâmica de maior intensidade na faixa de acompanhamento litorâneo proveniente de Fortaleza até a Prainha e no corredor da Sede até a Prainha e, ainda, no segmento do litoral do Distrito de Jacaúna correspondente ao Presídio, Iguape, e Barro Preto. (AQUIRAZ, 2001, p. 16).

---

<sup>6</sup> As lacunas existentes nos quadros justificam-se pela precariedade do cadastro municipal. Muitas das informações não foram cedidas por dois motivos: ora pela inexatidão dos dados, ora pela inexistência destes.

O quadro 2. contém a relação dos parcelamentos construídos no Distrito Sede de Aquiraz entre os anos 70, 80 e 90. É neste Distrito que se concentra o maior número de parcelamentos no território de Aquiraz, 38 no total.

O maior, tanto em quantidade de lotes como em volume de vendas, é Porto das Dunas. Os técnicos municipais afirmam que o loteamento Porto das Dunas é o “carro-chefe” de vendas no Município. Na figura 8 pode-se visualizar o traçado urbano do parcelamento Porto das Dunas. Outro aspecto que particulariza este empreendimento é sua proximidade a Fortaleza, dentre os demais é o mais próximo, à medida que a CE 025 (seta em vermelho) faz a ligação entre o parcelamento e a Capital cearense.

Figura 8. Foto aérea do loteamento Porto das Dunas em Aquiraz/CE



Fonte: PROURB, 1997.

Quadro 2. Relação dos loteamentos localizados no Distrito Sede em Aquiraz. Décadas de 1970/1980/1990

NOME DO EMPREENDIMENTO/LOTEAMENTO	EMPRESA PROPRIETÁRIA	ANO DE APROVAÇÃO	ÁREA TOTAL (km²)	ÁREA LOTEADA (km²)	NUMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA DO LOTE (m²)
Planalto Nova Prainha	Hermenegildo Florêncio	*	*	*	108	*
Alto da Prainha	*	*	*	*	236	*
Porto das Dunas – II Etapa	Porto das Dunas Ltda.	*	*	*	646	*
Parque Veraneio	Imobiliária Marinho Ltda.	*	0,47	0,33	687	487
Porto das Dunas – I Etapa	Porto das Dunas Ltda.	*	*	*	874	12.100
Jardim Riviera	*	1972	*	0,10	274	360
Parque Arco Íris	*	1973	0,31	0,29	95	3.053
Recreio Tropical	Manoel Mavignier de Oliveira	1973	0,99	0,21	126	1638
Parque Guarani	*	1975	*	0,03	93	375
Rosa dos Ventos	Terranova Imobiliária Ltda.	1977	*	*	127	*
Mirante do Rio	Cambial Imóveis / Mirante Imóveis Ltda.	1977	0,16	0,10	194	534
Planalto Dois Irmãos	João Ricardo Guimarães Neto	1978	0,02	*	31	*
Parque das Flores	Nascimento Jucá Ltda. / Santa Lúcia S.A.	1978	0,29	0,21	301	686
Rio Mar	José Jereissati Imóveis Ltda.	1979	0,27	0,06	112	493
Parque Valparaíso	Imobiliária Flávio Parente Ltda.	1979	0,65	0,44	115	3.848
Jardim do Lago	Paulista Comercial e Representações Ltda.	1979	0,11	0,09	185	477
Parque das Fontes	Imobiliária Marinho Ltda.	1979	0,49	0,29	621	472
Parque Olho D'água	GLEBA – Participação e Administração de Empreendimentos Urbanos e Rurais Ltda.	1980	0,36	0,24	*	*
Recreio dos Bandeirantes	José Jereissati Imóveis Ltda.	1980	0,14	0,07	157	425
Planalto Novo Aquiraz	Corretores Imobiliários Associados Ltda.	1980	0,12	0,08	186	414
Lagoa de Cima – 1ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1980	0,19	0,09	227	385
Lagoa de Cima – 2ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1980	0,88	0,52	1359	386
Parque da Prainha	Imobiliária Nascimento Jucá	1981	0,42	0,24	466	518
Lagoa de Cima – 3ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1982	0,08	0,05	118	381
Bela Vista do Sul	Construtora Portal Ltda.	1982	0,24	0,14	339	404
Lagoa de Cima – 4ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1982	0,55	0,33	833	401
Chácaras da Prainha	Construtora Marquise Ltda.	1984	0,79	0,45	1128	395
Costa do Sol	R. K. Imóveis S.A.	1985	0,14	0,08	194	413
Porto das Dunas – IV Etapa – Parte B	Porto das Dunas Ltda.	1986	4,59	2,95	298	*
Porto das Dunas – IV Etapa – Parte C	Porto das Dunas Ltda.	1986	0,74	0,56	343	*
Mirante de Aquiraz	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	0,11	0,06	168	379
Brisa da Prainha	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	0,18	0,11	284	374
Caminho do Iguape III	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1995	0,38	0,36	531	670
Sol Nascente	Marca / Imobiliária Marinho Ltda.	1998	0,23	0,14	506	276
Porto das Dunas – III Etapa	Porto das Dunas Ltda.	1999	2,17	1,49	123	*
Porto das Dunas – IV Etapa – Parte A	Porto das Dunas Ltda.	1999	*	*	148	*
Parque Brisa das Praias	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1999	0,08	0,06	176	354
Brisa da Prainha II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	2000	0,17	0,10	247	392

Fonte: Prefeitura Municipal de Aquiraz – Secretaria de Planejamento, 2005.

Este empreendimento, aprovado em 1985 e localizado na praia homônima, é composto por quatro etapas, sendo a quarta etapa subdividida em três partes, perfazendo um total aproximado de 2.432 lotes. Tais lotes são os que alcançam os preços mais elevados, por metro quadrado, de todo o litoral aquiraense. Segundo a Secretaria de Arrecadação de Aquiraz, os preços, por lote, podem variar entre R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Sendo que, um lote pode dobrar ou triplicar seu preço em um período de dois anos. Essas informações são muito relevantes para compreender o processo de valorização dos espaços litorâneos visto que,

o preço da terra não traduz o valor total de um lugar, mas fornece indicação preciosa dos vetores que comandam o uso do solo e seu ritmo de ocupação, aparecendo como a expressão de um dos seus agentes estruturantes do ordenamento espacial de maior poder na atualidade: o mercado (MORAES, 1999, p. 23).

O caso dos loteamentos em Porto das Dunas exprime a relação entre a metrópole e os espaços litorâneos metropolitanos, evidenciando o viés econômico da valorização de tais espaços.

Os quadros 3 e 4, que tratam, respectivamente, dos parcelamentos construídos nos distritos de Jacaúna e Tapera, destacam a grande quantidade de empreendimentos construídos no espaço litorâneo de Aquiraz durante os anos 1970 e 1980. Este mesmo período representa, também, a expansão do veraneio em direção aos municípios metropolitanos. Outras pesquisas destacam esta relação entre parcelamentos e veraneio marítimo no Ceará.

No início, a expansão imobiliária no litoral de Aquiraz possuía características de uso ligadas, essencialmente, às atividades de veraneio, onde os loteamentos, em geral, são implantados sem a mínima infra-estrutura urbana necessária, contando apenas com acessos precários em terra batida, rede elétrica, telecomunicação, coleta de lixo, mercearias e pequenos comércios de apoio que surgem espontaneamente, nem sempre satisfatórios às necessidades temporárias e provisórias dos veranistas (MONTENEGRO JR., 2004, p. 130).

O poder público municipal, através da lei de uso e ocupação nº 33/1984, definiu o município como todo urbano, dando assim, condições legais<sup>82</sup> para o a ampliação dos empreendimentos imobiliários. De acordo com, o Código Tributário de Aquiraz (Lei n.º 566/2005), para fins de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, toda área onde existam pelo menos 02 (dois) dos seguintes itens abaixo, construídos ou mantidos pelo Poder Público, pode ser considerada zona urbana:

- a) Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) Abastecimento de água;
- c) Sistema de esgotos sanitários;
- d) Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para a distribuição domiciliar; e
- e) Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Essa decisão tem duas razões básicas: atender aos interesses comerciais dos grandes parceladores de terra, assim como, aumentar a receita municipal mediante a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). No caso da arrecadação, os interesses não foram totalmente alcançados, haja vista, o alto índice de inadimplência. O PDDU, no plano de estruturação urbana, indica o parcelamento indiscriminado do solo como um dos maiores problemas identificados na morfologia urbana de Aquiraz.

Montenegro Jr. (2004) descreve, também, as principais características dos parcelamentos urbanos instalados em Aquiraz. A precariedade infra-estrutural é condição para que alguns empreendimentos sejam vendidos a preços mais “populares”, divididos, ainda, em vários pagamentos.

---

<sup>82</sup> De acordo com o Artigo 3º da Lei Federal nº 6766/79, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Quadro 3. Relação dos loteamentos localizados no Distrito de Jacaúna em Aquiraz. Décadas de 1970/1980/1990

NOME DO EMPREENDIMENTO/LOTEAMENTO	EMPRESA PROPRIETÁRIA	ANO DE APROVAÇÃO	ÁREA TOTAL (km²)	ÁREA LOTEADA (km²)	NÚMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA DO LOTE (m²)
Alto do Iguape	GLEBA – Participação e Administração de Empreendimentos Urbanos e Rurais Ltda.	1977	0,73	0,50	1180	420
Jardim Pontal do Iguape	Cambial Imóveis Ltda.	1979	0,13	*	174	*
Planalto do Iguape	Cibral Ltda.	1980	0,26	0,16	393	409
Mirante do Iguape	Cibral Ltda. / Construtora Dabliu Ltda.	1981	0,60	0,36	873	409
Portal do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1981	0,25	0,15	388	380
Parque Planalto São Jorge	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1981	0,60	0,34	912	375
San Felipe	Cambial Imóveis Ltda.	1981	0,06	0,04	78	470
Esplanada do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1981	0,50	0,26	783	333
Parque entre Praias	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1982	0,03	0,02	64	371
Portal da Praia	Cambial Imóveis Ltda. / R. K. Imóveis Ltda.	1982	0,80	0,48	1089	440
Praia do Iguape	Maria Studart Gomes	1983	0,27	0,16	354	462
Planalto Executivo do Iguape	Imobiliária Buerázio Ltda.	1984	0,48	0,27	672	395
Novo Iguape	Máster Incosa Engenheiros S.A.	1987	1,39	0,80	1736	460
Praia do Iguape I	Máster Incosa Engenheiros S.A.	1987	0,36	0,18	426	432
Praia do Iguape II	C. A. Studart e Francisco Filho	1987	0,66	0,39	690	566
Terras do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1988	0,99	0,70	1626	369
Esplanada do Sol	Lest Engenharia Ltda.	1988	0,21	0,12	270	442
Chácaras do Iguape	Construtora Metro Ltda.	1989	0,69	0,67	252	2.640
Iguape Leste	M. F. Empreendimentos Imobiliários	1990	0,20	0,12	308	384
Iguape Alvorada	Construtora e Imobiliária Cascavel Ltda.	1990	0,20	0,11	288	397
Praia do Presídio	*	1991	0,09	0,07	42	1549
Alpes do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	0,17	0,09	225	411
Mansões do Iguape	Augustus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1992	0,31	0,18	483	383
Bosque do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1993	0,49	0,26	668	394
Lagoa do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1995	1,20	0,68	1679	405
Lagoa do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1995	1,20	1,14	1679	680
Planalto Brisa do Iguape	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1999	0,17	0,12	321	364
Praia do Batoque	Augustus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2000	0,63	0,58	1242	466

Fonte: Prefeitura Municipal de Aquiraz – Secretaria de Planejamento, 2005.

Inúmeras imobiliárias (ver relação de parcelamentos) construíram loteamentos no município e passaram a vender os lotes a prazo, uma espécie de crediário. Estas empresas tendem a ampliar o número de seus clientes, oferecendo lotes a partir de R\$ 69,00 mensais. A Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A. é a maior proprietária de empreendimentos em Aquiraz. Seus parcelamentos são vendidos em *stands* a margem das CE's e em sua sede em Fortaleza. Essa imobiliária é exemplo de vendas de lotes a prazo. As fotos 8 e 9 exemplificam os diversos *outdoors* que fazem anúncios de grandes empreendedores imobiliários.

Foto 8. Outdoor na CE 453



Foto 9. Outdoor na CE 040



Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

Os parcelamentos não estão limitados aos distritos Sede e Jacaúna. O Distrito de Tapera, mesmo não apresentando linha de costa, de acordo com a figura 9, também está inserido no espaço litorâneo de Aquiraz. Tendo localização estratégica, entre os Distritos Sede e Jacaúna, Tapera conta com cerca de 13 parcelamentos. Estes empreendimentos estão inseridos na lógica da valorização dos espaços litorâneos, haja vista, a associação destes loteamentos com o mar e o marítimo. Observe-se, por exemplo, o nome de alguns loteamentos: Rotta del Mar, Caminho do Iguape e Brisa do Iguape (ver quadro 4)

O quadro 4 destaca todos os parcelamentos instalados em Tapera. Assim como a maioria dos parcelamentos, estes situados no Distrito de Tapera são dotados de infra-estrutura precária, onde a grande parte dos lotes continua sem ocupação. Muitas segundas residências, porém, encontram-se construídas.

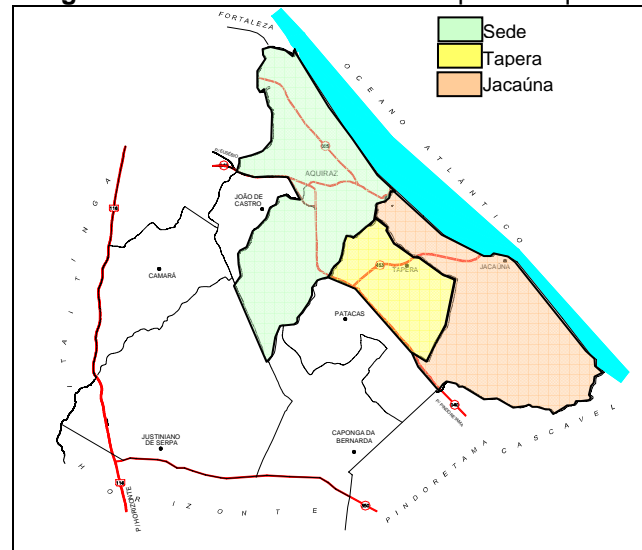


Quadro 4. Relação dos loteamentos localizados no Distrito de Tapera em Aquiraz. Décadas de 1970/1980/1990

NOME DO EMPREENDIMENTO/LOTEAMENTO	EMPRESA PROPRIETÁRIA	ANO DE APROVAÇÃO	ÁREA TOTAL (km <sup>2</sup> )	ÁREA LOTEADA (km <sup>2</sup> )	NÚMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA DO LOTE (m <sup>2</sup> )
Condomínio das Praias	Construtora de Terraplanagem Cearense Ltda.	*	0,23	0,14	227	605
Vale dos Sítios do Fagundes	GLEBA – Participação e Administração de Empreendimentos Urbanos e Rurais Ltda.	1977	*	*	140	*
Rotta del Mar	Cambial Imóveis Ltda. / M. Dias Branco	1977	0,03	*	569	*
Parque San Lourenço	Terranova Imobiliária Ltda.	1978	0,05	*	81	*
Recanto Verde	Construtora Dabliu Ltda. / Cibral Ltda.	1980	0,14	0,09	228	407
Barrinha (Caminho do Iguape)	M.F. Empreendimentos Imobiliários	1986	0,23	0,13	358	375
Planalto Praia Leste	Cambial Assessoria e Empreendimentos Ltda.	1987	0,20	0,12	194	616
Planalto da Praia	Cambial Imóveis Ltda.	1988	0,08	0,05	110	425
Condomínio das Praias B	Construtora de Terraplanagem Cearense Ltda.	1992	0,23	0,22	*	*
Caminho do Iguape II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	0,17	0,09	234	384
Portal do Iguape II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1994	0,16	0,08	212	371
Brisa do Iguape II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1999	0,33	0,18	409	434
Planalto Brisa do Iguape II	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2000	0,08	0,05	164	306

Fonte: Prefeitura Municipal de Aquiraz – Secretaria de Planejamento, 2005

Figura 9. Divisão distrital do município de Aquiraz.



Fonte: PDDU – Aquiraz, 2001.

#### 4.2. Os consumidores do litoral<sup>1</sup>

Conhecendo a dinâmica inicial de ocupação das zonas de praia e o intenso processo de parcelamento do solo em Aquiraz, é necessário conhecer os consumidores do litoral, ou seja, os sujeitos responsáveis pela expansão do tecido urbano no espaço litorâneo de Aquiraz. Para tanto, será usado como ferramenta de análise o cadastro da Secretaria de Finanças e Arrecadação do Município de Aquiraz. Essas informações, segundo técnicos da Prefeitura, apresentam problemas, principalmente, relacionados a desatualização, fato ocorrente por dois motivos: primeiro, a precariedade nos sistemas informacionais; e segundo, o cadastro é realizado por lote, seja ele edificado ou não. Desta forma, mesmo após a venda dos lotes a pessoas físicas ou jurídicas, as empresas imobiliárias não repassam à Prefeitura as informações pertinentes. Mesmo assim, as informações evidenciadas são de suma importância para o entendimento do processo ora estudado.

O número de contribuintes cadastrados que não residem no Município é considerável. De todas as regiões brasileiras existem contribuintes cadastrados em Aquiraz, assim como estão presentes no cadastro proprietários residentes em alguns municípios cearenses. Também existem cadastros de outros países, especialmente de Portugal, porém, o grande número de contribuintes advém de Fortaleza, mais de 90% (noventa por cento).

Antes de explorar as informações cadastrais, torna-se importante conhecer a metodologia de divisão e cadastro dos imóveis. O Município de Aquiraz foi subdividido em 27 setores de cadastro e arrecadação. De acordo com entrevistas realizadas com técnicos da Prefeitura, não existe uma cartografia oficial (mapa) que espacialize as delimitações entre os setores.

O mapa 2 foi elaborado a partir de informações e relações de imóveis fornecidas por técnicos da Prefeitura. As informações não destacam os limites

---

<sup>1</sup> Este título faz referência à temática *consumo do espaço*, trabalhada por Carlos (1999).

entre os setores, mas apenas o ponto central, ou seja, a sede de cada setor. Os núcleos dos setores são, na verdade, localidades que apresentam ocupação mais adensada (principalmente, de comunidades, loteamentos e segundas residências). Desta forma, quanto maior o número de parcelamentos e demais ocupações numa determinada parcela do Município, maior o número de setores.

Os setores 01, 02, 03, 04, 05 e 07 (ver mapa 2) representam, respectivamente, os setores do Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Iguape, Barro Preto e Batoque. Nestes setores, concentram-se, além de loteamentos importantes, os maiores índices de ocupação por segundas residências.

Os setores 06, 08, 09, 11, 12, 13 e 14, respectivamente, denominados por Encantada, Parque São Jorge, Alto do Iguape, Pau Pombo, Trairussu, Machuca e Divinéia, são compostos ou rodeados por grandes parcelamentos urbanos. Estes empreendimentos não se encontram na zona de praia, contudo, utilizam-se das benesses naturais litorâneas<sup>2</sup> para compor sua estratégia de vendas.

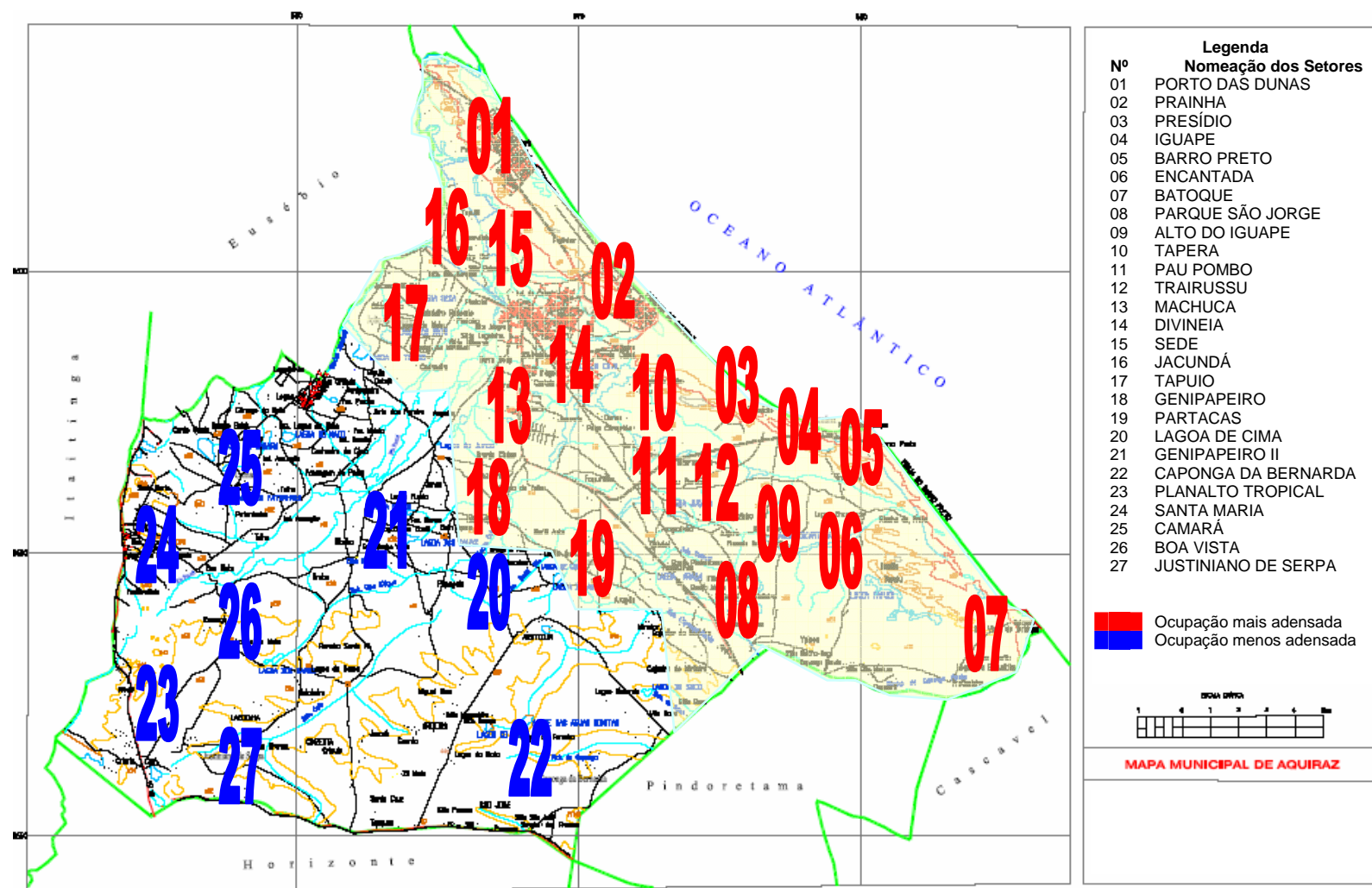
O setor 10, Tapera, por estar bem próximo dos setores 03, 04 e 05, além de parcelamentos, é ocupado por inúmeras vivendas de veraneio. O setor 16, Jacundá, apresenta uma ocupação mais recente, em destaque, os condomínios fechados.

O setor 15 é a Sede Municipal, maior aglomerado populacional de Aquiraz. Os setores 17, 18 e 19, em seqüência, Tapuio, Genipapeiro e Patacas, apresentam características mistas, ou seja, são constituídos por alguns parcelamentos, por pequenas comunidades e por grandes glebas voltadas às atividades agropecuárias. Os demais setores, demarcados em azul, fogem à lógica de valorização dos espaços litorâneos, à medida que predominam

---

<sup>2</sup> Esse argumento está explícito nos nomes dos empreendimentos: Condomínio das Praias, Caminho do Iguape, Costa do Sol, Portal da Praia, Rio Mar, Rotta del Mar, dentre outros.

Mapa 2. Setores de cadastro de imóveis de Aquiraz.



Fonte: Mapa Base Municipal/IPECE, Secretaria de Arrecadação e Finanças de Aquiraz. Organização: Alexandre Queiroz Pereira

atividades industriais, agropecuárias e extrativistas. As características e a disposição dos 19 primeiros setores levam a concluir que estes setores formam um espaço diferenciado, haja vista ser privilegiado pelos sujeitos co-responsáveis pela valorização dos espaços litorâneos: empreendedores imobiliários e seus clientes fortalezenses.

A análise do cadastro indicou que são os 19 primeiros setores de cadastro que concentram os maiores índices de proprietários residentes fora do Município de Aquiraz, em especial, Fortaleza. A localização destes setores corresponde territorialmente ao que se considera espaço litorâneo aquiraense, ou seja, os Distritos Sede, Tapera e Jacaúna. Tentando compreender a expansão da metrópole, Bernal (2004) anota que a ocupação e a dinamização dos espaços litorâneos na região metropolitana é influenciada por parte da população fortalezense, melhor expressando, os veranistas.

As concentrações urbanizadas tendem a se localizar prioritariamente na orla marítima, até mesmo nos demais municípios metropolitanos, onde os núcleos de veraneio se constituem em principais atrações para a população, em detrimento das sedes municipais. (BERNAL, 2004, p. 118).

Com o objetivo de compreender a influência dos fortalezenses no espaço litorâneo de Aquiraz, a tabela 7 foi traçada relacionando os contribuintes fortalezenses aos imóveis cadastrados nos 19 primeiros setores, destacando onde os cadastrados residem.

O cadastro evidenciou que em praticamente todos os bairros do Município de Fortaleza existem proprietários de imóveis em Aquiraz, sendo que apenas 13 bairros não foram citados: Moura Brasil, Floresta, Dom Lustosa, Salinas, Guararapes, Parque Iracema, Mata-Galinha, Dendê, Jardim Cearense, Conjunto Esperança, Parque Santa Rosa, Parque Presidente Vargas e Granja Portugal. Contudo, há de se ressaltar que existem muitos proprietários cadastrados com endereço incompleto ou não especificados.

**Tabela 7.** Relação por bairro de contribuintes do Imposto Predial e Territorial Urbano de Aquiraz residentes em Fortaleza.

<b>Bairro</b>	<b>Número de Contribuintes</b>
Centro	4704
Aldeota	2435
Papicu	1521
Meireles	1323
Praia de Iracema	1107
Dionísio Torres	743
Vila União	550
José Bonifácio	478
Parquelândia	409
Praia do Futuro II	349
Messejana	316
Cidade dos Funcionários	293
Bairro de Fátima	255
Cocó	224
Joaquim Távora	195
Varjota	184
Edson Queiroz	177
Cambeba	148
Montese	147
Benfica	105
São João do Tauape	78
Parangaba	67
Luciano Cavalcante	66
José Walter	63
Aeroporto	56
Barra do Ceará	54
Bela Vista	53
Passaré	50
Alagadiço Novo	47
Rodolfo Teófilo	44
Aerolândia	42
Parque Manibura	39
Bom Futuro	31
Serrinha	31
Alto da Balança	30
Cajazeiras	30
Vicente Pizón	25
Alagadiço	24
Amadeu Furtado	24
Vila Pery	20
Bom Jardim	19
Praia do Futuro	19
Conjunto Ceará	19
Parque Araxá	14
Álvaro Weyne	13
Sapiranga	13
Carlito Pamplona	13
Bom Sucesso	12
Cidade 2000	12
Quintino Cunha	10
Pici	08
Castelão	07
Parque Dois Irmãos	06
Pedras	05

**Tabela 7.** Relação por bairro de contribuintes do Imposto Predial e Territorial Urbano de Aquiraz residentes em Fortaleza.

<b>Bairro</b>	<b>Número de Contribuintes</b>
Parreão	03
Pirambu	03
Vila Velha	03
Ancuri	02
Canidezinho	02
Jardim Guanabara	02
Parque Genibaú	02
Autran Nunes	01
Barroso	01
Cais do Porto	01
Presidente Kennedy	01
Siqueira	01
Paupina	01
Coaçu	01
Grajerú	01
São Miguel	01
<b>Total</b>	<b>16731</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Aquiraz. Cadastro da Secretaria de Finanças e Arrecadação 2005.

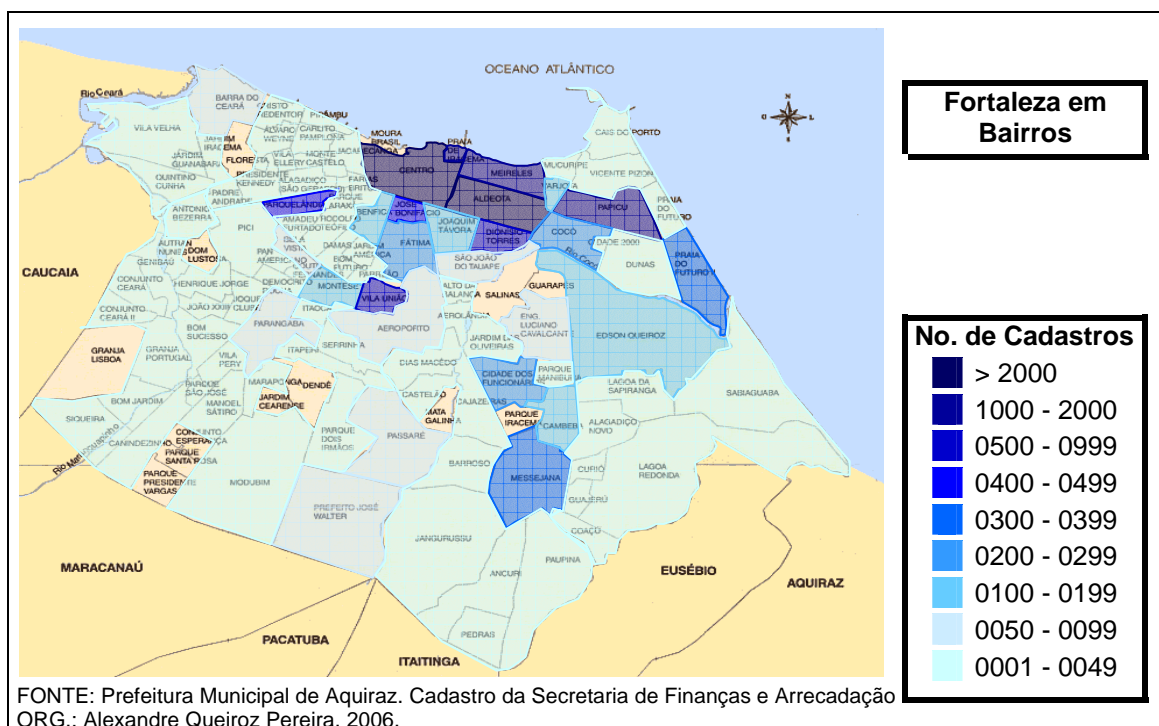
A concentração de grande número de proprietários em poucos bairros de Fortaleza se relaciona às desigualdades socioeconômicas apresentadas por esta Cidade. Em Fortaleza, segundo o Censo 2000, apenas 11,45% das famílias tinham renda superior a dez salários mínimos. O cartograma (figura 10) espacializa os números contidos na tabela. Os bairros com maior número de inscritos no cadastro de Aquiraz correspondem àqueles habitados por uma população de maior poder aquisitivo-financeiro. Bairros como Centro<sup>3</sup>, Aldeota, Papicu, Meireles e Praia de Iracema são, atualmente, conhecidos como bairros nobres, lugares de residências de classes mais abastadas. A condição atribuída a estes bairros foi constituída historicamente, principalmente no século XX, a partir da transferência lenta dos burgueses de Jacarecanga para o leste, construindo a Aldeota e suas adjacências (SILVA, 2005). De acordo com Censo 2000, nestes bairros, 51,88% das famílias têm rendimentos maiores do que dez salários mínimos.

Bairros como Parquelândia, Praia do Futuro II, Messejana, Cidade dos Funcionários, Bairro de Fátima, Cocó, Joaquim Távora, Varjota, Edson Queiroz,

<sup>3</sup> O Centro aparece com um número expressivo de proprietários porque as informações não foram atualizadas pela Prefeitura junto às empresas imobiliárias. Assim, os imóveis continuam registrados em nome dos empreendedores imobiliários mesmo pertencendo a outros. A questão é que algumas das principais empresas tem sua sede no bairro Centro.

Cambeba, Montese e Benfica, também, apresentam grande número de proprietários de imóveis no espaço litorâneo de Aquiraz. A tabela 7 estabelece um total de 16731 proprietários residentes em Fortaleza, sendo que, as estimativas de técnicos da Prefeitura Municipal de Aquiraz indicam que este número pode ser maior, porquanto o cadastro não foi totalmente atualizado.

**Figura 10.** Cartograma: Concentração, por bairro, dos proprietários de imóveis em Aquiraz residentes em Fortaleza.

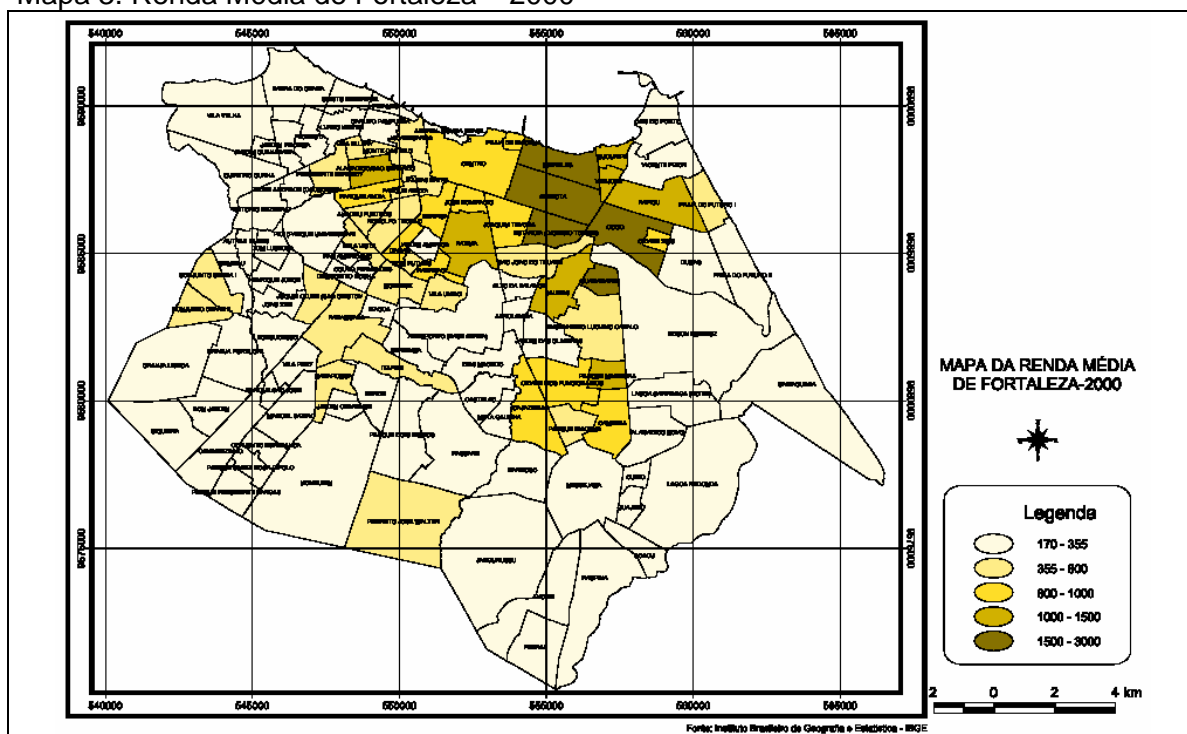


Comparando os dados de renda com os indicadores fornecidos pela Prefeitura Municipal, é notável o fato de que os fortalezenses proprietários de imóveis no espaço litorâneo de Aquiraz representam minoria que apresenta rendimentos bem superiores ao restante da população fortalezense.

Sobrepondo o mapa 3 à figura 10, é observável que os bairros com maiores índices de renda média são, também, aqueles que possuem o maior número de proprietários de imóveis no espaço litorâneo de Aquiraz.



Mapa 3. Renda Média de Fortaleza – 2000



Fonte: IBGE, Censo 2000.

A valorização dos espaços litorâneos em Aquiraz, no que diz respeito à propriedade de imóveis e ao próprio veraneio, exclui aquelas camadas populacionais que não dispõem de renda suficiente.

#### 4.3 Fortaleza em Aquiraz: os territórios do veraneio.

Neste tópico, urge a necessidade de “aproximar a lente”, focalizando as relações socioespaciais litorâneas e metropolitanas a partir de um novo enfoque. Em capítulos anteriores, foi costurada uma trama que enfatiza uma “nova”<sup>4</sup> espacialidade da Região Metropolitana de Fortaleza, aquela pautada pela urbanização associada à de valorização dos espaços litorâneos.

<sup>4</sup> Foi aspadado o adjetivo *nova*, porque a urbanização litorânea no Ceará se desenvolve desde a década de 70 do século XX, porém os estudos relativos a este fenômeno são recentes.

Pelos argumentos utilizados, houve destaque ao fato de que a expansão do tecido urbano e suas características, no caso relativo ao espaço litorâneo aquiraense e a Metrópole, associam-se com a disseminação da prática marítima moderna do veraneio. Essa afirmação é basilar para as discussões apresentadas neste tópico, pois importa é que, a partir de então, constituem os desdobramentos deste processo.

Como já descrito no capítulo 3, a prática marítima do veraneio apresenta, morfologicamente, tipologias diferenciadas: as segundas residências “isoladas”, os condomínios, os aglomerados homogêneos e os heterogêneos. Voltando para o que é considerado espaço litorâneo de Aquiraz, serão procedidos a análise da disposição das formas (aglomerados de segundas residências) e, concomitantemente, a discussão dos processos (formação de territórios do veraneio).

Pelas relações metropolitanas que ora particularizam o objeto de pesquisa, será empregada a metáfora *território de Fortaleza em Aquiraz* para designar os aglomerados de veraneio constituídos neste Município. Estes *territórios* evidenciam as peculiaridades do desenrolar da valorização do espaço litorâneo em um contexto metropolitano, à medida que não são apenas veranistas em um dado local, mas sim a própria sociedade urbana expandido-se e proporcionando “a construção de lugares de consumo”. (DANTAS, 2002, p. 80).

A definição de território aqui considerada foi sugerida por Souza (1995).

O território será um campo de forças, uma teia ou rede de relações sociais que, a par de sua complexidade interna, define, ao mesmo tempo, um limite, uma alteridade: a diferença entre “nós” (o grupo, os membros da coletividade ou “comunidade”, os insiders) e os “outros” (os de fora, os estranhos, os outsiders). (SOUZA, 1995, p. 86).

Será que os veranistas com suas segundas residências, muros e modo de vida constituem territórios? É possível utilizar este conceito na explicação do

fenômeno do veraneio na região metropolitana de Fortaleza? Estas indagações são respondidas, novamente, por Souza (1995).

Sem dúvida, sempre que houver homens em interação com um espaço, primeiramente transformado a natureza (espaço natural) através do trabalho, e depois criando continuamente valor ao modificar e retrabalhar o espaço social, estar-se-à também diante de um território, e não só de um espaço econômico: é concebível que um espaço que tenha sido alvo de valorização pelo trabalho possa deixar de estar territorializado por alguém. (SOUZA, 1995, p. 86).

Os territórios do veraneio podem formar-se tanto em espaços onde já se encontram sujeitos sociais (como comunidades de pescadores, extrativistas e agricultores) ou espaços “vazios” loteados. A característica principal dos territórios de veraneio é a presença de outro sujeito, os veranistas. Estes, na maioria das vezes, de acordo com Seabra (1979), são motivados por três aspectos: primeiro, pelo *status* que a propriedade da segunda residência lhes proporciona, segundo, pelo direito de usufruir tanto das condições naturais quanto da privacidade, e, por último, pela possibilidade de “fugir” da vida cotidiana marcada pela agitação da cidade grande.

A formação dos territórios de Fortaleza em Aquiraz ocorre mediante a atuação dos diversos sujeitos sociais, contextualizados pelo fenômeno metropolitano, à medida que “transforma-se substancialmente o uso do espaço e, conseqüentemente, o acesso da sociedade a ele”. (CARLOS, 1999, p. 175). A efetivação do território de veraneio significa, também, a fragmentação do espaço litorâneo pela mercantilização<sup>5</sup>, ou seja, a formação do espaço litorâneo metropolitano como espaço-mercadoria, destacado e parcelado “pelo processo de compra e venda”. (IBIDEM, p. 176).

O veraneio em Aquiraz é mais um dos elementos que indicam a contradição na produção social do espaço urbano. Ora, ao passo que o veranista “foge” do cotidiano cidadão-urbano, ao instalar-se num espaço de segundas

residências, transporta consigo o urbano, e, no caso das regiões metropolitanas, contribui, também, para a expansão do tecido urbano da Metrópole.

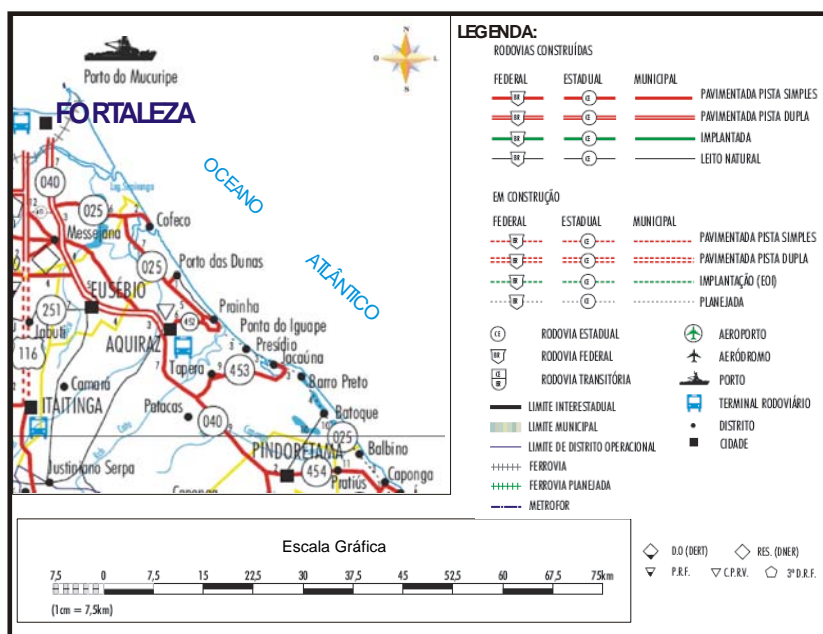
Dispersas por Aquiraz, segundo dados do IBGE, existem cerca de 4.536 casas de veraneio, número que equivale a 32,36% da quantidade de domicílios ocupados pelos residentes do Município. A partir de visitas ao campo, no entanto, foi verificado que as quatro maiores aglomerações de segundas residências, os quatro núcleos – Batoque, Iguape, Prainha e Porto das Dunas – todos eles estão compreendidos locacionalmente entre o Atlântico e um cordão de dunas, sendo que estão separados por áreas ainda não ocupadas. De acordo com alguns corretores imobiliários, que atuam neste perímetro, os proprietários de tais áreas estão à espera de “grandes” negócios, principalmente aqueles relacionados a mega-investimentos hoteleiros.

O acesso a esses aglomerados, como o mapa da página seguinte evidencia, tomando como marco Fortaleza, ocorre através do sistema rodoviário estadual, o único disponível, em especial, as CE's 040, 025, 452 e 453.

---

<sup>5</sup> “Neste contexto o valor de troca – impresso no espaço mercadoria – se impõe ao uso do espaço na medida em que os modos de apropriação passam a ser determinados, cada vez mais, pelo mercado”. (CARLOS, 1999, p. 175).

**Mapa 4.** Mapa rodoviário do Ceará. Destaque ao litoral leste

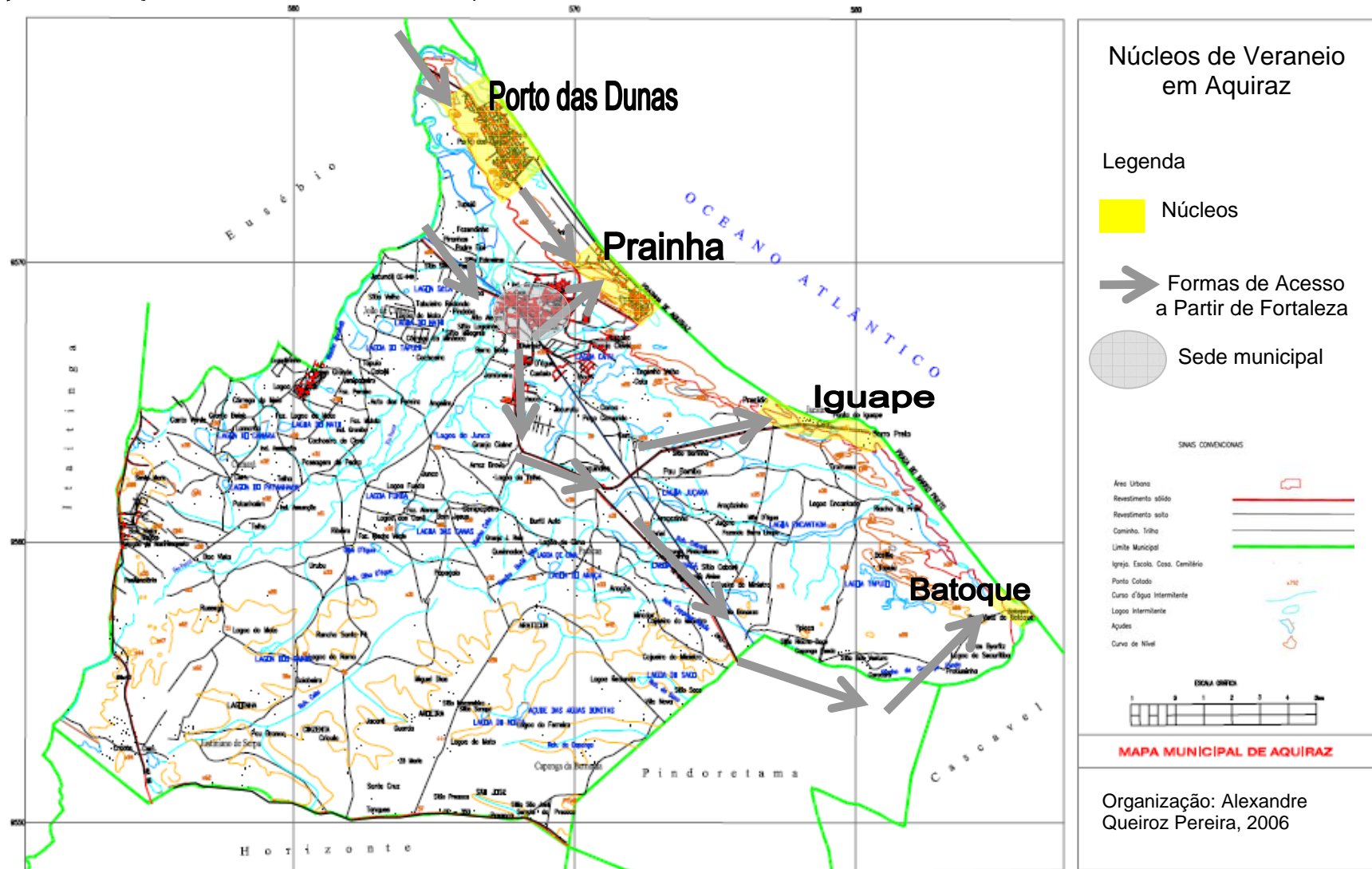


Fonte: Governo do Estado do Ceará. Departamento de Edificações, Rodovias e Transportes – DERT, 2005.

O mapa 5 indica os quatro núcleos de veraneio, enfatizando também as formas de acesso via Fortaleza. Observando as setas em cinza, que acompanham o traçado das rodovias estaduais, é visto que o acesso aos núcleos de Porto das Dunas e Prainha pode ser feito pela CE 025 sem a necessidade de passagem pela Sede do Município. O mesmo acontece com o acesso aos núcleos de Iguape e Batoque, pois, desde a duplicação da CE 040 o traçado desta rodovia mudou, não passando mais pela Sede Municipal.

Cada um desses núcleos apresenta generalidades e singularidades. As diversas formas materializadas evidenciam a dinâmica processual da formação dos núcleos, destacando os diferentes níveis de articulação com a MetrÓpole. Partindo de uma abordagem analítica de cada núcleo, será feita uma descrição detalhada para compreensão das minúcias do processo. Para tanto, foram aplicadas entrevistas (com moradores, técnicos da prefeitura, representantes do setor imobiliário e veranistas), visitas a campo e análise de fotografias. Documentos técnicos e acadêmicos, assim como cadastros municipais, também foram utilizados.

Mapa 5. Localização dos núcleos de veraneio em Aquiraz



Fonte: Mapa Base Municipal/IPECE.

Núcleos de Veraneio em Aquiraz

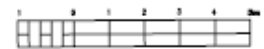
Legenda

- Núcleos
- Formas de Acesso a Partir de Fortaleza
- Sede municipal

SINOS CONVENCIONAIS

- Área Urbana
- Revestimento sólido
- Revestimento solto
- Caminho, Trilha
- Limite Municipal
- Igreja, Escola, Casa, Cemitério
- Ponto Cotado
- Curso d'água Intermitente
- Lagoa Intermitente
- Apudes
- Curva de Nível

ESCALA GRÁFICA



MAPA MUNICIPAL DE AQUIRAZ

Organização: Alexandre Queiroz Pereira, 2006

### 4.3.1 O núcleo em Iguape: caracterização geral

Para chegar a Iguape, saindo de Fortaleza, o viajante percorre cerca de 40 km pela CE 040, até a CE 453 que liga Iguape a CE 040. Este é o núcleo mais antigo de Aquiraz, sendo um dos mais antigos do Ceará. Segundo moradores mais idosos, já nos anos 1960, enquanto os moradores habitavam em casas de palha, os primeiros veranistas já construíam segundas residências (foto 10). À época, nem mesmo havia estradas, tendo os moradores e veranistas que atravessar o riacho salinas, conhecido popularmente como rio do Iguape, fazendo uso de balsas.

**Foto 10.** Uma das casas de veraneio mais antigas de Iguape



Uma das primeiras casas de veraneio estabelecidas na Praia. Hoje, apresenta-se em estado de semi-abandono.

Autor: Alexandre Queiroz, 2005.

Este núcleo pode ser dividido em três praias (figura 11): praia do Iguape, praia do Presídio e praia do Barro Preto. Cada qual expõe elementos em

comum, como também formas diversas, que permitem reconhecer os múltiplos territórios constituídos pela urbanização e valorização dos espaços litorâneos metropolitanos.

**Figura 11.** Foto aérea do núcleo de Iguape



Fonte: PROURB, 1997.

A delimitação entre as três partes componentes do núcleo apresentam duas origens: natural e social. Com relação aos elementos naturais, tem destaque a geomorfologia local: toda a ocupação assinalada pelos polígonos (figura 11) está assentada no que os especialistas chamam de planície litorânea, sendo que as praias do Presídio e Iguape estão separadas pela “barra” do riacho Salinas e pelo seu manguezal. Em direção ao continente, existem dunas com vegetação (setas amarelas) e falésias (setas verdes). Estes componentes naturais podem ser considerados quase como barreiras.

As duas áreas demarcadas pelas linhas tracejadas (azuis) são áreas já loteadas, marcadas pelos processos de expansão e especulação imobiliária. No caso da área de expansão entre a praia do Iguape e o Barro Preto, a propriedade, de acordo com informações dos moradores, é de um veranista (grande empresário). A área é dotada de estrada pavimentada e eletrificação, e permanece em “pousio”, esperando por melhores preços, evidenciando a especulação. A ocupação de pobres (moradores) próximos à área, todavia, inviabilizar um aumento dos preços dos lotes (ver fotos 11 e 12).



**Foto 11.** Área loteada entre Iguape e B. Preto

Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

**Foto 12.** Casas simples ao lado do loteamento

Residem cerca de 720 famílias em Iguape, perfazendo um total de 2.624 moradores<sup>6</sup>, sendo que nenhuma destas famílias tem casa à beira-mar. As fotos 13 e 14 exemplificam um aspecto em comum ao Iguape: quase toda a área próxima ao mar é ocupada por segundas residências.

**Foto 13.** Veraneio a beira mar em Barro Preto

As setas indicam a localização do mar.  
Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

**Foto 14.** Veraneio a beira mar em Presídio

Ainda existem terrenos não ocupados por veranistas em Iguape. São, na verdade, reservas abertas à expansão, loteadas, à espera de preços mais elevados. Em entrevista ao jornal O Povo, de 15 de maio de 2005, o presidente

<sup>6</sup> Os presentes números foram fornecidos pela Secretaria de Saúde do município de Aquiraz, mais especificamente pelo Sistema de Informação de Atenção Básica, 2005.

da Associação das Empresas de Loteamentos do Ceará (Aelo), Luciano Cavalcante, garante que, “apesar do litoral estar todo ocupado, os empreendedores estariam aguardando investimentos para oferecer infra-estrutura e agregar valor”.

**Foto 15.** Loteamentos a beira mar nas áreas de expansão do núcleo do Iguape (Presídio)



**Foto 16.** Loteamentos a beira mar nas áreas de expansão do núcleo do Iguape (Barro Preto)



O tracejado representa áreas loteadas.  
Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

As três praias que compõem o núcleo do Iguape serão descritas individualmente em virtude de suas características heterogêneas. Os territórios discriminados serão expostos cartograficamente na página posterior à discussão da praia do Presídio.

### **a) A praia do Iguape e seus territórios**

A praia do Iguape pode ser comparada ao embrião do núcleo homônimo. Foi nesta praia que, no final dos anos 1960, os primeiros veranistas se estabeleceram. Sem estradas asfaltadas nem energia elétrica, o que existia em Iguape eram algumas dezenas de casas simples, a maioria de palha, pertencentes aos pescadores. Sua demarcação está definida ao leste, por uma área de dunas loteadas, ao oeste, pela barra do rio Salinas, e ao norte, por um conjunto de dunas e por um manguezal.

Os veranistas em Iguape desenvolvem diferentes níveis de envolvimento com a comunidade. Podem, contudo, ser caracterizados dois níveis mais evidentes: interferência com participação direta e interferência a partir de necessidades próprias dos veranistas. No primeiro nível de interferência, os veranistas envolvem-se, principalmente, em organizações religiosas (celebrações e grupos específicos) e em associações de moradores, com a “intenção anunciada” de debater e resolver os problemas locais. A respeito desse nível de interferência em Iguape, em 2001, se organizou, com ajuda de veranistas, uma campanha intitulada *Vamos emancipar Iguape já!*, que tinha como finalidade elevar a sede do Distrito de Jacaúna à categoria de município.

O segundo nível de interferência é mais comum. À medida que os veranistas necessitam de mão-de-obra para a realização de serviços gerais (construção civil, limpeza e vigilância) contratam os moradores.

Iguape apresenta três territórios de segundas residências: *I1*, *I2* e *I3* (ver mapa 6). O território *I1* é o mais antigo de todos; suas primeiras casas de veraneio datam dos anos 1960, primórdios da ocupação. Inicia-se ao leste, ao lado do porto das jangadas e tem seu ponto final ao oeste, na barra do rio Salinas, compondo uma linha de casas voltadas para o mar. Apresenta também uma reentrância (três quarteirões), que margeia o manguezal. Este território é formado por um aglomerado homogêneo, sendo que as barreiras naturais (o mar e o rio), assim como as casas dos moradores impedem, o aumento do número de segundas residências. O território *I1* apresenta um embate entre alguns veranistas e os donos de barracas de praia. As barracas foram construídas entre a praia e a frente das casas, o que causa “incômodos” aos veranistas. Estes alegam que as barracas não são organizadas e sujaram a praia, no entanto, o que mais interessa aos veranistas é, exatamente, recuperar a vista para o mar, interrompida pela presença das barracas.

O território *I2* é resultado de um aglomerado heterogêneo de segundas residências. Apesar de muitas casas de moradores estarem próximas às segundas residências, não significa maior nível de relações entre os veranistas e

moradores. Assim como nas grandes cidades, os veranistas não conhecem os seus vizinhos.

O território I3 é formado apenas por uma segunda residência. Situa-se no início da ponta do Iguape (formação geológica/geomorfológica) que, lembra um castelo, não por sua arquitetura, mas por suas “muralhas” que eliminam quaisquer possibilidades de contato. A segunda residência que compõe o território I3 é um marco na ocupação da praia do Iguape, sendo fotografada e exposta como ícone desta praia.

**Foto 17.** A segunda residência mais conhecida de Iguape



Autor: Alexandre Queiroz, 2005.

## **b) A praia do Barro Preto**

Com relação ao veraneio, a praia do Barro Preto apresenta-se como um prolongamento da praia do Iguape, sendo dividida por um loteamento

praticamente desocupado. Em Barro Preto, o crescimento do aglomerado de segundas residências desenvolve-se paralelamente à linha de costa, permanecendo, assim, a tendência registrada em Iguape e Prainha. No caso dos moradores, a mancha de ocupação adentra o continente em áreas cada vez mais distantes do mar.

O território *PB1* é delimitado pelo mar ao norte, e ao sul, pela única avenida do Barro Preto (foto 18). Constituiu-se durante as décadas de 1980 e 1990, formando um aglomerado homogêneo de segundas residências. Este território tem aspectos morfológicos semelhantes ao território I1, constituído em Iguape. O campo de forças exercido pelos veranistas, caracterizado pelo isolamento, só é flexionado quanto precisam comprar mercadorias ou contratar serviços locais. Neste caso, abrem os portões e seguem com seus automóveis em busca de suas necessidades. Em alguns casos, entretanto, os veranistas não saem, preferindo enviar seus caseiros para cumprir todas as suas ordens. O caseiro serve como intermediador entre os veranistas (e seu território) e os de fora (moradores).

**Foto 18.** Vista panorâmica do aglomerado homogêneo em Barro Preto



Autor: Alexandre Queiroz, 2005.

A demarcação de poder em Barro Preto é exemplificada por um fato transcorrido no fim da década de 1990. Um empreendedor local inaugurou uma casa de espetáculos voltada aos admiradores do forró. Foram realizadas cerca de cinco apresentações, que reuniam muitas pessoas. A poluição sonora, a

“insegurança” e o fim da tranquilidade foram argumentos utilizados por um grupo de veranistas que organizou uma campanha com a finalidade de cassar o alvará de funcionamento da casa de espetáculos. A campanha logrou êxito e os veranistas impediram a invasão de seu território.

### c) A praia do Presídio

Para melhor definição deste território, seja destacado o título da reportagem do jornal Diário do Nordeste, de 12 de julho de 1998, “*Praia do Presídio é refúgio de veranistas*”. Esta ocupação “nasceu” com a finalidade de torna-se um aglomerado homogêneo de veraneio, e foi nisso que se tornou.

**Foto 19.** Casas de veraneio com 2 pavimentos



**Foto 20.** Faixa de praia e o veraneio



Por todos os ângulos: quem está à beira mar na Praia do Presídio olha em direção ao continente não consegue vislumbrar outra paisagem predominante, senão, o aglomerado de casas de veraneio.

Autor: Alexandre Queiroz, 2005.

Os veranistas chegaram a esta praia no início dos anos 1980, comprando lotes da família Studart, proprietária de 157 hectares de praia. De acordo com as informações da Prefeitura Municipal, perto de 700 imóveis constituem esta praia. Os poucos moradores, cerca de 50 famílias, não são nativos, mas originárias de praias próximas.

Em virtude da inexistência de uma legislação municipal própria de uso e ocupação do solo, os veranistas, à época, seguiram normas ditadas pelo

empreendedor imobiliário, Luiz Studart Junior, bisneto de Oswaldo Guilherme Studart, principal proprietário dos seis quilômetros da área.

Dentre estas normas, são destaques: a não-construção de casas de mais de dois pavimentos, a proibição da entrada de ônibus de excursão, os chamados “farofeiros”, assim como não é permitida a construção de barracas na zona de praia. Para os veranistas, o Presídio é uma “praia particular”.

Outro fato que destaca a coesão dos veranistas em Presídio é o caso da presença de uma segunda residência de propriedade de uma congregação de padres, na qual, aos sábados, são celebradas missas freqüentadas exclusivamente pelos fortalezenses.

Durante o carnaval, blocos de foliões são organizados pelos veranistas. As brincadeiras, as músicas e agitação seguem regras por eles determinados. Até mesmo o Poder municipal, cedendo às influências exercidas pelos veranistas, determinou, no carnaval de 2004, toque de silêncio a partir das 11 horas.

O empreendedor e os veranistas exercem um campo de forças capaz de reafirmar seus interesses. A “praia não é compartilhada” com sujeitos sociais incapazes de seguir o mesmo padrão de vida. A exceção é feita à medida que outros sujeitos servem aos seus interesses, sendo contratados como caseiros e/ou vigias.

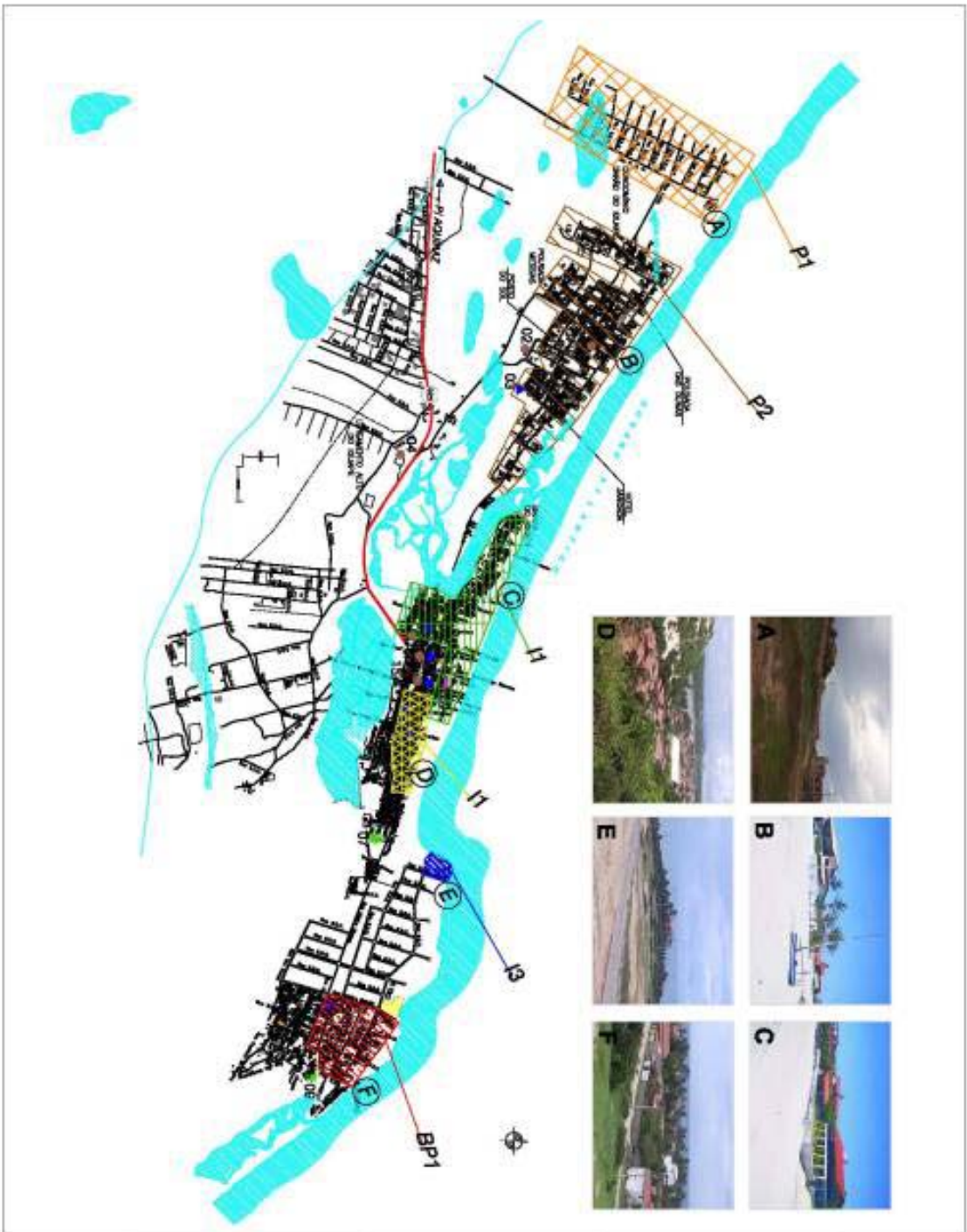
Veranear na Praia do Presídio faz parte do estilo de vida requintado de um discreto e seletivo grupo, que prioriza o descanso e o relaxamento.

Estilo que, se não pode ser adotado pela maioria da população, pode ser acompanhado bem de perto, por quem com ele se identifica. (DIÁRIO DO NORDESTE, 1998, p.16).

Em Presídio dois territórios foram constituídos: o *P1* e o *P2* (ver mapa 6). Em conjunto com o território PD1, em Porto das Dunas, o território P2, em Presídio, corresponde à maior concentração de segundas residências em Aquiraz.

O território P1 é o mais recente de todo o Aquiraz. Sua ocupação reúne características do veraneio dos anos 2000, ou seja, a construção de condomínios fechados. Este território apresenta via de acesso própria, que proporciona independência com relação aos outros territórios. A tendência ao isolamento, condicionada pelos elevados preços dos lotes e também pelas grandes construções contemporâneas, permanece nesta área de expansão da praia do Presídio. Os condomínios e casas isoladas evidenciam a presença de veranistas que não desejam contatos, ou seja, temem que outros sujeitos possam minimizar ou contrariar o usufruto da tranquilidade e da praia.





Universidade Federal do Ceará  
 Maranhão em Geografia  
 Área de Concentração: Distorção Territorial e Ambiental  
 Linha de pesquisa: Estudos socioeconômicos da zona costeira  
 Disciplina: VERANEIO MARÍTIMO E EXPANSÃO  
 METROPOLITANA NO CEARÁ: Tendências em Arquipé-  
 lago  
 Autor: Alexandre Queiroz Pereira  
 Orientador: Ivanildo Wanderley Corrêa Duarte

LEGENDA

- habitação
  - Edificação
  - Lazer
  - Saúde
  - Religião
  - Via Local (hierarquizada)
  - 91 - Praia Tamariz
  - 92 - Praia Foucal
  - 93 - Escola Municipal de Pesca
  - 94 - Mercado
  - 95 - Centro no grupo
  - 96 - Escola Estadual Cel. Castelo
  - 97 - Campo de Futebol
  - 98 - Escola Municipal
  - 99 - Centro C/Clayton Nordeste
  - 100 - Centro C/Clayton Nordeste
  - 11 - Praça Municipal
  - 12 - Centro das Ruínas
  - 13 - Posto Policial no grupo
  - 14 - Praça
  - 15 - Posto da Saúde
  - USCOS DO SOLO
  - Residencial
  - Lazer
  - Comércio
  - Misto
  - Áreas
  - Infraestrutura
  - Serviços
- TERRITÓRIOS DO VERANEIO**
- Território P1
  - Território P2
  - Território I1
  - Território I2
  - Território I3
  - Território BP1

Adaptação de POPULACÃO  
 por ALBERTO, Diego Oliveira e FREDERICO, Assis de Queiroz

Territórios do Veraneio em Praia Itaqui

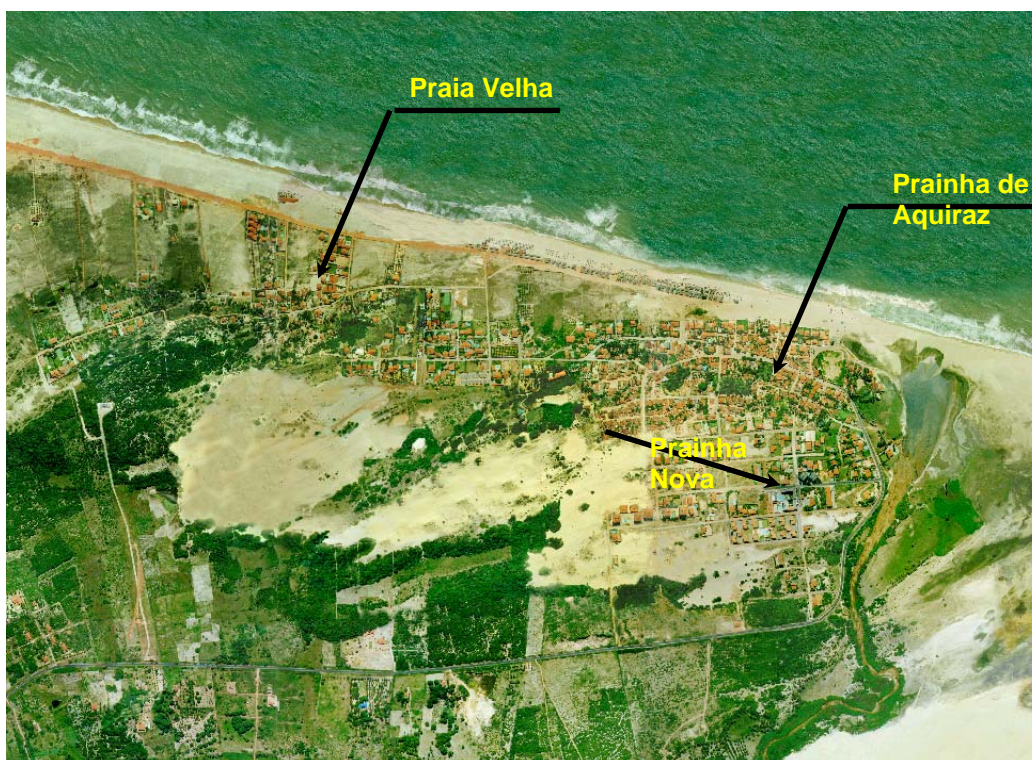
MAPA 6

#### 4.3.2. O núcleo em Prainha

Prainha oferece duas formas de acesso aos fortalezenses. O primeiro pode ser feito pela CE 040, passando antes pela Sede municipal, e seguindo o percurso da CE 452. O segundo trajeto pode ser feito pela CE 025, que cruza Porto das Dunas. A CE 025 liga exclusivamente a cidade de Fortaleza ao litoral leste de Aquiraz.

Com cerca de 3.389 moradores, de acordo com o histórico de sua ocupação, Prainha pode ser dividida em três áreas: Praia Velha ou Japão, Prainha de Aquiraz ou Barra do Catu e a Prainha Nova (figura 12).

Figura 12. Foto aérea do núcleo da Prainha.



Fonte: PROUB, 1997

O início da ocupação deste trecho do litoral de Aquiraz ocorreu exatamente na Praia Velha. Segundo o projeto de mapeamento cultural da

Prefeitura Municipal, foi o movimento progressivo das áreas das dunas que forçou o deslocamento dos pescadores da Praia Velha em direção à Barra do Catu.

O veraneio chega em Prainha no mesmo período do caso de Iguape, sendo que há uma diferença na localização preferencial da construção das segundas residências. Enquanto, em Iguape, os territórios de veraneio estão bem definidos morfologicamente, concentrados na faixa de praia, em Prainha o modelo da distribuição e concentração das segundas residências não é bem distinguível. As dunas fixas, componentes da paisagem de Prainha, do sopé até o topo, formando patamares, foram transformadas em mirantes, ocupadas pelo veraneio (foto 21 e 22).

**Foto 21.** Segundas residências nas dunas



Autor: Alexandre Queiroz, 2005.

**Foto 22.** Condomínios na Prainha Nova



Como visto no mapa 7, são quatro os territórios constituídos pelo veraneio em Prainha. O território *PA1*, localizado na Praia Velha, é um aglomerado heterogêneo, no qual as segundas residências apresentam menor porte (menos requinte) e estão dispersas entre os casebres de alguns moradores. O território *PA2* é um aglomerado homogêneo, estando situado numa área antes sem ocupação, entre a Praia Velha e a Prainha de Aquiraz. Neste território, exclusivo dos veranistas, os proprietários são pessoas bem abastadas, haja vista os grandes lotes que ocupam e as características suntuosas das segundas residências.

O território *PA3*, que segue as características do território I2, em Iguape, é composto por segundas residências rodeadas por casas de moradores, um aglomerado heterogêneo. Este território, bem próximo ao mar, é o que mais se confronta com os outros sujeitos sociais que freqüentam a praia: como excursionistas, banhistas e barraqueiros.

O território *PA4*, conhecido como Prainha Nova, é formado por um conjunto de condomínios de veraneio. No *PA4*, localizado totalmente no topo das dunas, desenvolveu-se o veraneio de isolamento. Este território é rodeado por uma estrutura hoteleira destinada à prática marítima do turismo.

Em Prainha, é claramente perceptível a compra ou construção de casas de veraneio por estrangeiros, principalmente italianos e portugueses. A referência é feita a veraneio e não a turismo, porque, neste caso, há uma freqüência de vindas destes estrangeiros, em temporadas de férias, não para hotéis ou pousadas, mas para residências de sua propriedade.



Universidade Federal de Ceará  
 Mestrado em Geografia  
 Área de Concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental  
 Linha de pesquisa: Estudo socioambiental de zonas costeiras  
**DISERTIÇÃO: VERANEIO MARÍTIMO E EXPANSÃO METROPOLITANA NO CEARÁ: Fortaleza em Aguardar.**  
 Autor: Alexandre Queiroz Pereira  
 Orientador: Kautley Wanderley Correia Dantas

**LEGENDA**

- Instituições
- Educações
- Stade
- Lazer
- Rodovia
- Via Local
- Recursos Hídricos
- 01-POSTO TELEMAR
- 02-CAMPO DE FUTEBOL
- 03-AREIA
- 04-CENTRO DAS RENDIÇAS
- 05-EMCETUR
- 06-CENTRO DAS RENDIÇAS
- 07-CLUBE
- 08-POSTO DE SAÚDE

**USOS DO SOLO**

- Residencial
- Lazer
- Comércio
- Misto
- Indústria
- Industriacional
- Serviços

**TERRITÓRIOS DO VERANEIO**

- Território PA1
- Território PA2
- Território PA3
- Território PA4

Autores do PROJ. AQUÍLUX:  
 por ALICEIA, DRAGO CASARIS e PERCILA, ALEXANDRE QUEIROZ

Território da Veraneio em Praia de Faro

Uso do Solo e Equipamentos

**Mapa 7**

#### 4.3.3 O núcleo em Porto das Dunas

Porto das Dunas “nasce” nos anos 1980, a partir da criação das etapas iniciais do parcelamento de mesmo nome. Desde sua criação, esta área é destinada à população fortalezense. As primeiras residências de veraneio foram construídas ainda na mesma década de instalação do empreendimento.

A CE 025 é uma via quase exclusiva que liga Porto das Dunas a Fortaleza. A proximidade de Fortaleza e a facilidade do acesso são condicionantes de forte ligação entre este núcleo em Aquiraz e a Capital cearense.

Muitos veranistas só tomam conhecimento de que sua segunda residência localiza-se em Aquiraz em razão da cobrança do IPTU. Alguns acreditam ser Porto das Dunas um bairro de Fortaleza, outros defendem a anexação desta área ao Município de Fortaleza.

A paisagem e o cotidiano em Porto das Dunas assemelha-se ao descrito por Calvino (1986):

O casario apenas terminado, com os vidros marcados por desenhos em giz, que esperava as famílias lombardas desejosas dos banhos; mais adiante ainda um castelo de andaimes e, embaixo, a betoneira giratória e o cartaz da agência com o anúncio de venda dos apartamentos. (CALVINO, 1986, p. 8)

Para bem compreender Porto das Dunas, na citação imediatamente anterior, basta substituir a passagem a *esperava as famílias lombardas* por *esperava pelas famílias fortalezenses*. Os andaimes, a betoneira e os anúncios de vendas cercam as esquinas do loteamento (ver fotos 23 e 24).

**Foto 23.** Casas, apartamentos e construções

Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

**Foto 24.** Anúncio de vendas de imóveis em Porto das Dunas

O aglomerado homogêneo de veranistas forma único território, *PD1* (ver mapa 8), demarcado pelo desejo por lazer, descanso e privacidade. Os sistemas de segurança, contudo, a vigilância particular contratada e as cercas elétricas representam que este território é carregado de medo, característica bem marcante dos habitantes dos grandes centros urbanos. O território é dividido em duas partes por um corredor de comércio e serviços que margeia o trecho da CE 025 e avenida principal que liga a CE 025 ao parque aquático *Beach Park*.

Uma tendência constatada em aglomerados homogêneos de veraneio é que as novas segundas residências não seguem o padrão individual isolado. Os novos veranistas preferem comprar suas casas de veraneio em organização de condôminos tanto, verticais como horizontais.

Os veranistas, tanto do aglomerado homogêneo quanto os dos vários condomínios, defendem seu território e seu patrimônio ao discutir com o Poder público municipal a possibilidade de resolver os problemas infra-estruturais de Porto das Dunas. No seminário “Debatendo a Infra-estrutura de Porto das Dunas”, em maio de 2003, os veranistas e demais sujeitos sociais pressionaram a Prefeitura municipal no sentido de pavimentar as estradas e construir um sistema de saneamento básico. Neste sentido, há uma contradição que remonta ao início da ocupação do Porto das Dunas. A Prefeitura, nos anos 1980, apoiou a

construção e a ocupação deste empreendimento, objetivando unicamente o aumento da arrecadação do IPTU, contudo, atualmente, o índice de inadimplência é muito elevado. De acordo com Ritelza Cabral, prefeita municipal, seriam necessários mais de 56 milhões de reais para resolver os problemas, o que representa a arrecadação total de Aquiraz por um período de três anos.

Estudos de Montenegro Jr. (2004) e relatórios como o PDDU de Aquiraz (2001) indicam que acontece em Porto das Dunas o fenômeno da transformação da segunda residência em residência principal, o que viria a classificar Porto das Dunas como um “dormitório de luxo”. As observações realizadas em campo mostram que esta perspectiva ainda não se confirma, tendo apenas alguns casos isolados.





Universidade Federal do Ceará  
 Mestrado em Geografia  
 Área de Concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental  
 Lista de pesquisa: Estudo socioambiental da zona costeira  
 Dispersão: VERAÍNEO MARTINS E EXPANSÃO  
 METROPOLITANA NO CEARÁ: Focadas em Agências  
 Autor: Alexandre Queiroz Pereira  
 Orientador: Estelito Wanderley Garcia Damasc

**LEGENDA**

- USOS DO SOLO**
- Residencial
  - Lazer
  - Comércio
  - Mistio
  - Industrial
  - Institucional
  - Serviços

- EQUIPAMENTOS**
- Institucionais
  - Educacionais
  - Lazer
  - Restativa
  - Vias Locais

- 01- Beach Park
- 02- Porto da Tronmar
- 03- Escola Maria de Sâ
- 04- Posto Policial

- TERRITÓRIOS DO VERANEIO**
- Território PD1
  - Corredor de Comércio e Serviços

Adaptado do PROJETO DE LEI Nº 10.000/2008  
 por ALMEIDA, Diego Oliveira e VENTURA, Alexandre Cassim

**Território Veraneio em Porto das Dunas**

MAPA 8

#### 4.3.4. O núcleo em Batoque

O acesso a Batoque é feito pela CE 040, seguindo posteriormente pela CE 454, até chegar a uma estrada vicinal carroçável. Mesmo sendo integrado ao Município de Aquiraz e distante cerca de 54 km de Fortaleza, o percurso descrito só pode ser feito atravessando o Município de Pindoretama.

De acordo com Lima (2002), a localidade Batoque pode ser considerada como uma comunidade pesqueira marítima, tendo seus primeiros habitantes assentados por volta do ano de 1860. Com a menor taxa de ocupação<sup>7</sup> do litoral aquiraense (PDDU, 2001), Batoque apresenta, com relação às demais ocupações litorâneas, precariedade no oferecimento de serviços públicos. A figura 13 bem demonstra a baixa densidade de construções em Batoque. O polígono em vermelho demonstra a dispersão, tanto das casas dos moradores como das segundas residências.

**Figura 13.** Foto aérea do núcleo em Batoque



Fonte: PROURB, 1997.

<sup>7</sup> Esta taxa de ocupação diz respeito a aspectos demográficos, como de área construída ou ocupada por estabelecimentos privados como serviços institucionais.

Mesmo com as precariedades já destacadas, foram se estabelecendo em Batoque os veranistas. Foram, na verdade, dois períodos de propagação do veraneio: meados dos anos 1980 e início dos anos 1990. Não chegou, porém a ser instalado um padrão adensado de ocupação por veranistas (ver Figura 13). De acordo com Lima (2002) são cerca de 111 as residências destinadas ao veraneio. Além da relativa distância e da precariedade viária, o principal motivo para o bloqueio da chegada dos veranistas foi a instituição legal da Reserva Extrativista do Batoque, mediante decreto federal de 05 de junho de 2003. A partir deste instrumento legal, foi impossibilitada a venda e compra de terrenos e casas em Batoque.

Atualmente, são vistas à beira-mar espécies de lotes sem edificações, murados ou cercados, que tinham como finalidade a construção de segundas residências. Por falta de informação, alguns moradores não compreendem os objetivos da demarcação da reserva e reclamam do impedimento da chegada de novos veranistas.

**Foto 25.** Indicação da demarcação da Reserva Extrativista de Batoque



Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005

**Foto 26.** Lotes vazios e cercados



A paisagem de Batoque exprime aspectos relacionados às diferentes fases de constituição do território dos veranistas. Os muros que cercam áreas que não podem ser construídas (foto 26) obedecem a ordem escrita na placa (foto 25) proibidas a compra, a venda e a troca de casas e terrenos.

**Foto 27.** Segundas residências abandonadas

Autor: Alexandre Queiroz, 2005.

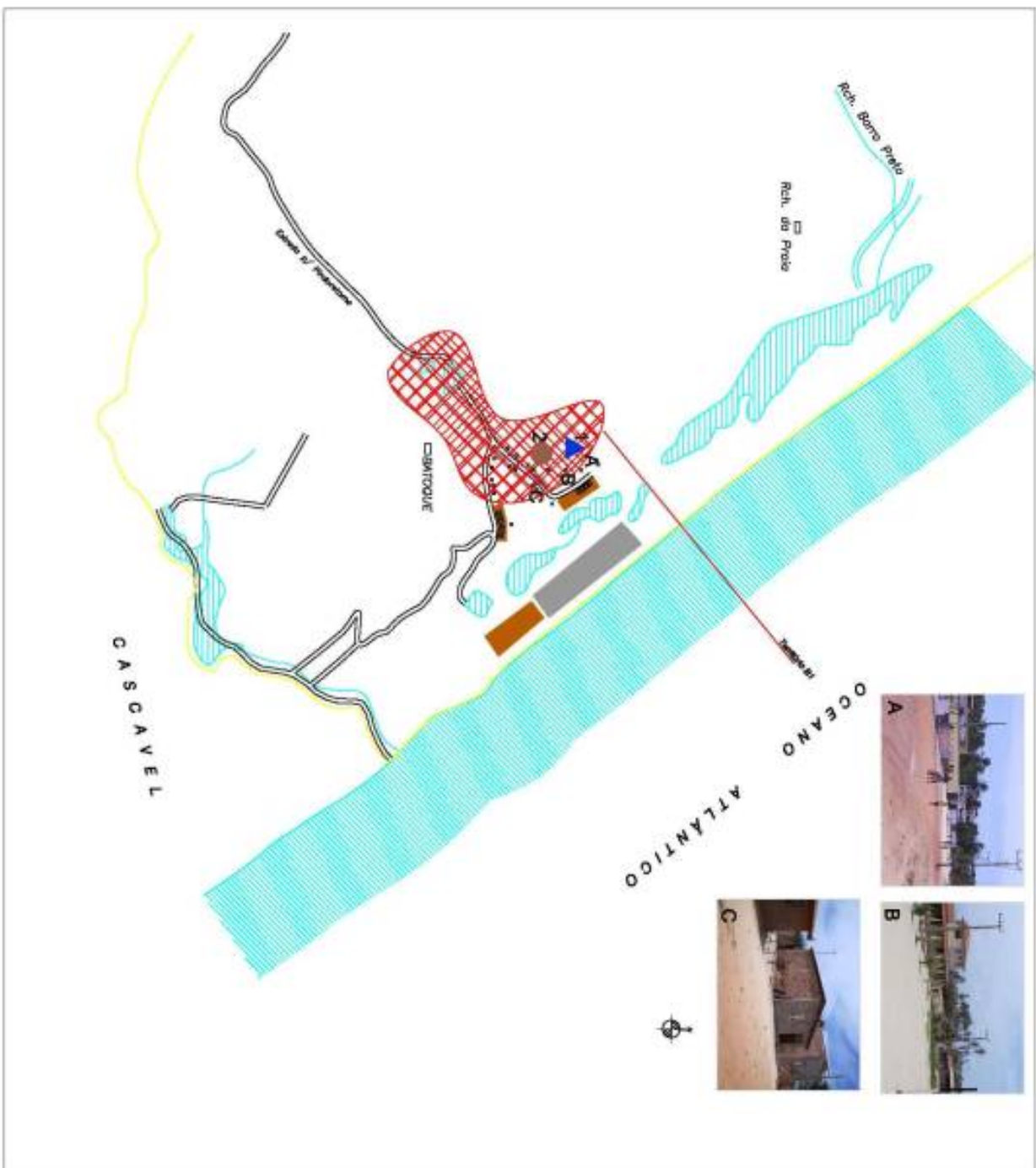
**Foto 28.** Segundas residências freqüentadas

Há uma diversidade de interesses e opiniões. Em muitos casos, moradores realizaram negociações com os veranistas, em que o veranista recebia o lote e o direito de construir, e, em contrapartida, ele deveria construir ou reformar uma habitação para o morador proprietário do lote. De acordo com entrevistas e outros trabalhos<sup>8</sup>, no entanto, antes da instituição da reserva, veranistas chegaram a reclamar a posse de algumas áreas, ocasionando conflitos com toda a comunidade. A associação local concorda com as normas que impedem a negociação das terras, porém, considera viável permitir que os atuais veranistas possam vender as suas segundas residências.

Batoque não pode realmente ser comparado com aglomerados homogêneos, como Presídio e Porto das Dunas, contudo, o padrão de consumo exibido pelos veranistas em Batoque é tomado por muitos moradores como modelo de bem viver. Os carros, os eletrodomésticos, os aparelhos telefônicos, móveis e as antenas parabólicas já fazem parte dos sonhos de consumo dos moradores. Por isso, a crença é de que o veraneio em Batoque constituiu um território, *B1* (observar no mapa 9).

---

<sup>8</sup> Ver o trabalho de Lima (2002)



Universidade Federal do Ceará  
 Microsistema em Geografia  
 Área de Concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental  
 Linha de pesquisa: Espaço socioambiental de zona costeira  
 Dissertação: VIVERANEO MARÍTIMO E EXPANSÃO  
 METROPOLITANA DO CEARÁ: Fronteiras em Aquagem  
 Autor: Alessandro Queiroz Pereira  
 Orientador: Evaldo Wanderley Coura Dias

**LEGENDA**

- Residencial
- Lazer
- Comercial
- Institucional

- Vias Locais
- Recursos Hidricos
- Localidade
- Limite Municipal

- 2. Posto Policial
- 1. Escola

- TERRITÓRIO DO VERANEIO
- Território B1

Apresenta as PRODUÇÕES  
 por ALCANTARA, Diego Damasceno e PEREIRA, Alessandro Queiroz

Território de Veraneio em Baloque

Os territórios do veraneio em Iguape, Prainha, Porto das Dunas e Batoque são formas socioespaciais onde se relacionam dialeticamente os processos de valorização dos espaços litorâneos e de urbanização. Os aglomerados, as casas isoladas e os condomínios são construtos que demarcam a extensão aparente dos territórios, mas, é a sociedade urbana e os seus signos que melhor preenchem estes territórios de conteúdo, ou seja, de relações sociais. Mesmo não estando presentes fisicamente, conquanto as casas estejam fechadas, mesmo que as ruas não sejam movimentadas pelo trânsito frenético dos automóveis, o território continua. A certeza é de que no próximo final de semana eles estarão de volta. Mesmo que não venham de Fortaleza, enviam suas ordens via telefone e os caseiros ou vigiais estão lá para obedecer-lhes. O poder dos veranistas ganha ares de onipresença.

## C A P Í T U L O 5

### ESPAÇO LITORÂNEO: O QUE O PLANO DIRETOR TEM A DIZER?

Depois de aproximadamente três décadas de institucionalização da Região Metropolitana de Fortaleza, o Município de Aquiraz constrói um plano de estruturação do seu espaço urbano. No caso da valorização dos espaços litorâneos, faz mais de trinta anos da chegada do primeiro veranista às praias aquiraenses. Assim, neste capítulo, serão discutidas as seguintes questões: de que modo esse plano delimita e conceitua os espaços litorâneos? Como o PDDU estabelece o papel do espaço litorâneo no contexto metropolitano? Quais as possibilidades de uso? De que maneira a prática do veraneio é destacada?

#### 5.1. O Plano Diretor e as propostas para o Município de Aquiraz

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) compreende uma ferramenta de suma importância para a gestão urbana e municipal. A partir da construção e revisão constante do PDDU, uma determinada administração pode melhor direcionar políticas públicas e avaliar a ordenação e ocupação do território. O PDDU não é somente, porém, um documento ou diagnóstico com elementos técnicos. Há de ser compreendido o seu caráter político, à medida que, com o zoneamento proposto, áreas são selecionadas, em detrimento de outras, para receber investimentos e intervenções públicas e privadas. Não deve ser esquecido o importante e primordial papel do Estado.

Dentre os agentes produtores e modeladores do espaço urbano, o Estado, compreendido aqui nas diferentes esferas do poder público, desponta com um dos mais importantes. Entre nós, ele vem muitas vezes a reboque de outros atores, principalmente dos agentes imobiliários que geram verdadeiros monstros no interior da urbe, ocasionando problemas sociais de toda a ordem, alguns incontroláveis ou de alto custo de recuperação devido a omissão deste próprio Estado. População, empresários, agentes imobiliários necessitam do Estado para que este, através de uso de métodos e técnicas locacionais e no intricado das negociações políticas,

alcance, na complexidade do processo decisório, a forma mais conveniente de parcelamento, uso e ocupação do solo. Não se pode negligenciar também o peso do Estado no estabelecimento de políticas de controle, reestruturação e requalificação de espaços da cidade. (SILVA, 2005, p. 58).

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ficou homologada a relação entre a função da propriedade urbana e o normatizações expressas no plano diretor.

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta lei (ESTATUTO DAS CIDADES, 2003, p. 78).

O Estatuto da Cidade dispõe que o plano diretor englobe não só as aglomerações urbanas mas todo o território municipal. Além disso, é previsto que o plano seja revisado, pelo menos, a cada dez anos. Municípios de mais de vinte mil habitantes e/ou integrantes de regiões metropolitanas são obrigados a elaborar plano diretor. Outros casos em que se torna compulsória a elaboração do plano diretor são: municípios onde o Poder público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal; municípios integrantes de áreas de especial interesse turístico; e municípios inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional e nacional. Com essa legislação, o Estado reafirma seu papel, à medida que “domina a sociedade organizando e normalizando os usos, através dos interditos e da norma”. (CARLOS, 2004, p. 31).

Com relação à obrigatoriedade de construção do plano diretor, Aquiraz, que conta mais de 60 mil habitantes e inserido na RMF, está contemplado nos dois primeiros casos há pouco citados. Este Município teria seu plano diretor elaborado, no final da década de 1990, pela empresa Gausismetgaia Consultores Consorciados, em parceria com a Prefeitura Municipal, com recursos do Projeto de



Desenvolvimento Urbano e Gerenciamento de Recursos Hídricos (PROURB), financiados pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Banco Mundial.

O PDDU e seu poder normatizador legitimam os interesses não só do Poder público municipal. Os recursos provenientes de um projeto estadual (PROURB) evidenciam a efetivação das concepções do plano de governo do Poder público no contexto de Estado. Fica explícita, tanto pelos projetos estruturantes propostos quanto pelo zoneamento, a ênfase dada aos espaços litorâneos, como espaços da expansão do tecido urbano fortalezense, enquadrando-o numa perspectiva metropolitana. Assim, a elaboração e, posteriormente, sua aprovação pela Câmara Municipal de Aquiraz não representam apenas os interesses e demandas locais. Bem além, este plano enxerga o território de Aquiraz, suas benesses e potencialidades, destacando um contexto maior: o metropolitano.

Mesmo respeitando os limites político-administrativos, as propostas vão além pois, estão articuladas às relações com a Metrópole cearense. Neste sentido, a descrição e a análise do PDDU apresentam-se como ferramentas metodológicas importantes para compreender a urbanização e a valorização dos espaços litorâneos metropolitanos.

Primeiramente, serão descritos os documentos constituintes do PDDU e suas principais características, tentado, assim, entendê-lo em sua totalidade. Em seguida, será conferido destaque às Leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Parcelamento do Solo, buscando compreender as relações estabelecidas pelo Poder público na organização do espaço litorâneo metropolitano.

#### 5.1.1 O PDDU de Aquiraz: síntese

*Grosso modo, o PDDU de Aquiraz está estruturado e dividido da seguinte forma: caracterização do município, plano estratégico, plano de estruturação urbana, plano de legislação básica, termos de referência para projetos estruturantes e estratégia de implementação.*

O primeiro documento é nomeado de Caracterização do Município e faz um apanhado genérico das informações que particularizam o caso de Aquiraz. Apresenta-se subdividido em quatro capítulos: o primeiro compreende uma análise geral e faz o uso da conhecida metodologia da FOFA (Fortalezas e fraquezas) indicando, segundo o texto, as potencialidades e os problemas de Aquiraz; o segundo capítulo procede, mais especificamente, a uma descrição do que chamam de quadro socioeconômico e cultural; no terceiro capítulo, são descritas juntamente tanto as características geoambientais quanto os componentes da estrutura urbana municipal; por fim, o quarto versa sobre os fatores políticos e institucionais. É notável uma ênfase descritiva nas localidades e distritos inseridos no espaço litorâneo. Segundo o texto, isso se justifica por esta ser a área de maior ocupação. Na primeira produção do PDDU, tem ressaltado uma observação: mesmo sendo rico em informações, demonstra fragilidades, e isso é evidente à medida que o texto não articula criticamente o que expõe.

O Plano Estratégico compreende o segundo produto do Plano Diretor, podendo ser considerado como o de maior relevância. Neste documento, a inserção de Aquiraz no contexto metropolitano é enfatizada, sendo expostas as tendências de expansão demográfica e econômica associadas à ocupação do território municipal. Para os elaboradores do PDDU, Aquiraz apresenta tendência econômica para as diversas atividades produtivas: indústria, agricultura e pecuária, assim como para os serviços, principalmente para o turismo. Na ocupação do território municipal, além das atividades já mencionadas, o PDDU aponta Aquiraz como espaço privilegiado para o veraneio e para a moradia da classe média-alta fortalezense, principalmente nos espaços litorâneos.

O Plano Estratégico demonstra que, a partir destas considerações, é factível traçar um macrozoneamento de Aquiraz, constituído por cinco macrozonas: de interesse litorâneo, de preservação ambiental, de uso heterogêneo (uso urbano), de uso e apoio às atividades industriais e a de atividades urbanas e rurais. Os critérios utilizados para estabelecer esta última macrozona não estão explícitos, contudo, considera-se esta macrozona como uma área de transição. Este

macrozoneamento (ver mapa 10) é basilar para a constituição do zoneamento mais específico (descrito *a posteriori*). A demarcação e nomeação das macrozonas de interesse litorâneo e de uso heterogêneo evidenciam que a valorização dos espaços litorâneos metropolitanos está intimamente relacionada à urbanização.



A macrozona de uso heterogêneo, que compreende as margens da CE 040 e engloba a Sede municipal, divide o Município em dois espaços distintos: o espaço continental, que não apresenta atividades socioespaciais significativas, tendo, assim, menos relevância e menor expressão no contexto metropolitano; e o espaço metropolitano, dinamizado, essencialmente, pelas práticas marítimas modernas, mantendo, desta forma, elos com a Metrópole.

O Plano de Estrutura Urbana, como o próprio título designa, indica as principais ações e intervenções públicas a serem realizadas no que tange aos elementos infra-estruturais urbanos: saneamento básico, sistema viário e o uso e ocupação do solo urbano. Neste documento, também são indicados os projetos estruturantes, compreendidos como aqueles de maior urgência: requalificação urbanística do centro da Sede municipal, estruturação das sedes distritais com equipamentos urbanos; estruturação da faixa litorânea do município; intervenção nas áreas críticas; e requalificação da via de ligação Praia/Sede/Justiniano de Serpa. Destes cinco projetos, todos apresentam ligações com o espaço litorâneo, sejam diretas, como nos casos do terceiro e do quarto, ou indiretas, como nos demais.

Para o desenvolvimento destes projetos e do próprio PDDU, como um todo, existem dois documentos: o Termo de Referência para Projetos Estruturantes e a Estratégia de Implementação. O primeiro apresenta a descrição dos projetos, assim como as características técnicas necessárias para a execução das obras. O segundo é o documento que tem como objetivo indicar todas as ações políticas e administrativas a serem tomadas para a efetivação do que é proposto pelo PDDU.

Todos esses documentos constituintes do PDDU vão respaldar a elaboração do Plano de Legislação Básica, compostos pelos seguintes projetos de Lei: Código de Obras, Lei do Sistema Viário, Lei de Diretrizes do Desenvolvimento Urbano, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e a Lei de Organização Territorial. Estranhamente, este último projeto de lei não foi elaborado pelo Consórcio responsável pela construção do PDDU. A

justificativa dada pela não-elaboração pautou-se nas seguintes afirmações: o Cadastro Técnico não foi concluído de forma a identificar as áreas já comprometidas com os loteamentos; uma proposta de organização territorial possui seus componentes técnicos, mas, também, culturais e políticos; a equipe municipal até o presente momento não se manifestou sobre o assunto; uma proposta de organização territorial não pode prescindir das informações cadastrais e dos entendimentos com a comunidade e lideranças locais, de forma a permitir melhor definição para a delimitação dos espaços urbano e rural.

## **5.2 O Espaço litorâneo e o zoneamento**

Os princípios e as funções básicas de um zoneamento são delimitados por Gomes (2006):

O zoneamento representa a divisão do território em unidades específicas, em face da maior homogeneidade que cada uma dessas áreas possui; a finalidade é, a partir da identificação diferenciada, conferir tratamento adequado para cada localidade. Dentro do projeto de modernidade, tal visão particularizada precisa conciliar-se ao contexto geral, isto é, precisa servir ao conjunto. A disciplina do aproveitamento do solo urbano pode até ser repartida, considerando-se as áreas mais homogêneas, já que as realidades são distintas; mas tudo isso deve estar integrado a uma ação global, e por isso mesmo o zoneamento é utilizado para controlar principalmente o adensamento e o deslocamento populacional no Município, com todas as conseqüências que esses fatores acarretam, notadamente a demanda por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos. (GOMES, 2006, p. 112).

O zoneamento do solo em Aquiraz é determinado pela lei de uso e ocupação do solo, aprovada somente no ano de 2005. Anteriormente, os preceitos legais (lei nº 33/1984) que regiam o uso e a ocupação do solo em Aquiraz eram indefinidos, sendo que era tomado como modelo um conjunto de

normas criadas por uma equipe de arquitetos<sup>1</sup> que projetou o empreendimento Porto das Dunas.

A lei de uso e ocupação do solo, de 18 de dezembro de 1984, desconsiderava o restante do Município, dispondo somente da faixa litorânea compreendida entre a foz do rio Catu e a embocadura do rio Pacoti. Mesmo sendo limitada a esta pequena parcela do Município, a Lei nº 33/1984 foi utilizada para nortear e licenciar os empreendimentos em todo o Município.

A faixa litorânea, à qual a lei faz referência, compreende, exatamente, os núcleos Prainha e o Porto das Dunas. Esta lei definiu três zonas de uso e ocupação: zona residencial de baixa densidade demográfica, onde se instalariam residenciais unifamiliares; zona residencial de média densidade, que servia tanto para residências unifamiliares como multifamiliares; e a zona de uso liberado, destinada às residências, como também para o comércio, serviços e/ou equipamentos. Não eram permitidos, segundo a lei, usos voltados ao comércio atacadista e à produção industrial.

A lei de 1984 foi um marco na valorização dos espaços litorâneos em Aquiraz, à medida que legitimou os interesses dos grandes empreendedores e destinou as zonas de praia a uma maciça ocupação por aqueles capazes financeiramente de comprar lotes à beira-mar.

Segundo a atual lei de uso e ocupação, datada de 2005, tal procedimento legal tem como principal objetivo incentivar a ocupação do solo em áreas com concentração e com tendência à concentração de atividades, à medida que houver ampliação da capacidade da infra-estrutura, preservando-se a qualidade de vida da coletividade.

---

<sup>1</sup> Essa equipe organizou um conjunto de normas de ocupação do solo, pois não existia nenhuma legislação municipal, fato que inviabilizava a implantação do loteamento Porto das Dunas.

É importante destacar a concepção teórico-metodológica contida no Plano Diretor que fundamenta a elaboração e a proposição do zoneamento do Município de Aquiraz.

O zoneamento, então, irá referenciar-se na compatibilização e mesclagem de usos, incentivando a complementaridade e a articulação entre a distribuição espacial da população e a localização de atividades econômicas, sócio-culturais e institucionais no Município e as condições de acessibilidade. Nessa perspectiva, tais atividades poderão ocorrer em todo território urbano, evitando-se estabelecer zonas com usos específicos. Assim, cada distrito ou conjunto de distritos poderá desenvolver-se adequado e implantando usos diversificados. A separação de usos e a segregação de atividades são exigíveis apenas nos casos de atividade inadequadas ou nocivas ao território urbano como, por exemplo, indústrias e atividades poluidoras e equipamentos destinados ao tratamento de doenças contagiosas. (AQUIRAZ, 2001, p. 40). [Grifo do pesquisador]

Os grifos traçados na citação anterior justificam-se pela discussão que mais adiante será proposta, quando serão colocadas em xeque as incoerências entre as perspectivas técnico-metodológicas com o zoneamento elaborado. O Município foi dividido em quatro zonas: de desenvolvimento urbano (ZDU), de expansão urbana (ZEU), de ocupação rarefeita (ZOR) e especial (ZE). A ZDU é destinada a maior concentração de sistemas de infra-estrutura, como saneamento, circulação e condições de salubridade do espaço urbano. A ZEU é determinada pela presença de áreas já loteadas, como também pela grande precariedade de infra-estrutura. A ZOR compreende áreas com extensos loteamentos, mas com baixa densidade demográfica, onde predominam os usos voltados à agricultura e à pecuária. A ZE é um conjunto de microzonas peculiares, onde se destacam características sociais, urbanísticas, paisagísticas, históricas e/ou culturais.

A ZE subdivide-se em quatro áreas: de preservação ambiental (APAM), de interesse turístico (AIT), estratégica para grandes empreendimentos (AEGE) e de interesse cultural (AIC). A lei de uso e ocupação abre a possibilidade da delimitação de mais seis áreas: de proteção urbana (APUR), estratégica de interesse paisagístico (AEIP), estratégica de apoio urbano (AEAU), estratégica de



interesse social (AEIS), estratégica de exploração mineral (AEM) e área institucional (AI).

Sobrepondo o zoneamento estabelecido pelo PDDU à delimitação do espaço litorâneo estabelecida neste trabalho<sup>2</sup>, evidenciam-se as seguintes zonas compreendidas: ZDU, ZEU 1 e 2, ZOR 7, AIC e todas as AIT's. O quadro 5 traz a delimitação específica de cada zona e área inserida no espaço litorâneo.

**Quadro 5.** PDDU: delimitação das zonas e áreas no espaço litorâneo de Aquiraz.

Definição	Delimitação da área
ZDU	Inicia-se no encontro do antigo traçado da CE-040 com o Rio Pacote, segue por ele ao sul até encontrar uma linha imaginária a 1km a oeste da CE-040 até encontrar o limite norte do distrito Tapera, seguir a noroeste, em linha reta, até encontrar a intersecção da Estrada do Sifônio com a CE-025, segue pela rodovia a noroeste até encontrar uma linha imaginária que coincide com limite norte do Loteamento Parque da Prainha, segue por essa linha até encontrar o limite da APA do Pacoti, segue por esse limite a sudoeste até encontrar o antigo traçado da CE-040, segue por ela a noroeste até o ponto inicial.
ZEU 1	Inicia-se no encontro da CE-040 com o Riacho Jacundá, segue pelo riacho a nordeste até encontrar o limite da APA do Pacoti, segue por ele a sudeste até encontrar a Ce-040, segue por essa via a oeste até o ponto inicial.
ZEU 2	Inicia-se no encontro da CE-040 com o Rio Catu, segue por ele a norte até o limite norte do distrito Tapera, segue por este limite a sudeste, a sudoeste e a noroeste até encontrar a CE-040, segue por essa via a noroeste até o ponto inicial.
ZOR 7	Inicia-se no encontro do Córrego do Ministro com a CE-040, segue por ela a noroeste até encontrar o limite leste do distrito Tapera, segue por ele até encontrar a margem sul da Lagoa Encantada / Riacho Barro Preto, segue por ela a leste até encontrar uma ramificação deste riacho segue por ela a sul até encontrar a margem norte da Lagoa do Tapuio, segue por ela a sudeste até o final e, a partir deste ponto, segue a sudoeste até encontrar o final de uma ramificação do Riacho Caponga Funda, segue por ela a leste até encontrar o Riacho, segue por ele a oeste até encontrar o Córrego Cajueiro do Ministro, segue por ele a sudoeste até o ponto inicial.
AIC	Inicia-se no encontro do antigo traçado da CE-040 com a Av. Vigílio Coelho, segue por ela a sudeste até encontrar a Rua Antônio Gomes dos Santos, segue por ela a norte até encontrar a Rua Raimundo Coelho, segue por ela a noroeste até encontrar a continuação da rua Antônio Gomes dos Santos, segue por ela a norte 350 (trezentos e cinquenta) metros e, a partir deste ponto, segue a noroeste até a Fábrica de Aguardente Colonial (incluindo-a), segue por uma linha imaginária paralela à Rua

<sup>2</sup> Ver capítulo 2.

**Quadro 5. PDDU: delimitação das zonas e áreas no espaço litorâneo de Aquiraz.**

Definição	Delimitação da área
	Manoel Lourenço a sul, passando por trás da Antiga Casa do Governador, até o ponto inicial.
AIT 1	Inicia-se no encontro do Riacho Jacundá com o rio Pacoti, segue por esse rio no sentido norte e leste até encontrar o oceano, segue por este até encontrar o prolongamento do limite oeste do Loteamento Porto das Dunas, segue por ele a sudoeste até o ponto inicial.
AIT 2	Inicia-se no encontro do limite da APA do Rio Pacoti com o limite oeste do Loteamento Porto das Dunas, segue por este limite até o oceano, segue por este até encontrar o prolongamento do limite leste daquele loteamento, segue por ele a sudoeste até encontrar o limite da APA, segue por ele a noroeste até o ponto inicial.
AIT 3	Inicia-se no encontro do limite da APA do Rio Pacoti com o limite leste do Loteamento Porto das Dunas, segue por este limite a nordeste até encontrar oceano, segue por ele a sudeste até encontrar o prolongamento da Estrada do Sifônio, segue por ela a sudoeste até encontrar a CE-025, segue por esta rodovia a noroeste até encontrar uma linha imaginária que coincide com o limite norte do Loteamento Parque da Prainha, segue por ele a oeste até encontrar o limite da APA do rio Pacoti, segue por este limite a norte até o ponto inicial.
AIT 4	Inicia-se no encontro da CE-025 com a Estrada do Sifônio, segue por esta estrada a nordeste até encontrar o oceano, segue por ele a sudeste até encontrar a foz do Riacho Catu, segue por ele a sudoeste até encontrar o limite norte do distrito Tapera e, a partir deste ponto, segue em linha reta a noroeste até o ponto inicial.
AIT 5	Inicia-se na foz do Riacho Catu, segue pelo limite do oceano a sudeste até encontrar o prolongamento do limite oeste do Loteamento do Presídio, segue por este limite a sudoeste até encontrar o Riacho Trairussu, segue por esse riacho a noroeste até encontrar o Riacho Catu, segue por esse riacho a nordeste até o ponto inicial.
AIT 6	Inicia-se no encontro do prolongamento norte do limite oeste do Loteamento do Presídio com o oceano, segue por este a sudeste até encontrar o prolongamento do limite leste do Loteamento Mirante do Iguape, segue por ele a sul até encontrar a Lagoa Encantada, segue por sua margem a leste até encontrar o limite oeste do distrito Tapera, segue por ele a norte até encontrar o Riacho Trairussu, segue por ele a noroeste até encontrar o prolongamento sul do limite oeste do Loteamento do Presídio, segue por ele a nordeste até o ponto inicial.
AIT 7	Inicia-se na foz do Riacho da Caponga Funda, segue por este rio a sudoeste até encontrar uma ramificação deste rio a oeste, segue por ela a leste até o seu final e, a partir daí, segue a norte até o limite leste da Lagoa do Tapuio, segue a oeste pela margem da Lagoa até encontrar uma ramificação da Lagoa Encantada / Riacho Barro Preto, segue por ela a norte até a Lagoa, segue por ela a oeste até o prolongamento do limite leste do Loteamento Mirante do Iguape, segue por ele a norte até o oceano, segue por ele a sudeste até o ponto inicial.

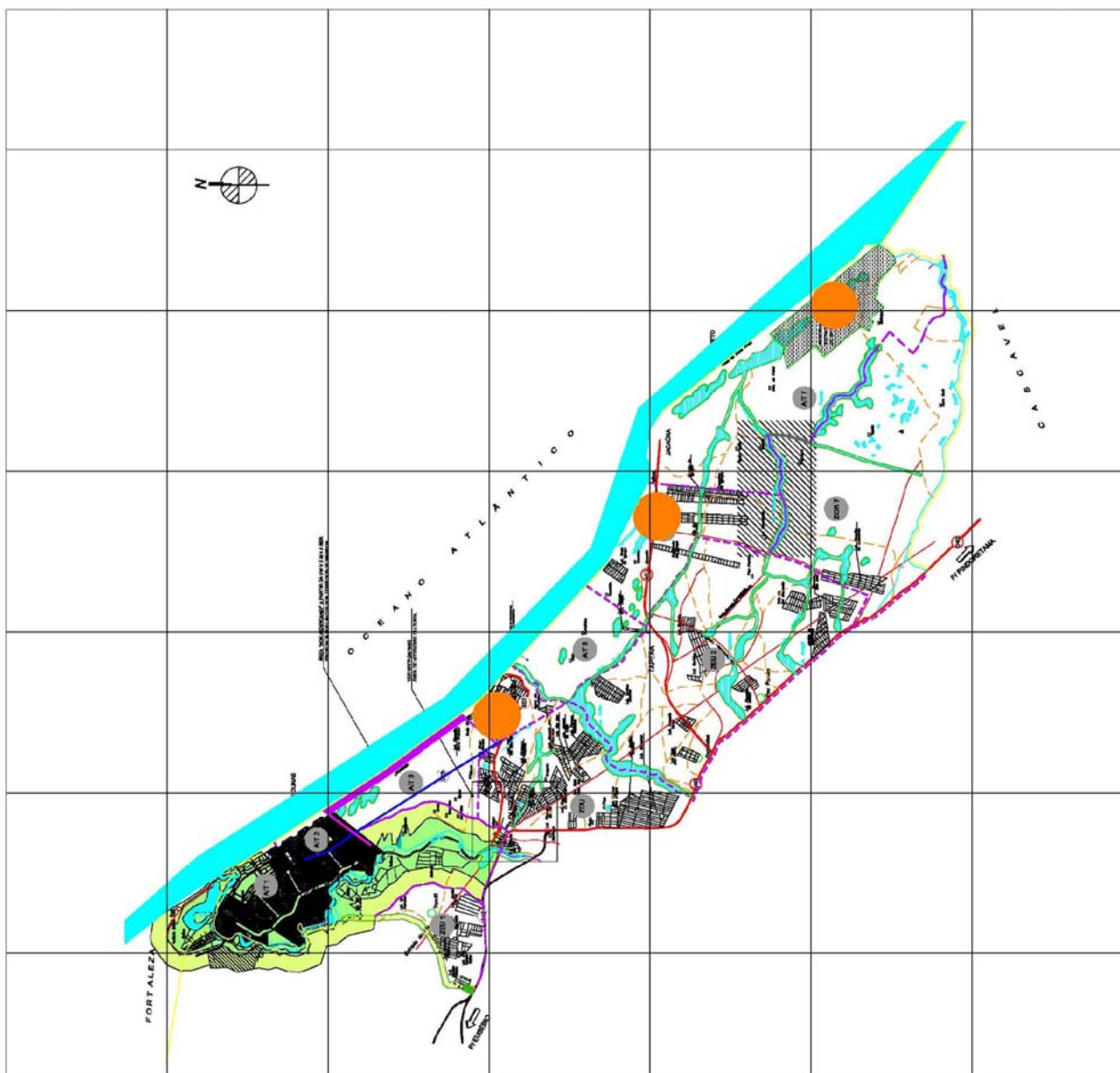
Fonte: PDDU de Aquiraz, Lei de Uso e Ocupação do Solo, 2005.

O espaço litorâneo, como observado no quadro 5, é composto por uma zona de consolidada morfologia urbana, por zonas destinadas à expansão do tecido urbano, por uma zona de ocupação ainda não definida, e por dois tipos de áreas: aquelas voltadas às atividades turísticas, e a última, que demarca um interesse cultural. O mapa 11, a seguir, destaca o zoneamento do espaço litorâneo aquiraense. São representadas, cartograficamente, todas as zonas e áreas descritas pelo quadro 5.

Universidade Federal do Ceará  
 Mestrado em Geografia  
 Área de Concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental  
 Linha de pesquisa: Estudo socioambiental da zona costeira  
 Dissertação: VERANEIO MARÍTIMO E  
 EXPANSÃO METROPOLITANA: Fortaleza em Aquiraz.  
 Autor: Alexandre Queiroz Pereira  
 Orientador: Eustóquio Wanderley Corrcia Dantas

LEGENDA

- Povoado
  - Localidade
  - Rios e Riachos
  - Apudias e Lagoas
  - Limite Zonamento
  - Limite Municipal
  - Rodovia Federal
  - Rodovia Estadual
  - Estradas
  - Caminhos
  - Áreas à Sofremem Intervenção
- ZDU - Zona de Desenvolvimento Urbano  
 ZEU - Zonas de Expansão Urbana  
 ZOR - Zonas de Ocupação Rarefeita
- Zonas Especiais
- APA - Área de Preservação Ambiental
  - APUR - Área de Proteção Urbana  
 200m (dozeenta metros) para cada lado  
 do recurso hídrico à partir das faixas das APAM  
 (VER LEI)
  - AIT - Área de interesse Turístico
  - AEGE - Área Estratégica de Grandes Equipamentos
  - APA DA RIO PACOTI
- Reserva indígena
- ZONA DE PROTEÇÃO INTEGRAL (ZPI)
  - ZONA DE USO SUSTENTÁVEL (ZUS)
  - ÁREA ESPECIAL DE CONSERVAÇÃO (AEC)



Aquiraz do PDDUAQUIRAZ  
 por ALMEIDA, Diego Godaia e PEREIRA, Alexandre Queiroz

MAPA 11

Zonamento do Espaço Litorâneo de Aquiraz

A área de interesse cultural é uma das componentes das chamadas zonas especiais. A AIC, porém, está inserida no interior, mais precisamente no núcleo, da zona de desenvolvimento urbano. Corresponde ao centro histórico de Aquiraz que remonta ao período colonial.

O caso das AIT's é o mais interessante. A lei de uso e ocupação não define o que são as AIT's, mas especifica somente sua abrangência em termos de localização.

O Município de Aquiraz define que todo o seu território é de interesse turístico, no entanto, para efeito de zoneamento são consideradas prioritariamente Áreas de Interesse Turístico - AIT as áreas pertencentes à zona costeira do Município de Aquiraz envolvendo os núcleos praianos: Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Iguape, Barro Preto e Batoque. (AQUIRAZ, 2005, p. 17).

Tanto na Caracterização Municipal quanto no Plano de Estruturação Urbana, foram destacados os diversos usos historicamente instituídos na zona de praia, em destaque as comunidades e os núcleos de veraneio, porém o zoneamento não dá a devida importância a estes usos. As normatizações propostas para as zonas de praia e sua hinterlândia são incoerentes com suas próprias bases técnico-metodológicas, haja vista que era considerado equívoco especificar ou restringir determinadas áreas a uso único.

Como visto nos capítulos 3 e 4, o veraneio marítimo representa, no caso cearense, um dos principais componentes da urbanização do espaço litorâneo, principalmente no contexto metropolitano. Desta forma, o zoneamento é falho, pois desconsidera que os núcleos de veraneio são formas descontínuas do tecido urbano da Metrópole.

Outro aspecto importante a respeito do zoneamento é a descrição da compatibilidade de usos. O quadro 6 traz todos os usos, categorias e tipos citados pelo PDDU de Aquiraz, e também os conceitos que determinam as possibilidades ou as impossibilidades de usos.

**Quadro 6.** PDDU: compatibilidade de usos nas zonas e áreas componentes do espaço litorâneo.

USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU	ZEU		ZOR	ZE
				ZEU 1	ZEU 2		AIT
RESIDENCIAL	Unifamiliar	Casa Isolada	A	A	A	A	A
		Casa Geminada					
	Multifamiliar	Vilas	A	A	A	A	A
		Condomínios Horizontais Conjuntos Habitacionais					
		Edifícios de Apartamentos	A	A	A	P	A
	Misto	Resid./Comércio, Resid./Serviço, Resid./Indústria	A	A	A	A	P*
COMERCIAL	Local	Lojas e Conjunto de Lojas	A	A	A	A	A
		Mercadinho / mercearia					
	Regional	Galerias e Centros Comerciais	A	P	P	P	P
		Lojas de Departamentos, Supermercados, Hipermercados					
		Shopping Center					
	Depósitos / Comércio Atacadista	A	P	P	P	PE	
	Depósitos de Material de Construção / Comércio de Sucata	A	P	P	P	P	
	Inflamáveis (posto de abastecimento, venda de gases industriais, de material para pintura, de fogos, etc)	A	P	P	P	P	
	Nocivos (venda de produtos veterinários, agrotóxicos, etc)	P	P	P	P	I	
USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU	ZEU		ZOR	ZE
				ZEU 1	ZEU 2		AIT
SERVIÇOS	Prestação de serviços	Salas / Escritórios	A	A	A	A	A
		Conjunto de Salas					
	Hospedagem	Hotéis, Pousadas, Apart-hotéis, Albergues, Motéis, Hospedarias	A	A	A	A	A
		Alimentação	Bares / Restaurantes	A	A	A	A
	Lazer	Parque Temático	A	A	A	A	A
		Casa de Espetáculos, clubes e similares	A	P	P	P	A
		Danceterias / Boates / Salas de Jogos Cinema / Teatro / Galeria de Arte					
	Atividades temporárias (circo, parque de diversões, feiras)	A	A	A	A	A	
	Bancos	Posto Bancário, Agência Bancária, Instituições Financeiras	A	P	P	P	P
	Utilidade Pública	Agência de energia elétrica, de abast. d'água e esgoto	A	A	A	A	A
		Velório	A	A	A	A	A
	Educação	Creches, Escolas e Cursos	A	A	A	A	A
		Universidade / Faculdade	A	A	A	A	A
	Saúde	Posto, Laboratório e Clínica Veterinária	A	A	A	A	A
Consultório e Clínica Médica sem internação		A	A	A	A	A	
Clínica Médica com internação, Maternidade e Hospital		A	P	P	P	P	
Oficinas e	Oficina Mecânica	A	P	P	P	I	

**Quadro 6.** PDDU: compatibilidade de usos nas zonas e áreas componentes do espaço litorâneo.

USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU	ZEU		ZOR	ZE		
				ZEU 1	ZEU 2		AIT		
		Limpeza Urbana (garagem e oficina)	A	P	P	P	I		
		Garagens de ônibus e demais veículos	PE	P	P	P	I		
		Matadouros Depósitos de reciclagem de lixo	PE	PE	PE	PE	I		
		Sub-estações	PE	PE	PE	PE	PE		
USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU	ZEU		ZOR	ZE		
				ZEU 1	ZEU 2		AIT		
INSTITUCIONAL	Defesa e Segurança	Posto Policial	A	A	A	A	A		
		Delegacia	A	A	A	A	A		
		Quartel	PE	PE	PE	PE	PE		
		Penitenciária	I	I	I	PE	I		
		Corpo de Bombeiros	A	A	A	A	A		
	Atividades Administrativas	Prefeitura / Secretarias Câmara Municipal Fórum Escritórios de Representação Estatal / Federal	A	A	A	P	P		
		Esporte, Cultura e Lazer	Centro Cultural / Museu	A	A	A	A	A	
			Estádio / Ginásio	A	A	A	A	A	
			Parque Urbano	A	A	A	A	A	
	Atividades Religiosas	Igrejas, Santuários e similares Conventos, Seminários e Mosteiros	A A	A A	A A	A A	A A		
		Atividades Insalubres	Aterro Sanitário Cemitério	I I	PE PE	PE PE	PE PE	I I	
	Atividades de Transporte		Estações Rodoferroviárias Terminais de carga	A A	PE PE	PE PE	PE PE	I I	
		Abastecimento Urbano	Mercado Público Feiras e exposições Central de Abastecimento	A A A	A A A	A A A	A A A	PE A I	
	USOS		CATEGORIA	TIPO	ZDU	ZEU		ZOR	ZE
						ZEU 1	ZEU 2		AIT
	INDUSTRIAL	Atividades Adequadas ao Meio Urbano	Pequeno Porte - Fábrica / Oficina até 200m <sup>2</sup>	A	A	A	A	I	
Médio Porte - Fábrica / Oficina de 201m <sup>2</sup> até 1.500m <sup>2</sup>			A	P	P	P	I		
Grande Porte - Fábrica / Oficina com mais de 1.500 m <sup>2</sup>			A	P	P	PE	I		
Atividades Inadequadas ao Meio Urbano		Serrarias, Abate de animais, Fabricação de bebidas, medicamentos, produtos de limpeza, tintas, produtos cerâmicos, materiais abrasivos, ferragens, máquinas e equipamentos, etc.	PE	I	I	PE	I		

**Quadro 6.** PDDU: compatibilidade de usos nas zonas e áreas componentes do espaço litorâneo.

USOS	CATEGORIA	TIPO	ZDU	ZEU		ZOR	ZE
				ZEU 1	ZEU 2		AIT
	Atividades Nocivas ao Meio Urbano	Fabricação de materiais têxteis de origem animal, de adubos e fertilizantes, de gases industriais, de defensivos agrícolas, de artigos pirotécnicos, de corantes e pigmentos, de armas, de gesso, cimento e cerâmica, beneficiamento de couro e peles, destilação de álcool, etc.	I	I	I	PE	I
EXTRATIVISTA A/ AGROPECUÁRIA RIO	Extrativista	Pedreiras, Saibreiras e Areais, Rochas Ornamentais / Extração Vegetal	I	I	I	PE	I
	Agropecuário	Produção de hortifrutigranjeiros e agrícola Pesca e piscicultura	I	I	I	PE	PE
		Pecuária e criação de pequeno porte	I	I	I	PE	PE

A – ADEQUADO I – INADEQUADO P – PERMITIDO COM RESTRIÇÕES PE – PROJETO ESPECIAL

\* Não é permitido uso misto Residencial/Industrial

Fonte: PDDU de Aquiraz, Lei de Uso e Ocupação do Solo, 2005.

Uma análise apurada do quadro 6 evidencia que as zonas de ocupação rarefeita são passivas à implantação de quaisquer usos ou empreendimentos, desde casas até mineradoras. Vale ressaltar que a ZOR 7 mantém limites com a AIT 7. Sem áreas de amortecimento, a AIT 7 fica exposta a desdobramentos dos usos instituídos na zona vizinha, principalmente sabendo que nesta área de interesse turístico insere-se a reserva extrativista do Batoque. Outra contradição do zoneamento é observada: na ZOR 7 está demarcada a área destinada pela FUNAI aos índios Genipapos-Kanindés.

As AIT's são as que apresentam maiores restrições, contudo, o uso residencial é liberado em todas as suas categorias. Assim, o zoneamento induz a que estas áreas sejam ocupadas por usos voltados à moradia, ao comércio e aos serviços, tanto particulares quanto institucionais.

O zoneamento e a discriminação dos seus usos não elaboram nenhuma medida que impeça a especulação imobiliária nas AIT's, deixando expostas as populações de baixa renda lá residentes. Nas AIT's é incentivada a construção de grandes empreendimentos hoteleiros, proporcionando aumento excessivo dos preços dos lotes, principalmente aqueles próximos as praias.



As AIT's 3, 5 e 7 (em parte) não apresentam ocupação, estando à espera de grandes investimentos, principalmente de grupos estrangeiros. Nestas áreas, os lotes são cotados, não em moeda local, mas em dólares e euros.

Como visto, no quadro de usos, não há referencia ao veraneio marítimo. O zoneamento desconsidera a diferenciação do veraneio para a moradia. Isso se justifica pelo interesse explícito do Poder público municipal e estadual de constituir áreas voltadas à prática do turismo. Os fluxos promovidos pelos veranistas são amplamente citados na caracterização geral do Município e no plano de estruturação urbana, contudo a legislação proposta pelo PDDU e aprovada pelos Poderes Legislativo e Executivo não elabora nenhum instrumento capaz de mediar ou solucionar conflitos entre os veranistas e demais sujeitos sociais.

Em praias como Presídio e Porto das Dunas, onde o número de veranistas é bem superior ao de moradores, como serão tratadas as questões que envolvem políticas públicas? É certo que a ocupação destas áreas ao longo de mais de trinta anos foi regida pela demanda do mercado imobiliário, sendo o Poder público municipal “mero espectador”<sup>3</sup> das transformações. A nova legislação teria a responsabilidade de especificar e delimitar as problemáticas de cada espaço municipal. Mesmo os documentos do PDDU descrevendo toda a relevância do contexto metropolitano para Aquiraz, como espaço de expansão da Metrópole, desconsideram a expansão do veraneio marítimo, principal elemento da urbanização do espaço litorâneo de Aquiraz.

O PDDU não se refere ao veraneio na proposta de zoneamento, contudo, o Poder público municipal destaca o veraneio quando diz respeito a arrecadação do IPTU. O artigo 85 da Lei Orgânica Municipal, aprovada em 1989, já estipulava as porcentagens acarretadas sobre a prática do veraneio.

---

<sup>3</sup> A omissão do Poder público pode significar também um consentimento aos processos de especulação e mercantilização dos espaços.

Art. 85 - A casa residencial usada pelo seu proprietário ou por este cedida a título oneroso ou gratuito, apenas por temporada, configurando uma ocupação efetiva inferior a seis meses, pagará os impostos devidos acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de uso anti-social do imóvel. (AQUIRAZ, 1989, p. 20).

São inúmeros os equívocos no zoneamento do espaço litorâneo de Aquiraz. A demarcação geométrica de áreas e zonas não equaciona os conflitos de uso, principalmente quando este procedimento desconsidera o conteúdo social do espaço.

Para o espaço litorâneo, o zoneamento legitima os empreendimentos imobiliários já instalados e incentiva a instalação de outros. Minimiza ou desconsidera determinados usos, como o veraneio, preferindo dividir as zonas de praia, enquadrando-as numa perspectiva de inserção das práticas turísticas.

### **5.3 Depois de zonedar, reestruturar?**

Dentre os projetos estruturantes propostos pelo PDDU, um dispõe a respeito da reestruturação da faixa litorânea de Aquiraz. As áreas de intervenção seriam os núcleos de Iguape, Prainha e Batoque.

De acordo com o termo de referência, estes núcleos são espaços onde a ocupação aconteceu de forma desordenada, sendo necessária uma readequação dos núcleos para o melhor desenvolvimento das atividades voltadas ao lazer, ao veraneio e ao turismo. Segundo o termo de referência para a elaboração desse projeto, o objetivo principal seria garantir a qualidade de vida da população. A elaboração do zoneamento ambiental dos núcleos, o disciplinamento do uso e ocupação do solo, e o reassentamento de habitações, no entanto, são objetivos específicos que põem em discussão o objetivo geral. Ora, como exposto no capítulo 4 deste trabalho, muitos moradores dos núcleos de Iguape, Prainha e Batoque ocupam áreas impróprias para estes usos, como margens de rios e dunas fixas. Estas irregularidades serão detectadas no

zoneamento ambiental<sup>4</sup>. Considerando que, tanto em Prainha como em Iguape, as zonas de praia estão totalmente ocupadas, principalmente por veranistas, haveria um conjunto de desapropriações, e o reassentamento seria efetuado em áreas mais distantes do mar. Como muitos destes moradores são pescadores, o reassentamento colocará em xeque o seu modo de vida e suas fontes tradicionais de trabalho. Estas reflexões não são meras hipóteses, pois estão fundamentadas no empírico, ou seja, na realidade dos núcleos, assim como no PDDU, que já foi aprovado pelos Poderes Legislativo e Executivo.

O que mais chama a atenção no projeto de reestruturação é a não-inclusão do Porto das Dunas como área a ser alvo de intervenção. Quais seriam as razões? Surgem duas hipóteses:

1ª Porto das Dunas não apresenta expressivo contingente populacional, ou influência política, capaz de justificar as melhorias na infra-estrutura, sendo que o projeto estruturante quer beneficiar as localidades onde estão inseridas as comunidades mais carentes, não é necessário Porto das Dunas;

2ª o projeto estruturante objetiva reestruturar as localidades “desordenadamente ocupadas” com fins de implantar nestes lugares novos usos que vão ao encontro de interesses não locais. Como Porto das Dunas já apresenta organização bem definida, não é necessária uma intervenção.

A primeira hipótese não é aceitável, à medida que os veranistas e os empreendedores em Porto das Dunas pressionam constantemente a Prefeitura municipal no sentido de infra-estruturar o loteamento. A segunda hipótese é mais coerente, haja vista que os projetos estruturantes estabelecem objetivos que visam a adequar as localidades ao estabelecimento de atividades, principalmente voltadas aos empreendimentos turísticos.

---

<sup>4</sup> De acordo com os termos de referências dos projetos de requalificação dos núcleos litorâneos, esse zoneamento ambiental é uma das atividades a serem realizadas.

O PDDU, como explicitado no início do presente capítulo, que tem, teoricamente a função de propor bases planejadas para a ocupação das áreas municipais, ganha caráter de instrumento político e legitimador de interesses defendidos por sujeitos sociais ligados ao consumo do espaço (empreendedores imobiliários e proprietários de empreendimentos turísticos).

Os veranistas nos finais de semana, nos feriados e no período de férias estão em suas casas de praia em Aquiraz, contudo, o veraneio marítimo, importante elo entre Aquiraz e a MetrÓpole, passa despercebido na legislação municipal. A metrÓpole se expande mediante a valorização litorânea, não pela co-participação dos municípios metropolitanos, mas pela demanda originada em Fortaleza.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O veraneio marítimo e a expansão metropolitana no Ceará são temas fundamentais na tecedura deste ensaio. A valorização dos espaços litorâneos e, em especial, a prática marítima moderna do veraneio, são aqui entendidas como processos sociais, historicamente constituídos, que destacam o mar e o marítimo como elementos inseridos no cotidiano da sociedade urbana. De receptáculo de dejetos a lugar do lazer, os novos significados atribuídos às praias despertam nos cidadãos o intento de consumir o espaço litorâneo.

O morar eventualmente próximo ao mar, no Ceará, ganha impulso a partir dos anos 1970, e, no ano 2000, aparece como padrão de veraneio predominante. Com a instituição da Região Metropolitana de Fortaleza, o veraneio marítimo tornou-se uma das atividades socioespaciais responsáveis pelo prolongamento da Metrópole e de seu tecido urbano. Os fluxos de pessoas, mercadorias, investimentos e intervenções promovidos pelo processo de valorização do espaço litorâneo definiram as praias de Aquiraz como integrantes do contexto metropolitano.

A influência de Fortaleza na divulgação do veraneio marítimo revela o modo como o espaço litorâneo é alcançado pelo seu tecido urbano, evidenciando, também, a relação dialética entre valorização litorânea, veraneio marítimo e urbanização.

O primeiro aspecto revelador da relação supracitada é a produção de uma morfologia espacial descontínua. Com a valorização litorânea, os veranistas, os empreendedores imobiliários, os moradores das localidades praianas, o Poder público municipal e estadual envolvem-se na formação de parcelamentos urbanos e de aglomerados de segundas residências.

O Poder público, através de leis de uso e ocupação do solo, viabiliza a construção de um padrão mercantil-urbano de acesso à terra. Ao longo das três

últimas décadas do século XX, cerca de 70 projetos de parcelamentos urbanos de empresas imobiliárias, sediadas em Fortaleza, foram aprovados pelo Poder público municipal. Nenhum loteamento, inclusive, o mais famoso deles, Porto das Dunas, apresentava os critérios legais próprios para a devida instalação. A justificativa para tais procedimentos encontra-se na intenção do Poder público municipal de Aquiraz de elevar os índices de arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano. O aumento da oferta do número de lotes viria a atender a uma demanda propiciada pela intenção dos fortalezenses de possuir um lote próximo à praia. Daí os nomes atrativos dos empreendimentos: Portal das Praias, Brisas do Iguape, Chácaras da Prainha, Caminho das Praias, Parque Veraneio, dentre outros.

Concomitantemente, a efetivação dos projetos de parcelamentos, nas praias de Iguape, Prainha, Barro Preto, Porto das Dunas, Presídio e Batoque foram sendo constituídos aglomerados de segundas residências. Em virtude das condições históricas de formação, estes aglomerados ganharam peculiaridades. Em Iguape/Barro Preto e Prainha, consolidaram-se aglomerados homogêneos e heterogêneos, enquanto que, em Porto das Dunas e Presídio, ocupações relativamente mais recentes, os aglomerados homogêneos, ganham destaque. Nestas duas últimas praias, a nova tendência do veraneio marítimo, os condomínios fechados, toma o lugar das antigas. Em Batoque, a partir da demarcação e instituição da Reserva Extrativista, interrompeu-se a chegada de veranistas.

Além dos aglomerados de veraneio, a chegada da eletrificação, dos sistemas de comunicação, das vias de transporte rodoviário, dos eletrodomésticos, do trânsito de automóveis, da televisão, dos novos costumes, do padrão diferenciado de acesso à terra configuram-se como desdobramentos indicativos da chegada do tecido urbano ao espaço litorâneo de Aquiraz.

A explicação do processo de expansão da Metrópole a partir da valorização litorânea não se explica somente pela morfologia constituída. Os veranistas, na relação com os moradores das praias nas quais constroem suas segundas residências, formam os territórios do veraneio. Nos finais de semana, nos feriados, no período de férias, os veranistas e os aglomerados de veraneio

compõem um campo de forças delimitador de territórios que impõe a supremacia destes sujeitos sociais sobre o espaço que ocupam em relação os moradores e demais visitantes. O veranista, não sendo um visitante, não sendo também um morador, instaura uma demarcação de seu território mediante o desejo de isolamento e de privacidade. Mesmo quando, os veranistas não estão em suas segundas residências, estão lá os moradores e os caseiros para reafirmarem: “aquela é a casa do doutor que eu tomo conta”.

A urbanização fomentada pelo veraneio marítimo é sutil, às vezes desconsiderada, mas existe. As novas perspectivas apontadas pelos planejamentos territoriais elaborados pelo Município de Aquiraz em 2001, como exemplo, apontam o espaço litorâneo como “disponível” a expansão da Metrópole cearense.

## 7. BIBLIOGRAFIA

AMORA, Zenilde Baima. *O espaço urbano cearense: breves considerações*. In: \_\_\_\_\_ (org). *O Ceará: enfoques geográficos*. Fortaleza: FUNECE, 1999, p. 25-42.

AQUIRAZ. *Código Tributário do Município de Aquiraz (Lei nº 566/2005)*. Aquiraz, 2005.

\_\_\_\_\_. *Mapeamento Cultural do Município de Aquiraz*. Aquiraz: Prefeitura Municipal, 2003. (digitado)

\_\_\_\_\_. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU)*. Aquiraz, 2001/2002.

\_\_\_\_\_. *Lei orgânica do município de Aquiraz*. Aquiraz, 1989.

\_\_\_\_\_. *Lei de uso e ocupação do solo na faixa litorânea (nº 33/84)*. Aquiraz, 1984.

ASCHER, François. *Metápolis: a cerca do futuro da cidade*. Tradução de Álvaro Domingues. Oeiras/Portugal: Celta, 1998.

ASSIS, L. Francisco de. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. In: *Revista Território*, Rio de Janeiro, Ano VII, nº. 11, 12 e 13. set./out., 2003. p. 107-122.

\_\_\_\_\_. A difusão do turismo de segunda residência nas paisagens da Ilha de Itamaracá-PE. *Boletim Goiano de Geografia*. 21 (2): 103-135. jul./dez. 2001.

BENEVIDES, I. P. *O turismo e PRODETUR: dimensões e olhares em parceria*. Fortaleza: EUFC, 1998.

BERNAL, Cleide. *A metrópole emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza*. Fortaleza: Editora UFC/Banco do Nordeste do Brasil S.A., 2004.

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



CALVINO, Ítalo. *A especulação imobiliária*. Tradução de Ildete de Oliveira Castro. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.

CARLOS, Ana F. Alessandri. *O Espaço Urbano*. Novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

\_\_\_\_\_. São Paulo: dinâmica urbana e metropolitana. In: *Revista Território*. Rio de Janeiro. Ano VII, nº. 11, 12 e 13. set./out., 2003. p. 77-90.

\_\_\_\_\_. O consumo do espaço. In: \_\_\_\_\_. (org.). *Novos caminhos da geografia*. São Paulo: Contexto, 1999. p. 173-186. (coleção caminhos da geografia).

\_\_\_\_\_. *A (Re)Produção do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1994.

CEARÁ. *Anuário Estatístico do Ceará – 2001*. Fortaleza: IPLANCE [Atualmente, IPECE], 2001.

\_\_\_\_\_. Prodetur/NE II. *Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável do Pólo Costa do Sol*. Diagnóstico: município de Aquiraz. Ruschmann. 2002.

COSTA, M. C. Lustosa. Urbanização da sociedade cearense. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. de L. (orgs.) *O espaço no fim de século: a nova raridade*. 2 ed. São Paulo: Contexto, 2001, p. 100-117.

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

CLAVAL, Paul. Conclusion, In: PERON, Françoise et RIEUCAU, Jean (organizadores). *La maritimité aujourd'hui*. Paris: Éditions L'Harmattan, 1996.

DANTAS, E. W. C. Da “capital do sertão” à “capital do sol”: Fortaleza e o processo de “litoralização” do Ceará. In: *Carderno do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional*, Departamento de Geografia. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará, nº 4, 1998.

\_\_\_\_\_. *Mar à Vista: estudo da maritimidade em Fortaleza*: Fortaleza: Museu do Ceará, Secretaria de Cultura e Desporto, 2002.

\_\_\_\_\_. Sistema de cidades em terra semi-árida. In: ALMEIDA, M. Geralda de; RATTS, Alecsando JP (orgs.). *Geografia: leituras culturais*. Goiânia: Alternativa, 2003.

\_\_\_\_\_. O mar e o marítimo nos trópicos. *GEOUSP*. Espaço e tempo, São Paulo, nº 15, pp. 63-76, 2004.

DIÁRIO DO NORDESTE. Praia do Presídio é refúgio de veranistas. Fortaleza, 12 jul. 1998. Cidade, p. 16.

FERRAZ, Ana E. de Quadros. *O urbano em construção em Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas*. Vitória da Conquista: UESB, 2001.

GILLI, M. Lãs viviendas de segunda residênciã. ¿ocio ou negocio?. *Scrita Nova. Revista electrónica de geografia y ciencias sociales*. Barcelona: Universida de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, nº 146 (052). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(052).htm)>, acessado em 10 de fevereiro de 2006.

GOMES, M. P. Correia. *O plano diretor de desenvolvimento urbano: após o Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro, 2006. (digitado)

GONDIM, L. M. de Pontes. *Fortaleza 1987: crescimento, opulência e miséria*. Fortaleza, 1987. (mimeo).

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. Tradução Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. Tradução Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 12ª Ed. São Paulo: Loyola, 2003.

HORA, M. Lúcia F. da. A (re)produção do espaço urbano e alógica dos agentes produtores. In: *Formação*. Presidente Prudente, nº 05, 1998, p. 31 – 41.

INSTITUTO DE BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Enciclopédia dos municípios brasileiros*. XVI volume, Rio de Janeiro: IBGE, 1959.

\_\_\_\_\_. Sinopse preliminar do censo demográfico 1991. Rio de Janeiro: IBGE, V.6, Número 5 (Ceará), p. 1-112, 1991.

\_\_\_\_\_. Sinopse preliminar do censo demográfico 2000. Rio de Janeiro: IBGE, V.7, 2000.

JUCÁ, Gisafran N. Mota. *Verso e reverso do perfil urbano de Fortaleza (1945-1960)*. São Paulo: Annablume, 2003.

KRAPÍVINE, V. *Que é o materialismo dialético?*. Tradução G. Mélnikov. Moscovo: Edições Progresso, 1986. (Coleção abc dos conhecimentos sociais e políticos)

LEFEVBRE, Henri. *A revolução urbana*. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: EdUFMG, 1999.

\_\_\_\_\_. *O direito à cidade*. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 3ª ed. São Paulo: Centauro, 2004.

LIMA, Maria do Céu. *Comunidades pesqueiras marítimas no Ceará: território, costumes e conflitos*. 2002. 198f. Tese de Doutorado em Geografia Humana: São Paulo, FFLCH/USP, 2002.

LINHARES, Paulo. *Cidade de água e sal*. Por uma antropologia do Litoral Nordeste sem cana e sem açúcar. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 1992.

LUCHIARI, Maria Tereza D. P. *Urbanização turística: um novo nexos entre o lugar e o mundo*. In: LIMA, Luiz Cruz (org.). *Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico*. Fortaleza: UECE, 1998. p. 16-23.

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

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

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

MORAES, A. C. R., COSTA, W. M da. *Geografia Crítica – A valorização do espaço*. 4ª Ed., São Paulo: HUCITEC, 1999.

MORAES, A. C. R. *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil*. Elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: HUCITEC, 1999.

O POVO. Nosso litoral é barato para os europeus. Fortaleza, 15 maio 2005. Economia, p. 28.

PEREIRA, A. Q. *Veraneio na zona costeira da Região Metropolitana de Fortaleza: o caso de Aquiraz*. In: Encontro Nacional da ANPEGE, VI, Fortaleza, 2005. Anais... Fortaleza: ANPEGE, 2005. CD-ROM.

PEREIRA Jr., E. A. *Industrialização e Reestruturação do Espaço - O caso de Horizonte-Pacajús-Ce*. Dissertação de Mestrado. Fortaleza: UECE, 2001.

PONTES, Albertina M. de Freitas. *A cidade dos clubes: modernidade e “glamour” na Fortaleza de 1950-1970*. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora, 2005.

RIBEIRO, L. C. de Queiroz (org.). *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro: FASE, 2004.

RODRIGUES, R. Alice. *Os impactos do desenvolvimento nas comunidades litorâneas do município de Aquiraz – Ceará*. 2004. 110f. Dissertação de Mestrado em Ciências Marinhas Tropicais. LABOMAR/UFC. Fortaleza, 2004.

ROCHA, Adriana M.; LIMA, Luiz C.; CORIOLANO, Luzia Neide M. T. A luta pelo direito à terra, à cultura e ao turismo: o caso de Batoque – Aquiraz-CE. In: CORIOLANO, Luzia Neide M. T. et al (org.). *Turismo Comunitário e Responsabilidade Socioambiental*. Fortaleza: EDUECE, 2003.

SALGUEIRO, T. Barata. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. In: *Território*. Rio de Janeiro: LAGET/UFRJ, nº 4. 1998. p. 39 – 53.

SANTOS, Milton. *Metamorfoses do espaço habitado*. Fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. 4ª ed.. São Paulo: HUCITEC, 1996.

\_\_\_\_\_. *A Natureza do Espaço*. Técnica e tempo. Razão e emoção. 2ª. Ed., São Paulo: HUCITEC, 1997.

SEABRA, Odette C. de Lima. *A muralha que cerca o mar*. uma modalidade de uso do solo urbano. Dissertação de Mestrado. FFLCH/USP. 122 f. São Paulo, 1979.

SILVA, José Borzacchiello da. *Nas trilhas da cidade*. 2ª ed. Fortaleza: Museu do Ceará, Secretaria da Cultura do Ceará, 2005.

\_\_\_\_\_. Cidadania, lugar e globalização. In: VALENÇA, M. M.; GOMES, Rita de C. da Conceição (orgs.). *Globalização e Desigualdades*. Natal: A. S. Editores, 2002. p. 136-151.

\_\_\_\_\_. A cidade contemporânea no Ceará. In: SOUZA, Simone(org.). *Uma nova história do Ceará*. Fortaleza: Fundação Demócrito Rocha, 2000.

\_\_\_\_\_. A região metropolitana de Fortaleza. In: SILVA, J. B. da; CAVALCANTE, T. C; DANTAS, E. W. C. (orgs.). *Ceará: um novo olhar geográfico*. Fortaleza: Ed. Demócrito Rocha, 2005. p. 101-124.

SMITH, R. *A dinâmica da região metropolitana de Fortaleza e os vetores de expansão territorial*. Fortaleza, 2001. (Mimeo).

SPOSITO, M. E. Beltrão. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In. DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. de L. (orgs.) *O espaço no fim de século: a nova raridade*. 2 ed. São Paulo: Contexto, 2001, p. 83-99.

\_\_\_\_\_. Espaços urbanos: territorialidades e representações. In: SPOSITO, E. S. (org). *Dinâmica econômica, poder e novas territorialidades*. Presidente Prudente: UNESP/FCT, 1999. p. 13-29.

SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

SOUSA, M. Salete de. Hierarquia Urbana no Ceará. In: CEARÁ. *O fenômeno urbano no Estado do Ceará: situação atual e proposições para ação*. V. 1. Fortaleza: SUDENE/SUDEC, 1975.

SOUZA, M. J. L de. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, I. E de; GOMES, P. C. da C.; CORRÊA, R. L. (orgs.). *Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995. p. 77 – 116.

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

\_\_\_\_\_. O Espaço Rural aberto à Segunda Residência. In: LIMA, Luiz Cruz (org.). *Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico*. Fortaleza: UECE, 1998. p. 201-215.

URBAIN, Jean-Didier. *Sur la plage*. Paris: Éditions Payot, 1996.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

**ANEXO**

MODELO DE ENTREVISTA  
PÚBLICO ALVO: PROPRIETÁRIOS DE SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

LUGAR DA ENTREVISTA: \_\_\_\_\_

**QUESTÕES**

01- EM QUE CIDADE RESIDE?

EM QUE BAIRRO?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

02- QUAL A SUA PROFISSÃO?

\_\_\_\_\_

03- HÁ QUANTO TEMPO POSSUI

ESTA SEGUNDA

RESIDÊNCIA?

\_\_\_\_\_

04- COMPROU PRONTA OU

CONSTRUIU?

\_\_\_\_\_

05- CASO TENHA CONSTRUIDO,

DE QUEM ADQUIRIU OS

LOTES?

\_\_\_\_\_

06- QUAL OU QUAIS AS RAZÕES

DA ESCOLHA DA

LOCALIZAÇÃO?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

07- QUAL A FREQUÊNCIA DE

USO?

\_\_\_\_\_

08- POSSUI OU JÁ POSSUIU

SEGUNDA RESIDÊNCIA EM

OUTROS LUGARES? ONDE?

09- FAZ USO DE SERVIÇOS

LOCAIS? QUAIS?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

10- UTILIZA O COMÉRCIO

LOCAL? ESPECIFIQUE.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

11- FAZ OU JÁ FEZ OUTROS

USOS DA SEGUNDA

RESIDÊNCIA? QUAIS?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

12- COMO AVALIA A INFRA-

ESTRUTURA DE ACESSO E

DO PRÓPRIO LUGAR?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_