

INSTITUTO DO MILÊNIO
OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES:
TERRITÓRIO, COESÃO SOCIAL E GOVERNANÇA DEMOCRÁTICA

Coordenação Nacional:
Luiz César de Queiroz Ribeiro (IPPUR/UFRJ)

RELATÓRIO FINAL DE PESQUISA
Maio de 2009

LINHA II

Dimensão sócio-espacial da exclusão/integração nas metrópoles: estudos
comparativos

Sub-Linha 4.2.1

Descrição, análise da dinâmica e evolução da organização social do território das
Metrópoles - 1980/2000

Pesquisa:

“Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-
turísticas na transformação do espaço social das metrópoles
nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza”.

Coordenadores regionais:

Eustógio Wanderley Dantas (Universidade Federal do Ceará)

Maria Angela de Almeida Souza (Universidade Federal de Pernambuco)

Angela Lucia de Araújo Ferreira (Universidade Federal do Rio Grande do Norte)

Maria do Livramento Miranda Clementino (Universidade Federal do Rio Grande do
Norte)

Gilberto Corso (Universidade Federal da Bahia)

Pesquisadores e colaboradores:

Alexandre Queiroz Pereira (UFC, Programa de Pós-graduação em Geografia)

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva (UFRN, Programa de Pós-graduação em
Arquitetura e Urbanismo)

Maria Aparecida Pontes da Fonseca (Profa. Dra. da UFRN, Departamento de Geografia)

Kainara Lira dos Anjos (UFPE, Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento
Urbano)

Amíria Brasil (UFPE, Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano)

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

1. INTRODUÇÃO	05
---------------	----

PARTE I

2. EIXO I - POLÍTICAS PÚBLICAS E INVESTIMENTOS VOLTADOS AO SETOR TURÍSTICO (1995-2008)	10
--	----

Nota introdutória	10
-------------------	----

Contexto geral do turismo no Brasil e no Nordeste	12
---	----

O Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (1995 a 2008): análise regional dos investimentos	15
--	----

Principais efeitos do PRODETUR/NE na reestruturação do turismo na BA, CE, PE e RN	28
---	----

O litoral do Ceará e o PRODETUR/NE I	31
--------------------------------------	----

Demais Planos e Projetos de impacto na Região Metropolitana do Fortaleza	33
--	----

O litoral do Rio Grande do Norte e o PRODETUR/NE I	34
--	----

Demais Planos e Projetos de impacto na Região Metropolitana do Natal	37
--	----

O litoral do Pernambuco e o PRODETUR/NE I	38
---	----

Demais Planos e Projetos de impacto na Região Metropolitana do Recife	43
---	----

O litoral do Bahia e o PRODETUR/NE I	46
--------------------------------------	----

Demais Planos e Projetos de impacto para a Região Metropolitana de Salvador.	48
--	----

PRODETUR/NE/II	50
----------------	----

Considerações finais da PARTE I	52
---------------------------------	----

Referências da PARTE I	56
------------------------	----

PARTE II

3. EIXO II. O CAPITAL IMOBILIÁRIO, TURÍSTICO E FINANCEIRO E AS ESTRATÉGIAS DOS DIVERSOS AGENTES	57
---	----

Nota introdutória	57
-------------------	----

Investimentos na América Latina	66
---------------------------------	----

Investimentos no Brasil	69
-------------------------	----

Evolução Recente do IED no Nordeste brasileiro	76
--	----

Investimentos estrangeiros no Nordeste brasileiro: comparativo das economias da BA, CE, RN e PE	79
---	----

Organização e Tratamento	81
--------------------------	----

Ajustes de valores e variação cambial	84
---------------------------------------	----

Síntese dos Resultados	88
------------------------	----

Ceará	88
-------	----

Rio Grande do Norte	91
---------------------	----

Pernambuco	94
------------	----

Bahia	97
-------	----

Investimentos privados do “imobiliário-turístico” no Nordeste brasileiro e as novas estratégias do mercado	100
--	-----

Considerações finais da PARTE II	111
Referências da Parte II	115
PARTE III	
4.0 CONFIGURAÇÃO ESPACIAL E MODIFICAÇÕES NO TERRITÓRIO METROPOLITANO	118
4.1. Segundas Residências: vilegiatura marítima na Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará	118
4.1.1. Valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos	122
4.1.2. Intensificação do fenômeno em escala regional (da metrópole)	123
4.2. Adensamento de ocupação nas capitais metropolitanas	127
4.3. A Vilegiatura se Impõe: quando o imobiliário articula o morar ocasionalmente à demanda turística	132
<u>4.4. Litoral do Ceará e Região Metropolitana de Fortaleza</u>	149
4.4.1. Valorização do Espaço litorâneo de Aquiraz (Ceará)	161
4.4.2. O núcleo em Iguape: caracterização geral	182
4.4.2.1 A praia do Iguape e seus territórios	185
4.4.2.2. A praia do Barro Preto	187
4.4.2.3. A praia do Presídio	188
4.4.3. O núcleo em Prainha	191
4.4.4. O núcleo em Porto das Dunas	194
4.4.5. O núcleo em Batoque	197
4.5. Conclusões parciais para o litoral de Fortaleza	201
<u>4.6. Litoral do Rio Grande do Norte e Região Metropolitana de Natal-</u>	203
4.6.1. Contextualização geral da RMN e da dinâmica imobiliária	203
4.6.2. Município de Parnamirim - praia de Pirangi e os novos empreendimentos	210
4.6.3 Município de Extremoz e os novos empreendimentos	216
4.6.4 Nísia Floresta e as praias de Búzios e Tabatinga	222
<u>4.7 Litoral de Pernambuco e Região Metropolitana de Recife</u>	228
4.7.1. O caso de Porto de Galinhas	242
4.7.2. Considerações Finais para o litoral de Pernambuco	251
<u>4.8 Litoral da Bahia e Região Metropolitana de Salvador</u>	253
4.8.1. Considerações finais da PARTE III	273
4.8.2 Referências da Parte III	275

Apresentação

Este relatório contém os resultados da pesquisa “Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza”, pertencente a “Linha II: Dimensão sócio-espacial da exclusão/integração nas metrópoles: estudos comparativos - Sub-Linha: Descrição, análise da dinâmica e evolução da organização social do território das Metrópoles - 1980/2000”, do Projeto Instituto do Milênio/CNPq - “Observatório das Metrópoles Território, Coesão Social e Governança Democrática”, coordenado nacionalmente pelo Prof. Luis César Queiroz Ribeiro, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ.

1. INTRODUÇÃO

A atividade turística, no final dos anos 1980, recebeu especial atenção nas políticas de desenvolvimento adotadas pelos estados nordestinos. Através do PRODETUR-NE, projeto de dimensão regional, elas são alavancadas pelas políticas públicas de caráter local (Estadual) e incentivadoras do turismo como atividade econômica associada à pauta de desenvolvimento da região. Nasce, dessa forma, a metáfora da Cidade do Sol, em conformidade com os projetos de planejamento que as transformam, gradativamente, em importantes destinações turísticas. De forma geral, o presente quadro destoa do preexistente, no qual a atividade turística era pouco dinâmica e pouco contemplada nas políticas de desenvolvimento econômico.

Em conformidade com esta lógica de valorização, as cidades litorâneas nordestinas foram transformadas em pontos de recepção e de distribuição do fluxo turístico, colocando os espaços litorâneos de todos os municípios sob a dependência direta das capitais e sem a mediação de outros centros urbanos intermediários. Tal processo significa a lógica de dominação paralela à zona de praia, configurando certa integração costeira dessas localidades, articulados e motivados pelo crescente interesse turístico e imobiliário. A praia, nesse contexto, foi transformada em mercadoria nobre levando a importantes modificações sócio-espaciais nas áreas litorâneas. Estas novas formas de ocupação do território provocam o surgimento de novos atores e a expulsão dos antigos habitantes e a atração populacional do interior para estas localidades costeiras (no sentido de ocupar novas vagas de trabalho), bem como, uma tendência ao fortalecimento dos movimentos de resistência em algumas comunidades. Foi este contexto maior que motivou um estudo comparativo nas principais metrópoles nordestinas que passam por intensos investimentos, seja no turismo ou no mercado imobiliário. Para alcançar esse desdobramento, foi necessário estabelecer algumas relações, como por exemplo, entre o capital imobiliário e o turismo.

Em relação ao capital imobiliário, pode-se perceber a formação e consolidação de uma nova modalidade de produção espacial que está sendo chamada, pelo mercado, de “turismo imobiliário”. Tal nova modalidade parece se ajustar a um padrão inter-relacional entre tradicionais empreendimentos imobiliários (residencial) e novos equipamentos (hotéis, flats, shoppings, restaurantes) localizados não apenas no pólo principal da área metropolitana, mas em diversos pontos estratégicos na zona litorânea das regiões metropolitanas. Um dos fatores que parece assumir certa relevância nesse processo é a hipótese, que aqui se pode formular, da modificação do capital imobiliário face às transformações econômicas não apenas locais, mas, sobretudo internacionais.

O setor turístico parece favorecer esta nova modalidade de produção espacial, através, primordialmente, de uma nova demanda por empreendimentos e “gostos” atrelados a uma segmentação do mercado turístico, com posterior distribuição em setores (gastronômicos, lazer, ócio, cultural, ecológico, etc.) favorecendo a capacidade de tais empresas em redirecionar ou atrair capitais também diversificados. Este processo garante ao mesmo tempo espaços segmentados e capitais flexíveis ao novo mercado imobiliário (ou melhor, imobiliário-turístico) permitindo-se, assim, avançar e consumir espacialmente novas áreas tanto geográficas quanto econômicas.

A flexibilidade de capitais desse setor dá-se na capacidade de adaptação e concorrência às novas estratégias de captação de recursos (inclusive no estrangeiro), em formas alternativas de divulgação promocional, financiamento, novas tecnologias e produção. Uma economia sinérgica ou sistêmica parece permitir diversificar o uso de espaços, tendências e atividades. Nesse sentido, é cada vez mais presente o “casamento” entre a indústria de construção civil e o ramo hoteleiro, por exemplo.

Como hipótese complementar da pesquisa, afirmou-se que de tal processo emerge um “novo agente” imobiliário particular e novas estratégias de produção, baseados na inter-relação entre capitais tradicionais e novos capitais

advindos do setor turístico (de forma direta ou indireta). Surge desse modo uma forma específica de capital imobiliário que se realiza na valorização imobiliária e na prestação de serviços conformando um agente com dupla função, atendendo demandas comuns tanto ao setor de serviços como, ao mesmo tempo, a aparatos imobiliários. Mesmo em empreendimentos residenciais, é característico o uso do espaço geográfico e da paisagem como um elemento agregador de valor.

No plano da configuração espacial, podemos dizer que estamos diante de um processo de inserção fragmentar e fragmentador do território destas metrópoles contribuindo para a formação de “enclaves” que ameaçam a “sustentabilidade” destas áreas, ricas em comunidades de pescadores remanescentes de quilombos, de trabalhadores rurais, de aldeias indígenas e de áreas de preservação ambiental, entre outros, dependendo das especificidades locais e regionais. Processo esse que parece configurar uma estrutura urbana das Regiões Metropolitanas com forte tendência de crescimento da segregação residencial, resultado da aquisição de imóveis das áreas mais valorizadas por investidores locais e estrangeiros que “expulsam” a população pobre para áreas antigas e menos valorizadas.

Outro aspecto, desse processo, que pode ser observado refere-se a um transbordamento de atividades historicamente concentradas na sede metropolitana motivada, primordialmente, por novas relações do mercado imobiliário, especificidades da legislação, diminuição populacional de áreas centrais, entre outros, a depender das especificidades locais.

Dessa forma, a configuração das capitais metropolitanas nordestinas adquire uma nova feição diante da trama tecida pela gestão urbana, na qual interesses em conflito resvalam pela lógica da especulação imobiliária. As gestões do Estado e Municípios têm primado por investimentos em obras viárias e equipamentos urbanos de grande porte, visando a “modernização” das cidades no sentido de permitir uma maior atratividade para os visitantes. Da forma como se empreende, estas políticas públicas acabam por alimentar a especulação imobiliária e agravar ainda mais as desigualdades sociais.

Compreender os aspectos gerais e as particularidades de todos estes processos exige um trabalho sistemático no campo empírico, levantando dados em quantidade e qualidade suficiente para estabelecer estudo qualitativo mais abrangente, na perspectiva comparativa regional, e ao mesmo tempo específico, destacando cada metrópole de modo isolado. A estrutura de Rede do Observatório das Metrópoles facilitou a enorme tarefa de construir procedimentos metodológicos comuns, que permitissem observar tais dinâmicas contemporâneas, algumas vezes de forma inédita.

Nesse sentido, o objetivo geral da pesquisa foi estabelecer uma comparação qualitativa geral das atividades do imobiliário-turístico nas regiões metropolitanas de Recife, Salvador, Natal e Fortaleza de modo a evidenciar sua dinâmica sócio-econômica, impactos ambientais e acirramento dos processos de segregação e exclusão social. Mais especificamente pretende-se: (i) investigar de maneira os programas de desenvolvimento do turismo implementados nas regiões litorâneas de Salvador, Recife, Natal e Fortaleza a partir dos anos 90, na reestruturação da rede urbana regional, com ênfase nas metrópoles; (ii) avaliar as relações entre o crescimento das desigualdades e a promoção imobiliária (iii) avaliar a segregação residencial e avaliar se as estratégias turísticas adotadas nas metrópoles têm relação com a forma de ocupação do espaço metropolitano; (iv) avaliar em que medida as intenções recentes de mudanças na estratégia turística constitui-se como a emergência de novos capitais e novos agentes econômicos; (v) compreender a articulação do capital turístico com o capital imobiliário e investigar os limites e interseções entre ambos; (vi) identificar e compreender os novos agentes relacionados com a produção do “turismo imobiliário” em suas diversas faces (produtor-consumidor-financiador) (vii) verificar a relação entre os movimentos do capital financeiro, do capital turístico de origem internacional e suas articulações com o mercado imobiliário, como prováveis causadores da segregação residencial nos espaços das duas metrópole; (viii) avaliar como o financiamento pelo BID de projetos e obras de infra-estrutura podem modificar o padrão de ocupação do solo urbano da metrópole; (ix) identificar a força de expansão conurbada do tecido urbano desencadeada pela apropriação

desordenada do território pelas atividades de turismo; (x) verificar as formas de configuração sócio-espacial, as novas formas de moradia e os impactos estruturais no espaço urbano das RM's; (xi) analisar o impacto no setor imobiliário, na produção e comercialização de empreendimentos, tipologia destes e perfil do público alvo nas regiões metropolitanas.

De forma mais abrangente, pode-se afirmar como hipótese que o desenvolvimento da atividade turística no Nordeste vem contribuindo para criar uma nova urbanização na qual se agrava a situação de desigualdade e segregação no espaço metropolitano e proporcionando o surgimento de uma forma particular de capital imobiliário, que articula uma dupla função de seus agentes (prestação de serviços e aparatos imobiliários) no atendimento ao chamando "turismo imobiliário".

Em um estudo dessa natureza, os dados disponíveis constituem um desafio em especial. Para tanto, todo o trabalho foi sub-dividido em três eixos (ou partes) de pesquisa: Parte 1 - POLÍTICAS PÚBLICAS E INVESTIMENTOS VOLTADOS AO SETOR TURÍSTICO (1995-2008), a partir da coleta, tratamento e análise de dados dos investimentos públicos e financiamentos (PRODETUR-NE, governos estaduais e governo Federal); Parte 2 - O CAPITAL IMOBILIÁRIO, TURÍSTICO E FINANCEIRO E AS ESTRATÉGIAS DOS DIVERSOS AGENTES, a partir da estrutura de organização do mercado, captação de recursos e estratégias de comercialização dos agentes e investimentos privados; Parte 3 - CONFIGURAÇÃO ESPACIAL E MODIFICAÇÕES NO TERRITÓRIO METROPOLITANO, com utilização de estudos de caso para as quatro RM's, mapeamento e exemplos de impactos sócio-ambientais sobre o território e estudo comparativo sobre as segundas residências existentes.

PARTE I

2. EIXO 1 - POLÍTICAS PÚBLICAS E INVESTIMENTOS VOLTADOS AO SETOR TURÍSTICO (1995-2008)

2.1. Nota Introdutória

O primeiro Eixo de pesquisa refere-se a necessidade de compreensão dos efeitos do setor turístico e, mais precisamente, dos efeitos das Políticas Públicas de fomento ao turismo ocorridas no Nordeste (geral) e nos quatro estados analisados pelo estudo comparativo: Rio Grande do Norte, Bahia, Ceará e Pernambuco, com destaque para os municípios litorâneos e metropolitanos.

No projeto original existiam três objetivos específicos que eram: a) investigar os diversos efeitos que as políticas de turismo (investimento e planejamento) tiveram sobre as metrópoles de Salvador, Natal, Fortaleza e Recife tendo como início o maior programa organizado de apoio, o PRODETUR/NE I na sua primeira fase (1995-2001) e na sua segunda fase (em execução); b) avaliar como tais investimentos em infra-estrutura e obras urbanas modificaram o padrão de uso e ocupação do solo, e quais efeitos podem ser visualizados sobre o mercado imobiliário metropolitano; c) por fim, previa avaliar as parcerias público-privadas ocorridas após a implementação dos investimentos do PRODETUR/NE.

O último objetivo, entretanto, não foi possível ser alcançado pela quase inexistência de PPPs nos quatro estados analisados, o que fez reestruturar o objetivo para abarcar a compreensão sobre os investimentos privados mais recentes em hotelaria e turismo e imobiliário em cada um dos estados (Cf. Parte III deste relatório).

A hipótese principal, na presente análise, se refere a capacidade que os aportes financeiros (com recursos de empréstimos ou de contrapartidas) e a magnitude dos investimentos públicos, invertidos nos setores econômicos afins ao turismo, possuem em modificar de forma diferenciada o território tendo em

um primeiro momento a captação coletiva dos recursos na sociedade (bancos públicos, verbas orçamentárias) e, em um segundo momento, a privatização dos ativos gerados, da paisagem e do território por agentes econômicos privados. De fato, o objetivo de toda a política de fomento ao turismo é viabilizar um território apto ao investidor privado para, assim, alcançar o aumento do emprego e renda no setor; entretanto, até alcançar esse “fim-último”, uma série de elementos interfere no e pelo território que, ao reagir com sua história e ocupação anterior, modificam as linhas dos projetos e a capacidade de resposta aos mesmos.

Tal hipótese busca refletir a posição do turismo (como atividade econômica) enquanto agente modificador do território, não apenas no aspecto quase finalista do incremento da hotelaria ou número de desembarques, etc. mas sobretudo na dinamização da valoração do solo (urbano, semi-urbano ou rural) e conseqüente alteração na estruturação da metrópole. Para aprofundar a hipótese geral, necessitava-se levantar e mapear os elementos e componentes físicos do PRODETUR/NE no sentido de ser este programa fundamental para o turismo nordestino após 1995, início da nossa investigação comparativa.

Para alcançar os objetivos e desenvolver os sub-temas da pesquisa, foram realizadas durante os últimos três anos, coletas de dados (relatórios, planilhas e mapeamento) dos investimentos realizados no PRODETUR/NE, além de bibliografia analítica sobre os impactos nas áreas de influência. No presente relatório final de pesquisa, tais dados aparecem – não de forma exaustiva – mas sintetizada em tabelas, quadros e mapas que permitem a visualização comparativa dos quatro casos, partindo de uma leitura geral do turismo enquanto objeto da conjuntura econômica do Brasil e Nordeste, passando pelas ações do PRODETUR/NE, estudo das aplicações nos quatro estados e, por fim, uma análise comparativa final observando as *especificidades* e *generalidades* dos processos.

2.2. Contexto geral do turismo no Brasil e no Nordeste

Vários estudos apontam o significativo crescimento da atividade turística mundial nos últimos anos e, conforme dados da Organização Mundial de Turismo – OMT, entre 1990 e 2006 o fluxo de turistas internacionais praticamente dobrou. Ainda que o continente europeu continue a deter uma significativa quota desse mercado, outras áreas geográficas surgem para brigar por parte desses turistas, por meio da criação de novas e diversificadas destinações turísticas que apontam para uma nova configuração da competitividade turística internacional. Essa competitividade inclui um lugar de destaque para os países emergentes, principalmente na América Latina.

No ano de 1990 a participação de turistas internacionais no mercado global se distribuía da seguinte forma: Europa (60,1%), Américas (21,28%), Ásia e Pacífico (12,88%), África (3,48%) e Oriente Médio (2,2%). Dezesesseis anos depois, isto é em 2006, verificam-se mudanças no fluxo turístico global, de modo que a Europa continua a liderar, mas apresentando diminuição de sua cota para 54,4%, assim como as Américas que passam a ter uma participação menor, caindo para 16,1%, enquanto a Ásia e Pacífico ganham posições, participando com 19,8%, constituindo-se um mercado emergente, a África e o Oriente Médio também tem um incremento da atividade turística, participando com 4,8% e 4,9%, respectivamente.

As dificuldades dos países periféricos em competirem com os países centrais nos segmentos mais tradicionais da economia, pela exigência de grandes inversões em desenvolvimento tecnológico e de inovações e em qualificação de pessoal, forçam tais países a redirecionar o alvo de atenção para segmentos econômicos que potencializem aquilo que já possuem como recurso inato, como a disponibilidade de extensas áreas ainda pouco alteradas pela ação do homem e que, em sua maioria, com paisagens paradisíacas e exóticas, condições climáticas favoráveis e abundância de mão-de-obra.

Ao considerar que estas características conformam um cenário de oportunidades para o turismo, se observa grande interesse desses países na promoção do setor turístico, especialmente de segmentos ligados à natureza, tais

como turismo verde, turismo de aventura, turismo rural, agro-turismo ecoturismo, geoturismo, dentre outros, uma vez que esta atividade constitui uma das poucas possibilidades de inserção mais ativa na economia globalizada e que, equivocadamente, não demanda de imediato grandes investimentos.

É nesse contexto que, a partir dos anos noventa, o governo brasileiro começa a desenvolver esforços continuados para promover o turismo no país. As ações do governo federal para captação da demanda internacional tem sido exitosas, uma vez que no intervalo de aproximadamente dez anos o fluxo receptivo internacional cresceu cerca de 100%: em 1996 esse fluxo foi de 2,7 milhões, enquanto no ano de 2005 aumentou para 5,4 milhões (MTur, 2005).

No Brasil, o governo federal intenta dinamizar o quadro do turismo regional desde o Programa Brasil em Ação (1996), a partir de 42 empreendimentos na área social e em infra-estrutura, fundamentado em eixos de integração e desenvolvimento (“vocações” econômicas, pólos de produção e comercialização, etc.); na área de turismo, o Programa focalizava quase que exclusivamente o PRODETUR como meio de dinamizar as atividades de geração de emprego e renda no setor. A metodologia não mais se relacionava com o que havia existido na década de 1980, quando o Estado inverteu recursos na concentração hoteleira (como foi o Projeto Via Costeira, em Natal, nos anos de 1980); agora, era necessário formar componentes semi-independentes de aplicação, tendo a formação prévia (ou já existente) de Pólos Turísticos, por excelência.

O número de turistas em circulação no mundo tem variado positivamente desde então e o aparente “sucesso” dos programas de fomento ao turismo em boa parte é decorrente do aumento geral de turistas em circulação no mundo, embora com quedas em 2001 e 2003 devido retrações e crises globais, mas de modo geral, o setor turístico vem crescendo desde 1995 no Mundo, na América Latina e Brasil. As retrações foram decorrentes dos ataques em 11 de setembro de 2001, epidemias localizadas na Ásia, entre outros elementos que fizeram com que novos destinos fossem procurados.

TABELA 01

Número de Turistas no Brasil e no Mundo

Ano	Número de turistas no Mundo (em milhões)	Variação (%)	Número de turistas no Brasil (em milhões)	Variação (%)
1995	565,5	-	1,99	-
1999	650,2	14,97	5,10	156,28%
2004	762,5	17,27	4,72	- 7,45

Fonte: OMT, Embratur (2005)

Dados da Organização Mundial do Turismo indicam que em 2007 o número de desembarques internacionais no mundo já alcançou os 898 milhões, 56 milhões de turistas a mais do que em 2006, crescimento de 6%; os sucessivos recordes de crescimento nos últimos três anos decorre da expansão econômica mundial, particularmente dos países emergentes. O Brasil ainda ocupa uma posição tímida no ranking do turismo, com 0,6%, embora o gasto total dos turistas estrangeiros no Brasil tenha alcançado US\$ 4,95 bilhões em 2006, aumento de 14,76% (FGV, 2008, p.11).

Em termos de investimento público, somente em infra-estrutura foram invertidos R\$ 628,08 milhões entre 2003 e 2005, somando os recursos do PRODETUR com as destinações federais e estaduais (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2006, p.35). Os investimentos privados totalizaram R\$ 3,4 bilhões com previsão de término em 2008 (considerando apenas a hotelaria convencional), estando a região Nordeste na frente das demais com 44% dos investimentos previstos e 34% das Unidades Habitacionais (perdendo em UHs apenas para o Sudeste).

O Nordeste brasileiro constitui uma das áreas prioritárias de investimentos públicos e privados na área do turismo em virtude de sua vasta faixa litorânea, da predominância absoluta de dias de sol durante o ano, clima tropical e da sua diversidade cultural. A existência desses fatores locais atraiu, inicialmente, a atenção de investidores nacionais e agora, em função da maior capitalização do território propiciada por políticas públicas que tem destinado recursos para a infra-estrutura básica, verifica-se a chegada de

investimentos de grupos internacionais que atuam nos segmentos turístico e imobiliário.

O número de passageiros desembarcados no Nordeste, considerando vôos internacionais (regulares e *charters*), atingiu 450 mil passageiros em 2004, aumento de 128% em relação a 2000, demonstrando a capacidade de atrair, principalmente, turistas europeus para Natal, Recife e Salvador com 77% dos passageiros de vôos internacionais. Segundo dados da INFRAERO, a variação de chegadas internacionais (2004/2000) foi de 132% na Bahia, 17% em Pernambuco, 399% no Rio Grande do Norte e 232% no Ceará¹.

No Nordeste brasileiro o poder público, representado pelo governo federal e estadual, constituiu desde 1995 o principal agente turistificador da região, uma vez que impulsionou a atividade através de políticas públicas deliberadas para esse fim. Duas políticas públicas assumem maior importância para o Nordeste: a política responsável pelos megaprojetos turísticos (antes dos anos de 1990) e a consubstanciada pelo Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste I e II (PRODETUR/NE I e II) entre 1995 e 2008.

2.3. O Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (1995 a 2008): análise regional dos investimentos

As negociações preparatórias para os investimentos integrados e maciços no turismo do Nordeste envolvendo SUDENE, BID, BNB, EMBRATUR e CTI – NE aconteceu ainda em 1992 e se consolida a partir do Plano Nacional de Turismo em 1996, cuja finalidade principal era ampliar a renda advinda do turismo, os negócios e o fluxo de visitantes por ano; o período de vigência do PNT no governo de Fernando Henrique Cardoso deu-se até 1999, quando as ações passam a compor o “Avança Brasil”, programa federal de incentivo a investimentos estratégicos do governo federal; no Avança Brasil, na área de Turismo, o PRODETUR é praticamente a única fonte de investimentos

¹ Maranhão (com 1.937%) e Sergipe (8.933%) apresentaram os maiores crescimentos devido ao fato de que em 2000 eram inexpressivos o número de desembarques. Paraíba e Alagoas apresentaram variação negativa no período.

concentrados. Em 2000, o Brasil ocupava a 26^a posição no turismo internacional e o Avança Brasil propunha ampliar o orçamento em marketing internacional para atração de turistas principalmente da Europa (FONSECA, 2005).

Entretanto, marketing não era a linha única e necessária para alcançar uma reestruturação do turismo nacional; os entraves de infra-estrutura, principalmente dos acessos, eram presentes e o governo brasileiro necessitava de novos recursos para construção ou ampliação de aeroportos e estradas. Dessa necessidade, surgem os acordos que levaram ao PRODETUR no Nordeste.

Entre as diversas negociações, definiu-se que o programa teria diversas fases e que o Banco do Nordeste seria o agente executor-financeiro. Os investimentos estavam previstos para cinco anos na primeira fase e orçadas em US\$ 800 milhões, sendo 50% do BID e 50% dos governos estaduais e locais. Estavam incluídos todos os estados nordestinos e mais o estado Minas Gerais, dando de garantia parte do Fundo de Participação Estadual (com retorno em 25 anos). Já em 1996-97 ocorreu a primeira alteração contratual, reduzindo para US\$ 670 milhões o total do investimento, diminuindo a contrapartida local.

O Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e o Banco Inter-Americano de Desenvolvimento (BID), iniciaram em 1994 as operações para viabilizar o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste do Brasil – PRODETUR/NE, em uma primeira fase de investimentos maciços em infra-estrutura urbana e de alcance regional – estradas, aeroportos, saneamento, etc., além de serviços públicos e apoio às administrações públicas (prefeituras e governos estaduais), componentes detalhados a seguir.

O Contrato firmado entre as duas instituições bancárias de fomento social, é considerado pioneiro pela sua forma descentralizada de execução, fazendo parte de um Programa Global de Investimentos Múltiplos. O maior desafio inicial do Programa era atender ao objetivo geral estipulado pelo Manual Operacional do BID que consistia em reforçar, ampliar e sustentar o desenvolvimento do setor turístico de forma a gerar emprego e renda nos estados brasileiros.

No Banco do Nordeste do Brasil foi montada uma UEC (Unidade Executora Central) com funções de coordenação regional, suporte e fiscalização dos estados nordestinos que aderiram ao programa; paralela a esta UEC, foi criada também uma GIMAM – Grupo Interdepartamental de Meio Ambiente com funções de acompanhamento e gerência ambiental.

A participação do BNB na região nordeste é histórica (criado ainda na década de 1950) e fundamental, principalmente no apoio ao setor privado na gestão e implantação de projetos industriais; juntamente com a SUDENE, constitui um sistema de fomento ao desenvolvimento regional nordestino. Segundo Cardoso (2007) o BNB, a partir de 1995, amplia sua função de financiador para fomentador de projetos de desenvolvimento, daí sua articulação com o BID, que se atribui essa mesma missão em escala continental. O PRODETUR/NE, em linhas gerais, recolocou o Banco do Nordeste do Brasil em um papel estratégico, após um movimento de reestruturação do próprio Banco no início da década de 1990. O início do PRODETUR coincide com os processos de mudança dentro no BNB, em 1995, como apontado por Gil Célio C. Cardoso (2007).

A localização geográfica dos investimentos seguiu a formulação de pólos de desenvolvimento, basicamente concentrado ao redor das capitais e metrópoles principais, ou em destinos interioranos já consolidados. Os pólos regionais de turismo deveriam ser conectados por uma rede viária minimamente compatível com a intensificação (esperada, naquele momento) do fluxo turístico terrestre, assim como conectada pelas vias áreas por meio da modernização dos aeroportos.

Os objetivos iniciais do PRODETUR/NE I foram²:

- a) fortalecer os órgãos estaduais e municipais de promoção do turismo, criando um ambiente propício à recepção de novos investimentos;

² Termos do Contrato de Empréstimo n.841/OC-BR entre BID e BNB (1994).

- b) melhorar a coleta e tratamento de resíduos sólidos, água servida, esgoto, além de recuperar áreas ambientais degradadas;
- c) criar ou melhorar as vias rodoviárias e aeroviárias, otimizando as linhas de conexão intra-regional e urbanas;
- d) focalizar nos “produtos turísticos” como centros históricos, praias, parques, aproveitando o binômio natureza-cultura.

Portanto, o PRODETUR/NE I foi organizado em três eixos estratégicos de atuação: 1. **Desenvolvimento Institucional** (planejamento e gestão estadual e municipal); 2. **Obras Múltiplas em Infra-estrutura** (saneamento, resíduos sólidos, proteção e recuperação ambiental, viário urbano e regional, recuperação de patrimônio histórico); 3. **Aeroportos** (melhoramentos, incluindo os estados do Maranhão, Ceará, Rio Grande do Norte, Sergipe, Bahia e Pernambuco). Todas as obras, planos diretores, capacitação, treinamento, enfim, todos os componentes foram previstos em US\$ 800 milhões, distribuídos conforme tabela abaixo.

TABELA 02

PRODETUR/NE I. Custo estimado em 1994 por componente e sub-componente

COMPONENTE	FONTES DE FINANCIAMENTO (em US\$ mil)			
	BID	LOCAL	TOTAL	%
1.Engenharia e Administração	0	59.410	59.410	7,4
2.Desenvolvimento Institucional	11.940	17.930	29.870	3,7
3.Custos Diretos de Obras Múltiplas	328.050	174.972	503.022	62,90
3.1. Saneamento	131.780	77.370	209.150	26,2
3.2 Administração de resíduos sólidos	9.210	5.390	14.600	1,8
3.3 Recuperação e proteção ambiental	16.760	8.240	25.000	3,1
3.4 Transportes	77.250	38.900	116.150	14,6
3.5 Recuperação do patrimônio histórico	39.050	19.450	58.500	7,3
3.6 Obras Adicionais	50.000	29.622	79.622	9,9
4. Aeroportos	46.760	46.760	93.520	11,7
5. Custos de Operação	0	9.700	9.700	1,2
6. Contingências	9.250	9.250	18.500	2,3
7. Custos Financeiros	9.250	9.250	18.500	2,3
Total	400.000	400.000	800.000	100,0

Fonte: Project Completion Report- PCR (Anexo A do Contrato 841/OC). Banco do Nordeste (2005).

TABELA 03

PRODETUR/NE I. Custo estimado em 1997 por componente.

COMPONENTE	FONTES DE FINANCIAMENTO (em US\$ mil)			
	BID	LOCAL	TOTAL	%
1.Engenharia e Administração	15.000	37.300	52.300	7,8
2.Desenvolvimento Institucional	18.800	11.200	30.000	4,5
3.Custos Diretos de Obras Múltiplas	252.200	46.400	298.600	44,6
4. Aeroportos	110.000	110.000	220.000	32,8
5. Custos de Operação	0	9.500	9.500	1,4
6. Contingências	4.000	55.600	59.600	8,9
7. Custos Financeiros	4.000	55.600	59.600	8,9
Total	400.000	270.000	670.000	100,0

Fonte: Project Completion Report- PCR (Anexo A do Contrato 841/OC). Banco do Nordeste (2005).

TABELA 04

PRODETUR/NE I. Valores contratados (por estado)

Estado	BID (em US\$)	Local (em US\$)	Total (em US\$)
Rio Grande do Norte	22.475.000,00	22.475.000,00	44.950.000,00
Sergipe	19.600.500,00	19.600.500,00	39.201.000,00
Sergipe (2º)	13.145.862,00	8.763.908,00	21.909.770,00
Pernambuco	25.836.000,00	25.836.000,00	51.672.000,00
Pernambuco(2º)	5.123.213,28	3.415.475,52	8.538.688,80
Ceará	42.602.000,00	42.602.000,00	85.204.000,00
Ceará (2º)	39.298.279,62	29.232.186,41	68.530.466,03
Ceará (3º)	7.000.000,00	4.666.666,67	11.666.666,67
Alagoas	5.492.391,12	6.063.755,49	11.556.146,61
Alagoas (2º)	22.399.000,00	22.399.000,00	44.798.000,00
Maranhão	26.767.786,10	17.845.190,73	44.612.976,83
Paraíba	20.659.301,18	13.772.867,45	34.432.168,63
Bahia	27.728.000,00	27.728.000,00	55.456.000,00
Bahia (2º)	47.272.000,00	31.514.666,66	78.786.666,66
Bahia (3º)	55.000.000,00	45.833.333,33	100.833.333,33
Bahia (4º)	10.000.000,00	9.830.602,88	19.830.602,88
Piauí	8.905.512,51	5.937.008,34	14.842.520,85
Total	399.304.845,81	337.516.161,48	736.821.007,29

Fonte: Project Completion Report- PCR (Anexo 1-D). Banco do Nordeste (2005, p.14).

Em 1997, uma alteração contratual do Programa redimensionou o volume de investimentos conforme tabela acima; percebe-se que a redução dos valores ocorreu no item Local, isto é, em parte pela dificuldade dos estados e municípios em atender as exigências fiscais e administrativas que o

Regulamento Operacional do BID exigia e, por outro, pelo reforço em alguns itens que se tornaram vitais ao sucesso do PRODETUR, como os aeroportos que passaram de 11,7% do investimento para 32,8% (ocorreram acréscimos para incluir os aeroportos de Lençóis, Recife e Salvador).

Logo em 1995, três estados aderiram ao Programa: Rio Grande do Norte, Bahia e Sergipe, seguidos pelo Ceará, Pernambuco e pelo município de Maceió em 1996; Paraíba e Maranhão em 1997, Piauí em 1999 e, finalmente, pelo governo do estado de Alagoas em 2002.

Em termos de valores contratados (não necessariamente aplicados), a Bahia superou todos os demais estados com US\$ 254,9 milhões, seguido pelo Ceará com US\$ 165,40 milhões; o restante dos estados contratou valores que variaram entre US\$ 14,8 a US\$ 61,1 milhões.

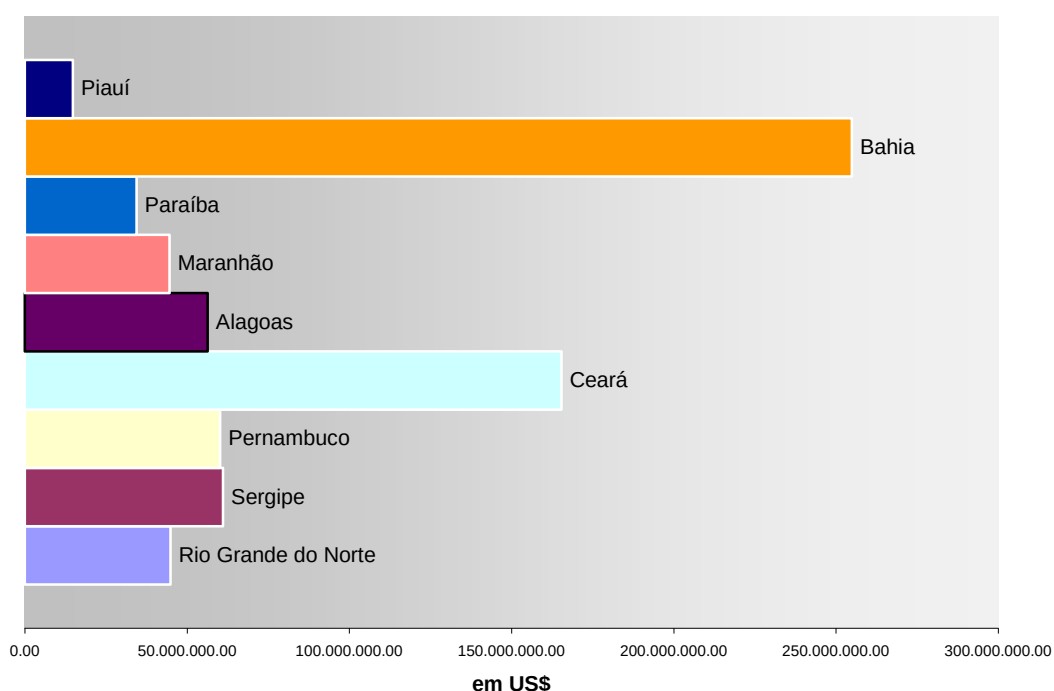


Figura 01. PRODETUR/NE I. Investimentos contratados (por estados)
 Fonte: Project Completion Report- PCR (Anexo 1-D). Banco do Nordeste (2005, p.14).

A forma de implantação dos recursos seguiu uma categorização de Pólos de Desenvolvimento do Turismo Integrado e Sustentável (PDTIS) em cada estado: São Luis/MA, Costa do Delta/PI, Costa do Sol/CE, Costa das

Dunas/RN, Costa das Piscinas/PB, Costa dos Arrecifes/PE, Costa Dourada/AL, Costa dos Coqueirais/SE, Costa do Descobrimento/BA, Salvador e Litoral Sul/BA, Chapada Diamantina/BA.



Figura 02 - NORDESTE. Localização dos Pólos turísticos trabalhados no PRODETUR/NE

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

Nota: elaborado pelos autores sobre base do IBGE

QUADRO 1

DESCRIÇÃO DOS PÓLOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO – RN, BA, CE e PE

RIO GRANDE DO NORTE – Pólo Costa das Dunas O Pólo Costa das Dunas contempla 18 municípios, beneficiando mais de 1,1 milhão de pessoas, que correspondem à população residente. Abrange todo o litoral oriental e parte do litoral norte do Estado, estendendo-se por cerca de 200 km, costeando o Oceano Atlântico.

A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Arez, Baía Formosa, Canguaretama, Ceará-Mirim, Extremoz, Macaíba, Maxaranguape, Natal, Nísia Floresta, Parnamirim, Pedra Grande, São Gonçalo do Amarante, São José do Mipibu, São Miguel do Gostoso, Senador Georgino Avelino, Rio do Fogo, Tibau do Sul e Touros.

O fluxo turístico concentra-se principalmente na faixa litorânea ao sul da capital, com presença marcante de praias, dunas, lagoas, importantes reservas de Mata Atlântica do Estado (Baía Formosa, Natal e Tibau do Sul) e falésias. Na costa litorânea norte, abundam recifes de corais, compostos de crostas de algas e esqueletos de animais que vivem em colônias, grandes dunas fixas e móveis, belas lagoas e praias exuberantes. Este pólo também concentra um grande número de atrações culturais que contam um pouco da rica história do Rio Grande do Norte.

Como oportunidades de investimentos, destacam-se: hotelaria, restaurantes, bares e similares, casas de espetáculos, esportes náuticos, camping, turismo ecológico e serviços diversos, particularmente ligados à produção e comercialização de artesanato

Fonte: Banco do Nordeste

PERNAMBUCO – Costa dos arrecifes. “O Pólo Costa dos Arrecifes contempla 15 municípios e o Arquipélago de Fernando de Noronha, beneficiando 3,1 milhões de pessoas, que correspondem à população residente.

A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Cabo de Santo Agostinho, Goiana, Igarassu, Ilha de Itamaracá, Ipojuca, Itapissuma, Jaboatão dos Guararapes, Olinda, Paulista, Recife, Rio Formoso, Sirinhaém e Tamandaré, além do Arquipélago Fernando de Noronha.

A colocação da infra-estrutura abre os caminhos para a estruturação do Pólo de Turismo Costa dos Arrecifes. Uma iniciativa empresarial do Banco do Nordeste em parceria com o Governo Federal, Estadual, Prefeituras Municipais, iniciativa privada e a Sociedade em geral. A estruturação do Pólo terá início com a instalação do Conselho de Turismo, tendo como principais objetivos a integração de toda a cadeia produtiva da região, a potencialização das vocações locais e o planejamento integrado e sustentável da atividade turística.

No litoral norte deste Pólo, que possui cerca de 60km de extensão, encontra-se a Ilha de Itamaracá, que conta com diversos atrativos naturais e culturais e estrutura de apoio. No litoral sul, com aproximadamente 90 km de extensão, encontram-se algumas paisagens famosas como a internacional Porto de Galinhas, no município de Ipojuca e a Praia dos Carneiros, no município de Tamandaré, que recebeu importantes investimentos do PRODETUR/NE I, como rodovias, obras de saneamento, de meio ambiente e de desenvolvimento institucional. O ecoturismo também está representado no Pólo de Turismo Costa dos Arrecifes, pelo encantador Arquipélago de Fernando de Noronha, onde o Parque Nacional Marinho, que compreende uma área de 112 km de extensão, protege a fauna, a flora e a história local”.

Fonte: Banco do Nordeste

CEARÁ – Pólo Costa do Sol. “Formada por 18 municípios (Acará, Amontada, Aquiraz, Barroquinha, Camocim, Caucaia, Chaval, Cruz, Fortaleza, Granja, Itapipoca, Itarema, Jijoca de Jericoacoara, Paracuru, Paraipaba, São Gonçalo do Amarante, Trairi e Viçosa do Ceará.) e com extensão litorânea de 191 Km.

A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Aquiraz, Caucaia, Fortaleza, Itapipoca, Jijoca de Jericoacoara, Paracuru, Paraipaba, São Gonçalo do Amarante e Trairi.

Os municípios que compõem o Pólo têm em comum a beleza de suas praias de dunas e coqueirais, além da riqueza do artesanato local, com os trabalhos de labirinto, renda de bilros, bordado, couro, palha, cerâmica, madeira, redes, cestarias e trançados.

O aproveitamento do potencial turístico dessa mesorregião pode ser expresso por investimentos em *resorts*, hotéis, pousadas, parques de diversões, casas de espetáculos, esportes e equipamentos náuticos e atividades ligadas à produção de artesanato às manifestações folclóricas locais.

A ligação dessa faixa, onde se encontra o complexo portuário do Pecém e a futura refinaria de petróleo do Estado, com o Aeroporto Internacional Pinto Martins, em Fortaleza, potencializa os trabalhos desenvolvidos no Pólo, possibilitando um maior intercâmbio com os mercados emissores estrangeiros”.

Fonte: Banco do Nordeste

BAHIA. Pólo Salvador e Entorno. “Trata-se do principal destino turístico baiano, compreende além da capital Salvador, mais 19 municípios, a saber: Jandaíra, Conde, Esplanada, Entre Rios, Mata de São João, Camaçari, Lauro de Freitas, São Francisco do Conde, Madre de Deus, Santo Amaro, Cachoeira, São Félix, Saubara, Maragogipe, Nazaré, Jaguaripe, Itaparica, Vera Cruz e Salinas da Margarida.

A Área de Planejamento consiste dos seguintes municípios: Camaçari, Conde, Entre Rios, Itaparica, Jandaíra, Mata de São João, Salinas da Margarida, Salvador e Vera Cruz.

A mesorregião engloba a zona dos coqueiros e a Baía de Todos os Santos, caracterizando-se pela extensão de praias virgens com a presença de muitos coqueirais e áreas intocadas, sendo 230 quilômetros de litoral, com 1.052 quilômetros quadrados de baía, 56 ilhas paradisíacas com destaque para Itaparica (240 km²), Maré (16 Km²) e Frades (8 km²).

Dentre as principais características encontram-se ainda, a forte presença arquitetônica do período colonial, destacando-se as cidades históricas de Salvador com suas belíssimas igrejas e o significativo complexo Pelourinho, com rico patrimônio de sobrados e casarios dos séculos XVIII e XIX, além das cidades de Cachoeira e São Francisco do Conde. O importante acervo histórico-cultural e natural reúne uma diversidade de oferta turística de alta qualidade que, a partir do trabalho que já vem sendo desempenhado pelos órgãos públicos e privados em conjunto com os diversos atores da cadeia produtiva do turismo, credencia a cidade de Salvador e seu entorno, como sendo a 4ª cidade mais visitada pelos turistas estrangeiros no ranking de 20001, detendo 13,5% dos visitantes que se dirigiram para o País, ficando atrás somente do Rio de Janeiro (34,1%), São Paulo (19,7%) e Florianópolis (18,7%).

No tocante à infra-estrutura turística, cabe destaque para: o Aeroporto Internacional Dep. Luis Eduardo Magalhães, em Salvador com capacidade para receber aeronaves de grande porte; o Aeroporto da Ilha de Itaparica; Rodovias pavimentadas; centro de convenções e feiras em Salvador; Porto marítimo de passageiros; terminais ferry-bots; marinas; serviços de saneamento adequados (água potável, energia elétrica, telecomunicações, hospitais e unidades de saúde etc.), configurando o pólo como um forte destino gerador de oportunidades para a prática do turismo de sol e mar, cultural e de negócios e atração de investimentos privados”.

Fonte: Banco do Nordeste

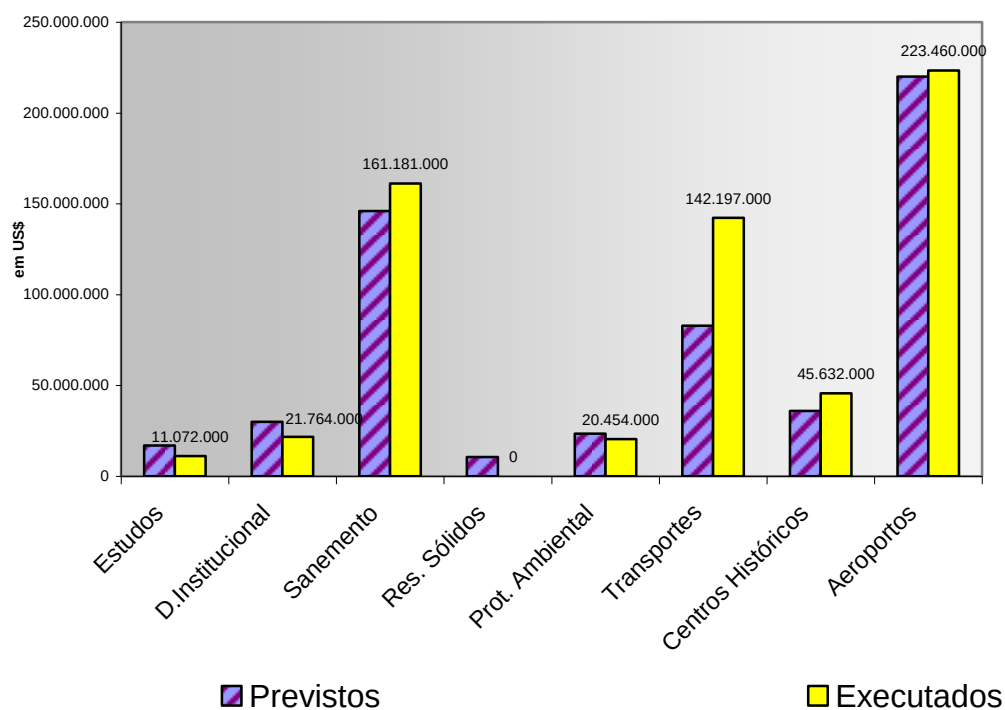


Figura 03. PRODETUR/NE I. Investimentos planejados e executados (por componentes)

Fonte: Project Completion Report- PCR (Anexo 1-D). Banco do Nordeste (2005, p.15).

TABELA 05

PRODETUR/NE I: valores aplicados por estado

Estado	BID (em US\$ milhões)	LOCAL (em US\$ milhões)	Total (em US\$ milhões)	em %
Rio Grande do Norte	22,333	15,907	38,240	6,11
Sergipe	32,604	18,153	50,757	8,11
Pernambuco	30,763	11,212	41,975	6,71
Ceará	88,339	53,428	141,767	22,65
Alagoas	27,612	15,756	43,368	6,93
Maranhão	26,599	14,345	40,944	6,54
Paraíba	19,997	12,786	32,783	5,24
Total	396,602	229,366	625,968	100,00

Fonte: Banco do Nordeste (2005)

TABELA 06**PRODETUR/NE I : Componentes e sub-componentes**

<u>Componente A: DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	18.800.000	BID	16.009.869	73 projetos	59 projetos
LOCAL	11.200.000	LOCAL	5.777.469	207 ações	149 ações
TOTAL	30.000.000	TOTAL	21.787.338		

<u>Componente B: SANEAMENTO</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	123.150.000	BID	118.255.966	83 projetos	72 projetos
LOCAL	22.750.000	LOCAL	43.012.392		
TOTAL	145.900.000	TOTAL	161.268.358		

<u>GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	8.550.000	BID	0	19 projetos em seis estados	nenhum
LOCAL	2.050.000	LOCAL	0		
TOTAL	10.600.000	TOTAL	0		

<u>RECUPERAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	19.500.000	BID	6.303.674	15 projetos em sete estados	18 projetos em quatro estados
LOCAL	3.900.000	LOCAL	14.245.755		
TOTAL	23.400.000	TOTAL	20.549.430		

<u>OBRAS VIÁRIAS URBANAS E RODOVIAS</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	71.000.000	BID	109.944.291	43 projetos em oito estados	90 projetos em nove estados, com 1.025 Km pavimentados
LOCAL	11.800.000	LOCAL	32.253.071		
TOTAL	82.800.000	TOTAL	142.197.362		

<u>RECUPERAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	30.000.000	BID	35.035.962	07 projetos em seis estados	17 projetos em sete estados
LOCAL	5.900.000	LOCAL	9.105.756		
TOTAL	35.900.000	TOTAL	44.141.719		

<u>Componente C: AEROPORTOS</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	110.000.000	BID	108.680.759	8 projetos e seis estados	8 projetos e seis estados
LOCAL	110.000.000	LOCAL	114.778.920		
TOTAL	220.000.000	TOTAL	223.459.679		

<u>Componente D: ESTUDOS E PROJETOS</u>					
PREVISTO		APLICADO		PROJETOS	
Planejado (em US\$)		Alcançado (em US\$)		Previstos	Realizados
BID	15.000.000	BID	2.371.442	16 projetos em 8 estados	Projetos de D.I., projetos de rodovias, saneamento, etc.
LOCAL	2.000.000	LOCAL	8.700.751		
TOTAL	17.000.000	TOTAL	11.072.194		

Fonte: Project Completion Report- PCR (Anexo 3-H). Banco do Nordeste (2005, p 82)

Neste momento, o espaço anteriormente apropriado e consumido pela elite local e classe média é oferecido a novos usuários, depositários de nova prática marítima moderna, o turismo litorâneo. No intento de incluir o Nordeste no sistema mundo, como destinação turística, apresentam-se políticas de desenvolvimento valorativas dos ambientes litorâneos e cujos desdobramentos suscitam intervenções infra-estruturais e institucionais.

Os valores envolvidos, além de distribuição desigual por estado, são direcionados a componentes diferenciados, englobando, nos termos indicados pelo Relatório Final do Banco do Nordeste do Brasil, quatro componentes: componente A, desenvolvimento institucional; componente B, obras múltiplas em infra-estrutura básica e serviços públicos; componente C, melhoramento de aeroportos; e componente D, estudos e projetos.

A consideração da variável componente indica quadro caracterizador de investimentos concentrados em infra-estrutura potencializadora da atividade turística nordestina. Percebe-se importância dos investimentos do BID e local, na ordem decrescente, nos quesitos aeroportos, saneamento e transportes. No cômputo geral, os quesitos aeroportos e transportes somados correspondem a

US\$ 218,625 milhões (BID) e US\$ 147,032 milhões (local). Portanto, suplantam os valores atribuídos ao quesito saneamento: US\$ 118,256 milhões (BID) e US\$ 43,012 milhões (local). O motivo da destinação destes valores deslancha na caracterização de racionalidade determinante da produção de espaço da circulação, fundamentado na construção de aeroportos associados às vias litorâneas, os primeiros especializados na recepção de fluxos turísticos e as segundas garantidoras da distribuição destes fluxos nos espaços litorâneos.

No quesito melhoramento de aeroportos, há a construção, reforma ou ampliação de oito aeroportos nas cidades de São Luís, Fortaleza, Natal, Recife, Aracaju e Salvador, com volume de recursos da ordem de US\$ 108,681 milhões (local) e US\$ 114,774 milhões (BID). Na Bahia esta lógica se amplia com a construção de dois aeroportos nas cidades de Porto Seguro e Lençóis. Merece destaque, nos termos supracitados, o volume de recursos investido na Bahia e no Ceará, respectivamente, 46,8% e 34,2% dos valores totais na região.

Quanto ao quesito transportes, tem-se construção de conjunto de vias litorâneas (Estruturante/CE, RN-063/RN, SE-100/SE, BA-001 Ilhéus-Itacaré). Novamente Bahia e Ceará sobressaem, envolvendo valores correspondentes, respectivamente, a 51,6% e 26,2%.

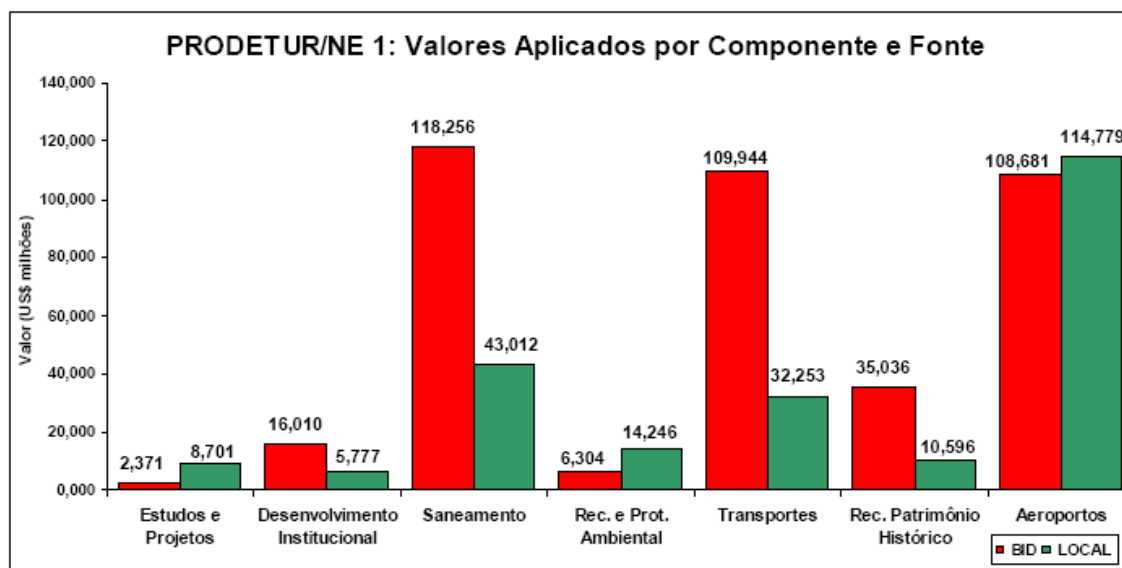


Figura 04. PRODETUR I. Valores aplicados
Fonte: Banco do Nordeste (2005)

2. 4. Principais efeitos do PRODETUR/NE na reestruturação do turismo na BA, CE, PE e RN

Com os recursos advindos do PRODETUR I, verificam-se avanços nos estados, pois tais recursos são condição tanto à atração e distribuição dos fluxos turísticos como à implantação dos empreendimentos turísticos receptivos. O êxito das políticas empreendidas pelos estados se evidencia na capacidade destes em se destacar em relação às outras destinações turísticas nordestinas. Uma verdadeira “dança das cadeiras”, na qual os estados se revezam constantemente entre os primeiros lugares. Sobressaem, porém, Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte.

TABELA 07

PRODETUR I. Valores totais aplicados em transportes, saneamento e aeroportos.

Estado	Total	%	Transportes	%	Saneamento	%	Aeroportos	%
BA	203.350.590	43,3	45.553.542	51,6	42.538.424	35,8	100.131.218	48,6
CE	132.921.253	28,3	23.150.884	26,2	31.641.130	26,6	73.187.239	34,2
RN	33.288.511	7,1	5.973.724	6,8	5.675.622	4,8	20.180.612	9,4
PE	30.973.373	6,6	7.887.128	8,9	6.660.003	5,6	3.104.380	1,4
Outros	68.948.420	14,7	5.738.047	6,5	32.262.140	27,2	17.406.358	8,1

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil (2005)

Chama a atenção os desdobramentos resultantes da agregação dos benefícios infra-estruturais pelo setor imobiliário, por alimentarem uma série de empreendimentos especializados na oferta de residências secundárias aos vilegiaturistas³ sejam estes locais, nacionais ou estrangeiros. Nesta perspectiva, o mercado imobiliário intensifica-se e incorpora áreas cada vez maiores e paralelamente à faixa de praia com dois sentidos básicos: atender a demanda explícita de interessados em novas formas de lazer e ócio e, por outro lado, demarcar um estoque de terras e de lançamentos (unidades habitacionais) que lhe permita um maior controle sobre os preços dos imóveis. Diante desta intensificação, os consumidores dos espaços litorâneos perdem sua condição de turistas “genéricos”, e tornam-se mais exigentes quanto à infra-estrutura existente no lugar, criando vínculos como pagamento de impostos locais e até interferência nas decisões administrativas.

³ Compreende-se por vilegiatura, em termos gerais, a passagem de tempo de forma recreativa, ligada ao ócio ou lazer em destino diferente ao local da moradia, normalmente associada à segunda residência; também identificada com a expressão “veraneio”, só que bem mais abrangente.

TABELA 08
PRODETUR/NE I - Investimentos em transporte - Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte e Pernambuco

RIO GRANDE DO NORTE

Municípios Contemplados	trecho	Fonte de Recursos		
		Total	BID	LOCAL
Extremoz	Entroncamento BR 101 - Pitangui (RN 305)/ Jacumã	673.679.65	673.229.02	450.63
Extremoz	BR 101: Muriú	257.278.92	102.471.83	154.807.09
Extremoz	BR 101: Pitangui	208.211.26	65.183.03	143.028.23
Parnamirim	RN 313: Nova Parnamirim	529.175.62	254.385.45	274.790.17
Goianinha, Tibau do Sul	Rodovia Goianinha/Tibau do Sul	379.816.28	344.099.33	35.716.95
Parnamirim	Nova Parnamirim/ Entrocamento BR 101	312.039.90	228.325.53	83.714.37
Parnamirim	Nova Parnamirim/ Rota do Sol	191.555.43	185.148.73	6.406.70
Parnamirim	RN 313: Trecho Pium/BR 101	744.123.76	744.123.76	0.00
Nisia Floresta	RN 063: Binário Pirangi do Sul	819.520.01	819.520.01	0.00
Nisia Floresta	RN 063: Barra da Tabatinga/Barreta	999.221.24	999.221.24	0.00
Nisia Floresta	RN 063: trecho Pirangi do Sul/Barra de Tabatinga	859.102.40	692.927.96	166.174.44
Sub-total		5.973.724.47	5.108.635.89	865.088.58

BAHIA

Municípios Contemplados	trecho	Fonte de Recursos		
		Total	BID	LOCAL
Valença	Acesso Viário do Aeroporto/Atrac. Valença	68.961.46	60.424.68	8.536.78
Porto Seguro	Atracadoiro de Porto Seguro: Apaga-Fogo	150.005.19	130.808.42	19.196.77
Sta Cruz de Calábria	Atracadoiro de Santa Cruz de Cabrália: Tombador	256.131.99	256.131.99	0.00
Itacaré, Urucua e Ilhéus	Rodovia BA 001: Ilhéus a Itacaré	17.873.372.91	14.395.175.53	3.478.197.38
Porto Seguro	Rodovia Porto Seguro a Trancoso	18.894.371.65	18.597.720.74	296.650.91
Santa Cruz de Cabrália e Belmonte	Rodovia Santa Cruz de Cabrália a Belmonte	8.310.699.24	0.00	8.310.699.24
Sub-total		45.553.542.44	33.440.261.36	12.113.281.08

CEARÁ

Municípios Contemplados	trecho	Fonte de Recursos		
		Total	BID	LOCAL
Caucaia	CE 085: Contorno Caucaia/Tabuleiro Grande (trecho2)	2.121.706.11	1.263.684.39	858.021.72
Caucaia	CE 085: Cumbuco a Lagoa do Banana	516.174.20	499.339.59	16.834.61
Caucaia	Entr. CE-085/ Entr. Do Garrote (trecho 1)	835.280.05	418.521.77	416.758.28
Trairi	CE 085: Entr. CE 162/Trairi (acesso Trairi) (Trecho2)	632.431.99	281.097.16	351.334.83
Trairi	Entr. Ce-162/Gualdrapas (trecho 10)	985.254.86	344.093.87	641.160.99
Trairi	Trairi/Entr. Mundaú-Flexeiras	757.627.78	739.769.63	17.858.15
Trairi	Rodovia Mundaú/Guajiru	1.944.908.17	1.913.347.74	31.560.43
S.G.Amarante	CE 085: Entr. CE 421/São Gonçalo do Amarante (trecho 4)	2.064.428.46	758.192.35	1.306.236.11
S.G.Amarante	CE 085: São Gonçalo do Amarante/Entr. CE 341 (trecho 5)	1.055.120.32	517.128.41	537.991.91
S.G.Amarante	Pecém/Entronc. Taíba/São Gonçalo do Amarante	214.823.94	211.133.61	3.690.33
S.G.Amarante	Pecém/Entronc. Taíba/Siupé-I	427.322.57	423.872.15	3.450.42
S.G.Amarante	Pecém/Entronc. Taíba/Siupé-Siupé-II	263.747.36	259.385.15	4.362.21
Itapipoca	CE 168: Barrento/Baleia (trecho 15)	2.700.411.91	1.392.512.23	1.307.899.68
Itapipoca	Entr. CE-085-Gualdrapas/Barrento (trecho 11)	3.279.650.63	1.737.903.13	1.541.747.50
Itapipoca	Itapipoca/Barrento (trecho 12)	1.207.877.16	660.694.46	547.182.70
Paracuru	Entr. Acesso Paraipaba/Camburão (trecho 8)	446.605.51	232.964.84	213.640.67
Paracuru	Entr. CE-085/ Entr. Acesso Paraipaba (trecho 7)	853.802.61	539.773.35	314.029.26
Paraipaba	Entr. CE-085/ (Camburão)/ Entr. CE-162 (trcho 9)	882.129.38	723.520.62	158.608.76
Paraipaba	Entr. CE-341/Entr. CE-085 (1ª variante) (trecho 6)	961.380.11	177.091.25	784.288.86
Paraipaba	Paraipaba/Lagoinha (trecho 13)	1.000.201.00	495.623.51	504.577.49
Sub-total		23.150.884.12	13.589.649.21	9.561.234.91

Municípios Contemplados	trecho	Fonte de Recursos		
		Total	BID	LOCAL
Sirinhaem	Recuperação da Rodovia PE 061	669.946.79	535.449.61	134.497.18
Tamandaré	Recuperação da Rodovia PE 076	406.783.34	248.725.79	158.057.55
Ipojuca	Via de acesso a Muro Alto	480.832.77	332.586.06	148.246.71
Rio Formoso, Tamandaré	Via de Penetração Sul (Entr. PE-060/Praia dos Carneiros)	1.401.286.82	1.310.361.22	90.925.60
Tamandaré	Via Litorânea dos Carneiros	695.985.09	693.538.38	2.446.71
Rio Formoso, Sirinhaem	Via Litorânea Guadalupe/Acessos (Guadalupe)	4.232.293.92	4.232.293.92	0.00
Sub-total		7.887.128.73	7.352.954.98	534.173.75
Outros		5.738.047		
Total		88.303.327	59.491.501	23.073.778

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil (2005)

No componente transporte o comportamento notado na região não é diferenciado do relacionado aos investimentos no quesito aeroporto, embora os valores não se concentrem nas mesmas proporções. A Bahia concentra 51,6% dos valores aplicados em redes de transporte, 48,6% em aeroportos e 35,8% em saneamento básico. No total, a Bahia foi responsável por 43,3% dos recursos do PRODETUR/NE I, seguido por Ceará (28,35), Rio Grande do Norte (7,1%) e Pernambuco (6,6%), considerando apenas os quatro estados analisados.

Em relação às vias de transporte, a ênfase ocorreu nas áreas litorâneas paralelas às zonas de praia (Estruturante/CE, RN-063/RN, SE-100/SE, BA-001 Ilhéus-Itacaré) e de conjunto de vias secundárias ligando as vias litorâneas às zonas de praia dos municípios litorâneos. Representam ação pautada em volume de recursos concentrados, em ordem de importância: na Bahia – nos municípios de Belmonte, Santa Cruz de Cabralia, Belmonte e Porto Seguro, na Costa do Descobrimento e nos municípios de Valença, Itacaré, Uruçuca e Ilhéus no Litoral Sul; no Ceará – nos municípios de Caucaia, São Gonçalo do Amarante (constantes na Região Metropolitana de Fortaleza), Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca, sites na zona prioritária de intervenção à oeste de Fortaleza; em Pernambuco – nos municípios de Ipojuca, Sirinhaem e Tamandaré no sul do estado; no Rio Grande do Norte – nos municípios de Extremoz, Parnamirim, Nísia Floresta (localizados na Região Metropolitana de Natal) e Tibau do Sul na zona sul do estado.

No delineamento do sistema viário litorâneo, Rio Grande do Norte e Ceará contemplam municípios litorâneos constantes em suas metrópoles, três (Extremoz, Parnamirim e Nísia Floresta) dos cinco existentes no primeiro caso, e dois (Caucaia e São Gonçalo do Amarante) dos quatro no segundo. A racionalidade notada na Bahia e em Pernambuco é diferenciada, em ambos estados os municípios prestigiados localizam-se fora da metrópole. A constante em todos os casos se refere ao delineamento de tais projetos na zona de praia, faixa estreita de terra a compor a zona costeira.

Quanto a questão ambiental, as análises realizadas tanto pelo PRODETUR quanto pelos estudos focais apontam fragilidades no processo de implantação das obras, assim como da sua eficácia; fragilidades principalmente relacionadas com a falta de estudos alternativos e quantificação real dos benefícios, de medidas compensatórias ou de cunho sustentável. Os projetos de melhoria ou construção de vias não são - nos casos estudos do CE, RN, PE e BA - dimensionados levando em consideração a aplicação correta das metodologias de contagem e mensuração, como exigido nos Manuais Operacionais o que impede a real avaliação da eficácia das soluções, principalmente porque não são novas vias e sim melhorias em trechos existentes e já comprometidos.

Outro problema encontrado com os projetos do PRODETUR/NE refere-se a pouca precisão sobre a demanda gerada pela aplicação dos recursos, o retorno financeiro e a viabilidade dos empreendimentos, o que leva a “descolamentos” entre o investimento público e privado, como no caso da Bahia e Pernambuco.

2.4.1. O litoral do Ceará e o PRODETUR/NE I

Os investimentos do PRODETUR/NE I no litoral cearense Ceará ocorreram basicamente para a construção do Aeroporto Internacionais Pinto Martins, construção da rodovia Costa do Sol Poente (Rodovia 085, em direção

à Itapipoca) e saneamento básico em trechos urbanos. A escala geográfica escolhida para receber tais investimentos foi – de modo mais concentrado – o litoral Oeste, área desprovida de infra-estrutura de acesso e saneamento. No pólo metropolitano destaca-se o investimento no aeroporto internacional e bem menos em infra-estrutura.

Outros municípios que não foram beneficiados pelo PRODETUR receberam investimentos do Governo Estadual para a expansão da atividade turística buscando realçar seus atrativos e destacar seus potenciais mais atrativos, como, também foram definidos Planos de Ação Turística (PAT) para alguns municípios.

A principal intervenção viária do PRODETUR no litoral do Ceará foi a série de melhorias na CE-085 partindo de Fortaleza na direção oeste e, em uma série de acessos, a integração do litoral oeste do estado ate Itapipoca (área não metropolitana). A escolha do roteiro se deu no sentido de evitar a BR 222, direcionando assim o tráfego para o acesso às praias.

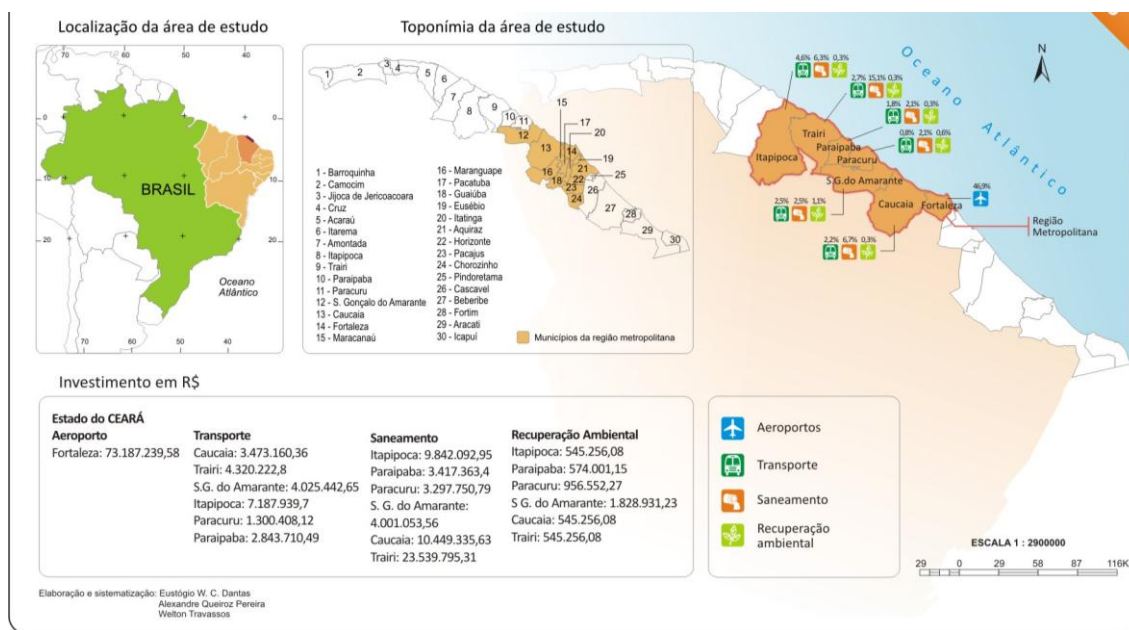


Figura 05. LITORAL DO CEARÁ: PRODETUR I Investimentos em Saneamento, Viário e Aeroporto

Fonte: Banco do Nordeste (2005)

Nota: elaborado por Observatório das Metrôpoles- Núcleo RMFortaleza

Ainda em relação as rodovias, ocorreu a construção e recuperação de 124 Km de vias estruturantes, 98 Km de vias de acesso e 33 Km de vias de

percursos, ampliando a permeabilidade do fluxo viário pelas principais praias do litoral oeste do estado.

Os municípios de Itapipoca, Trairi, Paralpaba, Paracaru, São Gonçalo do Amarante e Caucaia receberam a ampliação dos sistemas de água e esgoto.

Além da infra-estrutura básica, foram necessários também investimentos em marketing, iniciando um processo de ampliação do alcance da imagem turística do Ceará – especificamente seu litoral e sua capital; a associação entre os investimentos em infra-estrutura e a forte campanha de promoção do turismo no estado do Ceará promoveu o aumento do fluxo de turistas via Fortaleza de 762 para 1.969 mil, entre 1995 e 2005.

Nos relatórios de avaliação do PRODETUR I do BID, que avaliou os projetos nos estados em 2001, a melhoria no viário interligando as praias de Paracatu, Paralpaba, Trairi e Itapipoca, apresentam problemas principalmente no atendimento das prescrições ambientais, degradação de áreas de vegetação, impactos nos povoados da região (como o aumento de velocidade nas vias sem a sinalização adequada), além da presença de comunidades indígenas (com vários protestos locais).

O Aeroporto Pinto Martins, em Fortaleza, foi ampliado em sua capacidade de passageiros; a área construída passou de 8.700m² para 36.000m², aumentando sua capacidade de 900 mil passageiros para 2,5 milhões/ano.

2.4.1.1 Demais Planos e Projetos de impacto na Região Metropolitana do Fortaleza

- **“Metrô de Fortaleza”**. Inicialmente com duas linhas – Sul e Oeste, totalizando 43 Km de extensão, sendo 4 Km de trecho sob o solo e o restante de superfície. A linha sul irá interligar a área central de Fortaleza a Paracatuba (24 Km de extensão); já a linha oeste irá partir de Fortaleza até o município de Caucaia em um total de 19 Km. O investimento previsto é de R\$ 1,01 bilhão para a linha sul e R\$ 80 milhões para linha oeste.

- **“Programa de Aceleração do Crescimento”**. Até 2010 estão previstos R\$ 18, bilhões. No componente logística está previsto a duplicação da BR 222 em Caucaia, Drenagem no porto de Fortaleza, Torre de Controle no Aeroporto de

Fortaleza, além de reforma no Terminal de Passageiros. Em infra-estrutura social e urbana, está prevista a conclusão das obras do metrô de Fortaleza, recuperação ambiental das bacias dos rios Maranguapinho e Cocó em Fortaleza, Caucaia, Maracanaú e Maranguape; esgotamento sanitário em Fortaleza com despoluição de praias, remoção de moradias em áreas de dunas, lagoas e beira de rio.⁴

- **“Rede Viária”**. O Governo Estadual planeja recuperar e melhorar uma rede de mais de 995 Km de estradas em todo o estado, com valor total de R\$ 183,6 milhões⁵. Considerando apenas estradas litorâneas com ênfase no turismo, Ceará pretende investir R\$ 108,57 milhões na conservação, segurança e sinalização de acessos a resorts (em Aquiraz e Fortim), Duplicação da CE-025 entre a CE-40 e Porto das Dunas e construção de vias de acesso ao litoral leste, complementar ao PRODETUR II.

2.4.2. O litoral do Rio Grande do Norte e o PRODETUR/NE I

Os principais resultados para o Rio Grande do Norte, como efeitos do PRODETUR/NE I, começa ainda em 1999 com a pavimentação, urbanização e implantação de parte da rede de esgotamento sanitário na Praia de Ponta Negra, localizado em bairro de mesmo nome em Natal e melhoria viária conhecida como Rota do Sol. A ênfase do PRODETUR I foi a capacidade de fluidez pelo território com 20,52% investidos em estradas ligando Natal com Tibau do Sul, integrando a orla marítima do litoral sul; 56,02% dos investimentos corresponderam ao Aeroporto Internacional, fundamental para atração do turista estrangeiro. Assim, transportes (aéreo e rodoviário) responderam por quase 80% de todos os recursos invertidos, sendo que os municípios da Região Metropolitana receberam quase 97% de total. Os 14% de saneamento se deram exclusivamente em Natal, em fração do bairro de Ponta Negra, notadamente sua orla marítima reestruturada em 1999.

O projeto de esgotamento sanitário incluiu a implantação de uma estação de tratamento e rede coletora (sistema este que entrou em colapso no

⁴ http://www.brasil.gov.br/pac/.arquivos/relestadual_ceara2.pdf

⁵ <http://www.seinfra.ce.gov.br/mapp/>

ano de 2006, devido a explosão de empreendimentos na área); a urbanização da praia retirou os quiosques antigos (irregulares) e implantou novos, além de calçada e iluminação. Esse projeto teve fortes impactos na área, no sentido de requalificar os bares e restaurantes, que passaram a ser administrado por “não locais”, isto é, empresários estrangeiros ou migrantes do Sul e Sudeste que, gradualmente, foram comprando os imóveis. Tal fato gerou uma explosão imobiliária sem precedentes na cidade, com preços estipulados em dólar e euro dando início ao boom imobiliário que se seguiu entre 2000 e 2006.

Um segundo projeto com impacto relevante foi a Rodovia 063 Pirangi do Sul (município de Parnamirim) até Barra de Tabatinga (município de Nísia Floresta); área ocupada por antigas segundas residências. A melhoria da via (recapeamento e recuperação) valorizou todos os imóveis às margens dinamizando um novo mercado imobiliário, fora de Natal.

Relatório de avaliação para o BID (WHITING;FARIA,2001) indica que não foram encontrados os estudos de alternativa, comuns para avaliação de projetos, que deveriam ter sido elaborados pelo proponentes do projeto; “ a situação ‘sem projeto’ indicava um revestimento primário no trecho Barra de Tabatinga-Barreta e revestimento em paralelepípedo no trecho Pirangi do Sul – Barra de Tabatinga” (WHITING;FARIA,2001). Na verdade trata-se de uma melhoria (sem ampliação de carga viária) em uma velha estrada de acesso, aberta nos anos de 1970 para os primeiros veranistas de Natal, o que indicou problemas (que já são sentidos) no fluxo de carros pela região, fator preocupante no relatório de avaliação.

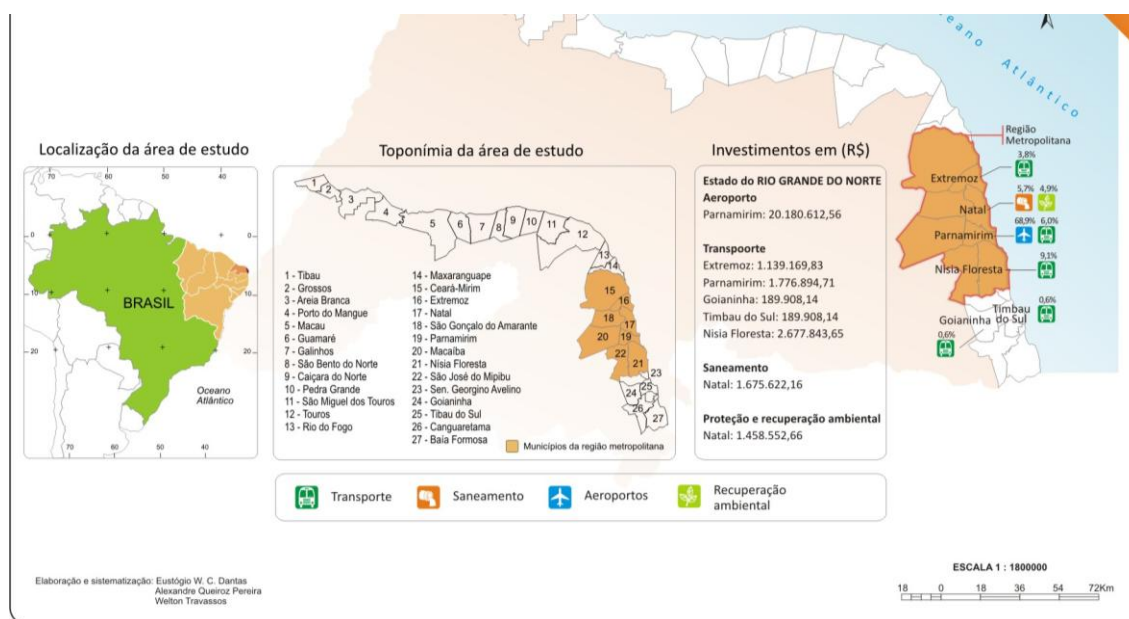


Figura 06. LITORAL DA R.M.Natal PRODETUR I Investimentos em Saneamento, Viário e Aeroporto

Fonte: Banco do Nordeste (2005)

Nota: elaborado por Observatório das Metrôpoles- Núcleo RMFortaleza

Entre 1996 e 2000 o fluxo turístico cresceu 127,35%, os desembarques no Aeroporto Internacional ampliaram em 66,28%, os meios de hospedagem cresceram quase 85% e a receita turística estadual aumentou 36% (Secretaria Estadual de Turismo apud FONSECA, 2005, p.131). Esses números atraíram novos investidores em hotelaria, nacionais e estrangeiros para se instalar na Via Costeira, no bairro de Ponta Negra e no litoral sul. Os vôos *charters* passaram a ser rotina quase que diária em Natal, e logo vôos regulares de Portugal e Espanha começaram a operar no Aeroporto Internacional. A partir do ano de 2002 – após a crise de 11 de setembro de 2001 – o valor nominal do dólar americano e, principalmente, do euro começou a subir se mantendo na casa dos três reais (dólar) e o euro acima dos três reais até 2004 (quando começa uma curva de queda). Nesse período, a compra de uma segunda residência por estrangeiros começou a criar um problema para a hotelaria convencional, devido a relação euro/real que favorecia o baixo custo de compra e manutenção de um *aparthotel*, cuja produção apresenta um *boom* principalmente nas praias de Ponta Negra e Areia Preta.

QUADRO 02

Natal: vôos internacionais com desembarque (até 2002)

ORIGEM	OPERADORA	FREQUENCIA	OBSERVAÇÃO
Milão (Itália)	Dimensione	Semanal	Charter
Roma (Itália)	Abreu	Semanal	Charter
Lisboa (Portugal)	Tap	2 vezes por semana	Regular
Estocolmo (Suécia)	Frits	Semanal	Charter
Copenhague (Dinamarca)	Scandinavian	Semanal	Charter
Oslo (Dinamarca)	Scandinavian	Semanal	Charter
Amsterdã (Holanda)	Scandinavian	Semanal	Charter
Santiago (Chile)	Varig	Diário	Regular
Buenos Aires (Argentina)	Varig/Transbrasil	3 vezes por semana	Regular
Londres (Inglaterra)	Unijet	Semanal	Início em 2003
Barcelona (Espanha)	Club Vocaciones	Semanal	Início em 2003
Madri (Espanha)	Club Vocaciones	Semanal	Regular

Fonte: Secretaria Estadual de Turismo do RN

Nota: elaborado pelo Banco do Nordeste em <http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/prodetur/downloads/docs>

2.4.2.1 Demais Planos e Projetos de impacto na Região Metropolitana do Natal

- **“Ponte Newton Navarro”**. Desenvolvida pelo governo do estado, a ponte sobre o Rio Potengi interliga fisicamente os litorais sul e norte, facilitando o acesso às praias e conectando a Via Costeira com as praias dos municípios de Extremoz, Ceará Mirim e Touros o que amplia e diversifica as opções do *trade* para os turistas nacionais e estrangeiros. Em conjunto com a Ponte – inaugurada em 2008 – há uma série de intervenções viárias para facilitar o acesso pela BR 101 até Touros na ordem de investimento de R\$ 72, 8 milhões. A Ponte Newton Navarro em si custou aproximadamente R\$ 200 milhões.

- **“Aeroporto Internacional de São Gonçalo do Amarante”**. Envolvendo um investimento de quase R\$ 1,1 bilhão, o projeto do novo aeroporto internacional é compreendido pela classe econômica e política do estado como elemento fundamental de dinamização econômica do RN para os próximos anos; a fase atual está sendo desenvolvida pela INFRAERO na construção das pistas e limpeza do terreno, sendo sua previsão de término em 2010 e com capacidade de receber 40 milhões de passageiros/ano a partir de 2020. Segundo técnicos da INFRAERO, será possível a chegada do A380, maior avião comercial do mundo.

- **“Via Metropolitana”** - a via de conexão de acesso ao novo aeroporto internacional de São Gonçalo do Amarante possui 29 Km de extensão e a um custo de R\$ 80 milhões pretende facilitar a chegada e saída de Natal – pela BR 101 sul, sem a necessidade de entrada em Natal. As licitações em andamento já

causaram alterações no valor do solo dos municípios metropolitanos de Macaíba e São Gonçalo do Amarante.

- **“Plano Estratégico da Região Metropolitana de Natal”**⁶. Financiado pelo Governo Estadual e desenvolvido pela FADE e FUNPEC/UFRN. O Plano Estratégico é dividido em 05 produtos principais, desde os diagnósticos até a construção de cenários. Em relação ao turismo, o Plano reconhece a implicação do “turismo imobiliário” na reestruturação da área metropolitana, propondo estratégias de enfrentamento que passam pelo maior controle do preço do solo, capacitação de pessoal administrativo nas prefeituras, além de sub-dividir as áreas turísticas em função não dos pólos do PRODETUR mas sim pelas características de dinâmica turística-imobiliária existentes, com o objetivo de reduzir os impactos causados pela valorização intensa do solo urbano.

2.4.3. O litoral do Pernambuco e o PRODETUR/NE I

A implantação do PRODETUR-NE I em Pernambuco encerra, como em quase todos os casos apresentados, conflitos identificados em diversos posicionamentos, muitas vezes contraditórios, dos representantes do poder público estadual e municipal, responsável pela condução do programa no Estado, a execução e a avaliação feita por consultores para o BID.

Consta na documentação da Agência de Desenvolvimento de Pernambuco (AD/DIPER), encarregada de gerenciar a área de atuação do PRODETUR-NE em Pernambuco, que a definição da área de atuação do programa, encerra o pressuposto de que a localização privilegiada do “Costa Dourada” possuía um grande potencial turístico, tanto ao nível nacional, como internacional. Sua posição geográfica atenderia tanto aos turistas do Cone Sul (Argentina, Chile e Uruguai), como aos da Europa ocidental, por ser um destino mais próximo do que os balneários do Caribe (Cf. WHITING; FARIA, 2008).

Por se tratar de um projeto integrado envolvendo dois Estados – Pernambuco e Alagoas – em virtude da continuidade territorial da área de influência do Costa Dourada, ocorreram dificuldades de entendimento que

⁶ PLANO ESTRATÉGICO DA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL. Tendências, visão de futuro e diretrizes. Natal: Governo do Estado: FADE:FUNPEC, 2007. mimeo.

impediram a implantação do projeto nos moldes como ele havia sido concebido. Pela ausência de capacidade de endividamento do governo de Alagoas, o projeto não avançou naquele estado, enquanto que em Pernambuco sofreu uma redução da área de intervenção prioritária, definindo a implantação do Centro Turístico de Guadalupe (CT-Guadalupe, ou CTG).

Á área delimitada para o *Centro Turístico Guadalupe* situa-se entre os municípios de Sirinhaém, Rio Formoso e Tamandaré, ocupando 8.805 Ha de litoral, cujos principais acessos são a BR-101 e a PE-60, ambas duplicadas e retificadas com recursos do PRODETUR-NE I; são áreas, portanto, não metropolitanas. Conforme projeto original, o CTG abrangeria as praias de Guaiamum, Gamela, Guadalupe, Carneiros e Tamandaré, bem como o núcleo urbano de Rio Formoso e os Distritos de Santo Amaro e barra de Serinhaém, além da Ilha de Santo Aleixo, a 3 km da costa. Consta como justificativa para a seleção dessa área, a beleza das praias e o fato da área ser pouco antropizada, além de ser relativamente próxima (64km) do Aeroporto Gilberto Freyre (Internacional dos Guararapes) na capital Recife.

Como exigência da Companhia de Recursos Hídricos de Pernambuco – CPRH, encarregada do gerenciamento costeiro e das questões ambientais do Estado, foi criado por decreto estadual no. 19.635/1997 a Área de proteção Ambiental (APA) de Guadalupe, abrangendo 44.255 Ha, na qual está inserido o *Centro Turístico de Guadalupe* com área cerca de cinco vezes menor que a da APA.

O primeiro conflito que se estabelece na viabilização do projeto Costa Dourada – reduzido ao projeto *Centro Turístico de Guadalupe* – contrapõe, de um lado, a concentração de investimentos para implantação da infra-estrutura necessária a um centro de turismo que, como tal, se vislumbrava como promissora fonte de riqueza e desenvolvimento, e de outro lado, a necessidade de preservação da natureza nos padrões compatíveis com o de uma APA. A via litorânea de Guadalupe (nos municípios de Sirinhaém, e Tamandaré), foi implantada para apoio do Centro Turístico de Guadalupe, incluindo no mesmo sistema a Via Litorânea dos Carneiros e o acesso ao município de Tamandaré.

O conjunto de vias previa a melhoria de acessibilidade e mobilidade aos municípios ao sul de Recife, com o sentido de viabilizar o Projeto de Guadalupe; os principais conflitos logo se sentiram devido as especificidades ambientais (APA Guadalupe) e as deficiências apontadas nos primeiros Relatórios de Impacto Ambiental (riscos aos manguezais, construção de obras antes do término do RIMA, falta de participação na elaboração dos Planos Diretores, impactos nos estuários, entre outros). Ainda no ano de 1996 o BID, em face aos problemas, exigiu maior atenção ao monitoramento do ecossistemas do Centro Turístico de Guadalupe (WHITING;FARIA,2001, p.35); além dos acessos, o governo do estado ainda executa a ampliação do heliporto e píer, localizados no final de via.

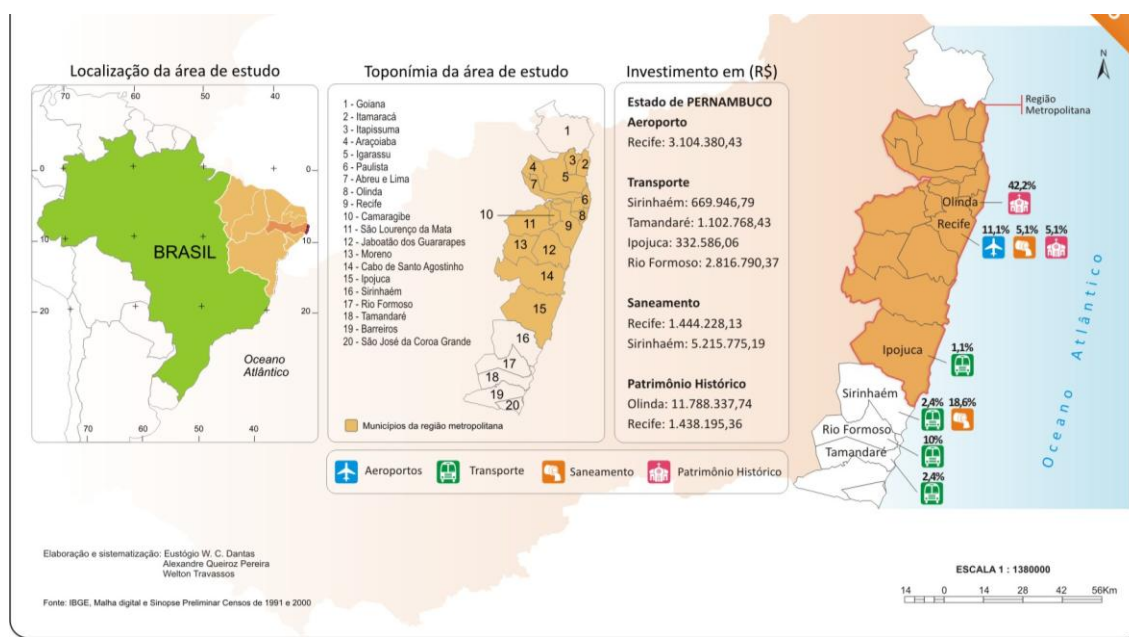


Figura 07. LITORAL DE PERNAMBUCO: PRODETUR I: Investimentos em Saneamento, Viário e Aeroporto

Fonte: Banco do Nordeste (2005)

Nota: elaborado por Observatório das Metrôpoles- Núcleo RMFortaleza

Em relação a hotelaria, diz o relatório de avaliação (WHITING;FARIA,2001, p.36)

Observou-se também a estradas de acesso a praia – um acesso para o setor hoteleiro de Guadalupe e outro na Praia do Gamela. Cabe anotar que uma parte da área destinada para os hotéis tem problema sério de

erosão natural da praia (que no futuro pode afetar também a estrada de acesso) e que implica que o sítio não foi bem estudado antes da seleção. Ainda não tem hotéis na área, mais o Banco do Nordeste tem recebido uma proposta para financiamento de um hotel de uma cadeia internacional. A empresa decidiu demorar o projeto por falta duma solução para saneamento (não tem água nem esgoto sanitário – está previsto para o PRODETUR II) (WHITING;FARIA,2001, p.36))

Como pôde ser observado pela consultora do BID, mesmo com os problemas gerados pelas vias, o setor hoteleiro não se organizou (ou não teve condições de fazê-lo) nas proximidades de Guadalupe. Entretanto, a maioria das glebas da região passaram por modificações legais (de rural para urbana ou expansão urbana), dinamizando um mercado de terras (loteamentos) e a abertura de novas ruas, construção de casas e casas regulares – inclusive na zona destinada apenas para hotéis; o imobiliário chegou antes do setor organizado do turismo convencional.

Visitou-se o projeto da Via Litorânea dos Carneiros também. Um trecho do projeto completou-se, mas fica com problemas de erosão dos taludes. Os outros trechos ficam paralisados por protestos da comunidade e a falta da renovação da Licença de Instalação. Segundo a informação do BID, a CPRH está preparando um Plano de Controle Ambiental agora para as obras. (WHITING;FARIA,2001, p.36)

Pelo aspecto econômico – investimento e retorno do capital privado – as obras ainda não se fizeram plenamente; a concepção do projeto original (investimentos integrados do PRODETUR no eixo sul do litoral de Pernambuco) previam a atração de empreendedores – com ênfase em estrangeiros – e turistas, estes últimos na ordem de 58% a mais; 2.900 unidades habitacionais até 2001 e 11.600 UHs até 2013; o modelo de turismo adotado se espelhou nos exemplos internacionais, normalmente da República Dominicana.

Entretanto, levantamento da EMPETUR (Empresa de Turismo de Pernambuco) na região de Guadalupe, em 2000, existiam 424 UHs ou 14,6% do esperado em 2001 distribuídas nos municípios de Sirinhaém, Tamandaré e Rio Formoso; deste total 55% correspondiam a pousadas, casas de veraneio (para aluguel), atendendo famílias e turistas em geral. Em relação a hotelaria convencional identificaram-se apenas 190 UHs, muito abaixo do planejamento inicial.

Apesar de todas as expectativas, o CT- Guadalupe não vingou como território de oportunidades para os setores imobiliário-turísticos. Os únicos testemunhos específicos do projeto, excetuando as rodovias e demais vias de acesso que receberam investimentos do PRODETUR-NE, é o píer de Mariassu, construído para integrar áreas do *Centro Turístico Guadalupe* e o Heliporto, para conectar a área ao Aeroporto Internacional dos Guararapes. Não foram construídos empreendimentos imobiliário-turísticos como previsto no projeto original. Na opinião de Monterroso (2003), o projeto CT-Guadalupe trata-se “da maior falha na concretização dos projetos incluídos no PRODETUR-NE I, em todo o Nordeste.

Desses condicionantes, a disponibilidade de grandes lotes ou glebas para a implantação de empreendimentos de grande porte, a preços negociáveis, possivelmente foi o fator mais determinante para a escolha de Porto de Galinhas pelos investidores privados (ver Parte 3, adiante).

Na Região Metropolitana de Recife, os investimentos basicamente se deram em Saneamento, Patrimônio e reforma do Aeroporto. Para o Aeroporto Internacional de Guararapes foi viabilizado ampliação do estacionamento de aeronaves, cabeceira da pista (este último sem utilizar recursos do PRODETUR). Os resultados positivos em Pernambuco, assim como para todo o Nordeste, podem ser observados no número de passageiros desembarcados: em 1994 eram 624.878 e em 2004 já se alcançava 1.688.663, variação de 170,24%.

Ainda em Recife, o PRODETUR foi responsável pela restauração e urbanização no Terminal Marítimo no componente Patrimônio Histórico, com obras para instalar espaços públicos na Praça Rio Branco e reforma em fachadas de prédios históricos. O projeto do terminal de passageiros previa uma demanda de 13.000, em plena operação, fato este não ocorrido devido a falta de intervenções complementares.

Em relação ao esgotamento sanitário no Centro Histórico do Recife, o projeto realizou ampliação e recuperação a partir de rede coletora e estação elevatória; entretanto, na avaliação do Programa (WHITING;FARIA,2001) se

constatava a não ligação por parte de proprietários à rede geral, jogando dejetos ainda na rede de drenagem pluvial.

2.4.3.1 Demais Planos e Projetos de impacto na Região Metropolitana do Recife

- **“Pernambuco para o Mundo”** - Em março de 2008, a Secretaria de Turismo de Pernambuco começou a divulgação do Programa Estratégico de Turismo estadual, nomeado “Pernambuco para o Mundo” que pretende traçar metas de investimentos e diretrizes para o desenvolvimento para o setor turístico no período de 2008 a 2020.

O “Pernambuco para o Mundo” parte dos investimentos contratados via Prodetur II e daqueles implantados no Prodetur I, na ordem de R\$ 55 milhões (SETUR-PE, 2008), e foi financiado pelo governo estadual e pelas prefeituras de Recife, Olinda e Ipojuca. Os projetos previstos englobam ciclovia ligando as praias de Nossa Senhora do Ó e Porto de Galinhas, além de bifurcação da PE-09 e pavimentação em trechos de Porto de Galinhas, com mais R\$ 19 milhões até 2020. Como parte das estratégias para redimensionar o turismo de Pernambuco a partir dos investimentos privados, já se encaminha solução para o impasse envolvendo o grupo português Teixeira Duarte e o governo de Pernambuco, em relação a terreno (110 hectares) para construção de hotel (em 70 Ha) com 1.200 UHs⁷.

“Pernambuco para o Mundo” projeta até 2020 a entrada de quase 10 milhões de turistas, sendo 1,2 milhão oriundos do estrangeiro, com projeção de receita na ordem de R\$ 18, 5 milhões. Para Recife, a ênfase é no turismo de negócios e para Porto de Galinhas, o objetivo é reestruturar a área para recepcionar o turismo de sol e mar.

- **“Metrópole estratégica”**(2003)⁸ - em 2002 foi elaborado um novo Plano Estratégico para a Região Metropolitana de Recife, atualizando o Plano “Metrópole 2010” de 1998. Desenvolvido pela FIDEM, Governo de Pernambuco, Cities Alliance, IPEA e World Bank o documento intenta definir metas de

⁷ Trata-se de um projeto envolvendo R\$ 580 milhões. O governador do estado negociou com os empreendedores tentando evitar perdas ambientais para a área, devido o porte geográfico dos investimentos e a possibilidade de uma semi-privatização das praias de Porto de Galinhas.

⁸ Estratégia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Recife (2003-2015). Disponível em: <[http://www.citiesalliance.org/cdsdb.nsf/Attachments/brazilrecife1/\\$File/versao1929.pdf](http://www.citiesalliance.org/cdsdb.nsf/Attachments/brazilrecife1/$File/versao1929.pdf)>

aplicação de investimentos no período de 2003 a 2015. O Plano recupera as manchas dos “territórios de oportunidades” existentes no Plano MetrÓpole 2010, onde existiam 17 áreas a partir do Pólo de Recife; em relação as áreas turísticas, chama a atenção a ênfase dada em 1998 no Pólo Guadalupe e em sua não viabilidade decorrida, sendo o Plano MetrÓpole Estratégica, pela elevação exagerada do preço do solo o que afastou os investimentos e os concentrou em Porto de Galinhas.

O Plano MetrÓpole Estratégica elenca algumas intervenções norteadoras com alto potencial de gerar oportunidades como a duplicação da BR 232, conclusão da PE-15, expansão da linha de metrô, o Porto Digital de Recife e o Pólo Alfândega e o PrometrÓpole (projeto do governo estadual para recuperação da bacia do rio Beberibe, com ênfase na habitação popular). Analisando apenas o eixo Turismo no Plano percebe-se que o Plano reconhece diferentes territórios do turismo e da cadeia econômica envolvida, partindo de Recife, além dos investimentos do PRODETUR/NE; possui dois objetivos básicos: articular a cadeia do turismo na atração de mais turistas estrangeiros e nacionais (6 milhões de turistas em 2015), além de agregar valor às manifestações culturais locais e os custos básicos envolvidos seriam de R\$ 936 milhões voltados para a cadeia endógena do turismo. Não há menção no Plano dos investimentos imobiliário-turísticos ou do fenômeno do turismo-imobiliário na escala metropolitana.

- **“Projeto Recife-Olinda”** (2005) – Uma das propostas da “MetrÓpole Estratégica” era a possibilidade de integração do eixo histórico e litorâneo Recife-Olinda; o objetivo principal é a criação de um eixo concentrador de investimentos públicos e privados, transformado em um conjunto linear de investimentos. O plano propõe intervenções em quatro territórios básicos – Olinda, Tacaruna, Recife e Brasília Teimosa, baseado em um “equipamento âncora e equipamentos secundários”⁹ com ênfase no turismo cultural e de negócios. Em 2005 foi assinado Acordo de Cooperação Técnica envolvendo

⁹ Cf. **Projeto Urbanístico Recife Olinda** em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/publicacoes-institucionais/LivroRecifeOlinda.pdf>>

governo estadual, federal e municípios; a proposta inicial envolve uma área total de 470 Ha entre Recife e Olinda, definida como de Operação Urbana com dezenas de projetos de reestruturação viária, recuperação de edifícios históricos e apropriação de áreas livres, projetos privados de serviço e turismo, estacionamentos, entre outros, criando 1,19 milhão de m² de novo terreno urbano que –segundo o Plano – será colocado no mercado imobiliário para venda em 15 anos. Para se alcançar a viabilidade dos empreendimentos, o Plano especifica a pesquisa imobiliária realizada para ajustar os preços antes e a previsão pós-projeto realizado, mantendo um padrão de valorização do preço do solo que, assim se propõe, será recuperado para os investidores públicos e privados. Considerando a infra-estrutura necessária para a requalificação da área, os custos estimados alcançariam R\$ 227,7 milhões.

“Programa de Aceleração do Crescimento – PE” – para Pernambuco estão previstos até 2010 a aplicação de R\$ 27 bilhões e pós-2010 mais R\$ 4,2 bilhões em obras de infra-estrutura, habitação e energia. No componente Infra-estrutura de logística (com impacto no litoral) prevêem-se a duplicação e modernização da BR 101 que liga o extremo sul e norte do litoral, dragagem nos portos de Suape e Recife e acesso rodoferroviário ao porto de Suape; para o turismo, o PAC pretende ampliar o terminal de passageiros do aeroporto de Recife (13,2 milhões). Todos esses investimentos perfazem R\$ 1,83 bilhão.

Em relação a geração e distribuição de energia (com impacto no litoral) o PAC Pernambuco prevê linhas de transmissão, gasoduto Pilar-Ipojuca, Refinaria em Abreu e Lima e Petroquímica em Suape, além de investimentos em estaleiros.

No componente infra-estrutura social e urbana, Recife se destaca com R\$ 528,92 milhões, incluindo redes de saneamento, água e a expansão do metrô; o município de Olinda aparece em seguida com R\$ 314 milhões em saneamento e dragagem de rio; ainda no item saneamento e rede de água, aparecem Paulista com R\$ 60 milhões e Jaboatão dos Guararapes com R\$ 101 milhões¹⁰.

¹⁰ PAC. Programa de Aceleração do Crescimento – Pernambuco. Comitê Gestor do PAC. Disponível em: www.brasil.gov.br/pac.

2.4.4. O litoral do Bahia e o PRODETUR/NE I

O turismo no litoral da Bahia começa a se mostrar competitivo, e atrativo, com a construção da chamada “estrada do coco” (BA-099) até Praia do Forte (entre Camaçari e Mata de São João) em 1980. A integração do litoral norte só viria em 1993 com a extensão da BA-099 até o limite de Sergipe, um trecho com 153 km praticamente à beira mar (em média, 3 Km de distância da linha d’água). O objetivo era evitar a entrada nas praias pela BR 101, desafogando o tráfego pesado e isolando o viário para carros de passeio; esse projeto do litoral norte ficou conhecido como Linha Verde.

Logo esse caminho novo foi incorporado ao veraneio tradicional (casas de fim de semana para classe média de Salvador) e depois alvo de projetos turísticos, como a Costa do Sauípe. Segundo a SUINVEST (Superintendência de Investimentos em Pólos Turísticos), o pólo turístico Costa dos Coqueiros – litoral norte, fora da área metropolitana - que corresponde ao litoral Norte da Bahia, responde por grande parte dos investimentos e das unidades hoteleiras, com projetos importantes de *resorts* (Em termos regionais, o litoral Norte concentra o maior número de *resorts* (como o Complexo Hoteleiro Costa do Sauípe, com 1.587 unidades habitacionais) e segundas residências para estrangeiros.

Esse processo de “urbanização turística” do litoral da Bahia ocorre antes dos investimentos do PRODETUR e, por esse motivo, se relacionam diferentemente com as áreas escolhidas para os projetos. Para o PRODETUR, os maiores investimentos em rede viária e saneamento não ocorreram no litoral norte e sim no litoral sul, nos municípios de Belmonte e Porto Seguro, no eixo da Costa do Descobrimento; um pouco mais ao norte os municípios de Valença e Itacaré receberam melhorias viárias. No pólo metropolitano destaque para Salvador – patrimônio histórico e aeroporto – seguido por Mata de São João (incorporado em 2008 à Região Metropolitana). Os investimentos em redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário ocorreram em Santa Cruz da Cabralia, Porto Seguro, Itacaré, Belmonte e Mata de São João.

Em relação aos acessos viários, ocorreu a aplicação na rodovia entre Porto Seguro e Trancoso, outro trecho entre Ilhéus e Itacaré (BA - 001), acesso viário para o aeroporto em Valença, todos municípios do litoral sul, beira mar, evitando a BR 101.

Os projetos para a rodovia BA - 001 (acesso Ilhéus e Itacaré) e a BA-275 - acesso BR 101 a Belmonte - direcionaram a melhoria das vias existentes (recapeamento e pavimentação) além da construção da ponte sobre o rio Santo Antônio. Em relação a BA - 001, o início do projeto foi conflituoso devido a articulação popular e de ONGs, preocupados com a Mata Atlântica local e os efeitos da via na região. Disso, foi criado o Parque Estadual da Serra de Corundurú, além da exigência de prestação de recursos para a APA de Itacaré-Serra Grande.

Em 2001, relatório do BID apontava:

Segundo os relatórios do Banco do Nordeste e um relatório de inspeção da obra por um consultor feito por o BID, as obras deixaram alguns trechos da estrada com muitos impactos ambientais negativos, tais como erosão dos solos, áreas de empréstimo grandes não restaurados, desmatamento excessivo, solos compactados, falta de vegetação, áreas parcialmente alagadas, e impactos visuais. Segundo o Banco do Nordeste, a comunidade está insistindo numa recuperação das áreas degradadas. (WHITING;FARIA,2001, p.27)

Em Salvador, o Patrimônio Histórico foi o elemento financiado pelo PRODETUR I; a avaliação para a “viabilidade” do projeto de recuperação da Igreja do Bonfim estimou em 590 mil pessoas/ano, além de incluir estudos para cobrança de ingresso ao museu e Salão de Milagres e taxas para comerciantes do entorno da Igreja. O Quarteirão Cultural recuperou uma fração do Centro Histórico (perto do Peulorinho), além de melhorias de acesso e espaços públicos. Por fim, os aeroportos: Porto Seguro, Lençóis e Salvador. Em Salvador, o aeroporto ganhou novo terminal de cargas (4.700m²) além da ampliação do terminal de passageiros e das áreas de embarque e desembarque. Em 1994, a INFRAERO registrou o desembarque de 698.244 pessoas e em 2004 o desembarque foi de 2.170.172, variação de 210%.

Em termos de impactos diretos no litoral sul, o PRODETUR foi modificador principalmente da região nucleada por Porto Seguro, com a

construção do Aeroporto, principal entrada para os turistas vindos do Sul e Sudeste, além de estrangeiros da América Latina. As rodovias permitiram maior fluxo dos estados do sudeste, pela Costa do Descobrimento. Nessa região, houve um aumento de 11,% a.a em número de UHs (1997-2001), segundo a BAHIATURSA.

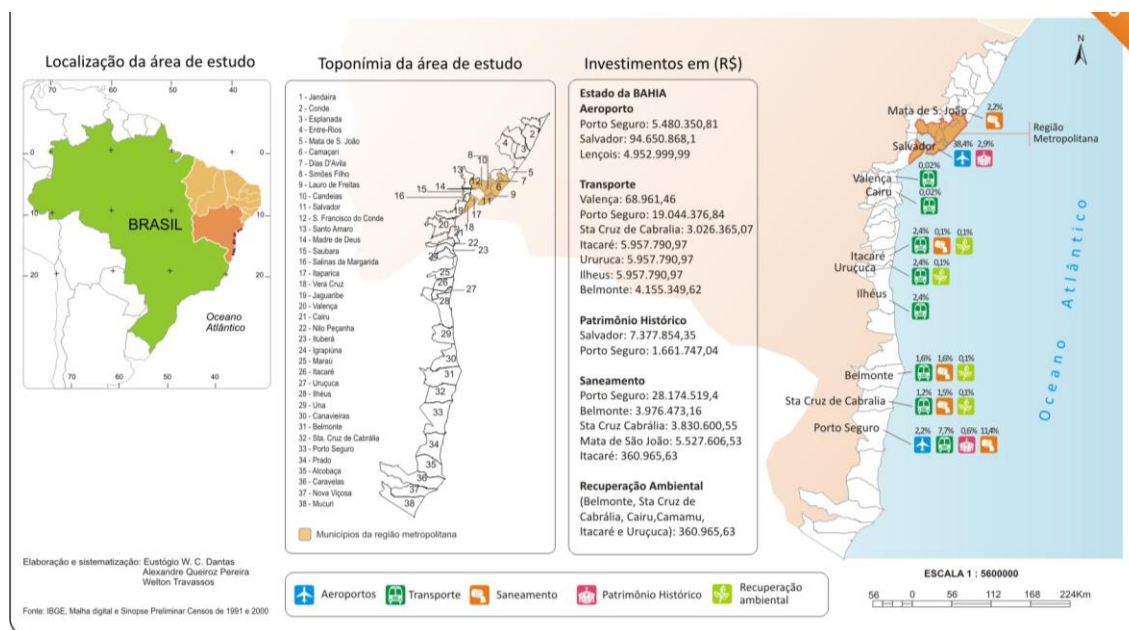


Figura 08. LITORAL DA BAHIA: PRODETUR I Investimentos em Saneamento, Viário e Aeroporto

Fonte: Banco do Nordeste (2005)

Nota: elaborado por Observatório das Metrôpoles- Núcleo RMFortaleza

/

2.4.4.1 Demais Planos e Projetos de impacto para a Região Metropolitana de Salvador.

- “Estratégica Turística da Bahia”. O Governo do Estado elaborou em 2005 Plano¹¹ para consolidação e desenvolvimento das atividades de turismo, lazer e cultura. Dentre os tópicos do Plano Estratégico, destaca-se a avaliação da etapa anterior de investimentos do Prodetur I, indicando a superação de problemas como a não homogeneidade do desenvolvimento do turismo na Bahia, com alguns municípios exercendo apenas papel complementar, também a

¹¹ GOVERNO DA BAHIA. Século XXI – Consolidação do Turismo: estratégia turística da Bahia 2003-2020. Salvador: Secretaria de Cultura e Turismo, 2005.

necessidade dos empresários em buscar qualificação profissional para suas atividades e um plano de marketing com diferentes destinos.

Em termos de Zoneamento Turístico, o Plano Estratégico coloca 11 Zonas (litoral e interior); considerando as litorâneas, ao norte destaca-se a Costa dos Coqueiros com 07 municípios (Jandaíra, Conde, Esplanada, Entre Rios, Mata de São João, Camaçari e Lauro de Freitas) onde o principal elemento de integração entre eles é a Rodovia Linha Verde. Com a implantação da Linha Verde, a hotelaria convencional e os resorts puderam se implantar, atraindo complexos residenciais de luxo. No litoral Sul, a Costa do Descobrimento formada por apenas três municípios mas concentradora dos investimentos do Prodetur I; é nessa Zona onde se localiza a rede mais extensa de hotelaria convencional, com acessos aeroviários e rodoviários com ligação à Região Sudeste do Brasil.

Como todo Plano Estratégico, este também intenta definir metas e resultados, principalmente no aumento de receita para o poder público e retorno dos investimentos privados. O governo da Bahia investiu entre 1991 e 2005 US\$ 1,6 bilhão, destes US\$ 250 milhões oriundos do PRODETUR I; até 2020, o Plano prevê a continuidade dos investimentos públicos na ordem de US\$ 3,3 bilhões em infra-estrutura pública para as 11 Zonas Turísticas o que confirmaria a Bahia como maior investidor em turismo do Nordeste.

Em relação aos investimentos privados, estima o Plano, existiriam recursos na ordem de US\$ 6,4 bilhões até 2020 (GOVERNO DA BAHIA, 2005, p.106).

-“Programa de Aceleração do Crescimento” – O PAC Bahia pretende investir até 2010 R\$ 24,6 bilhões, sendo R\$ 8,0 bilhões em logística, R\$ 10,0 bilhões em energia e R\$ 6,68 bilhões em projetos sociais e urbanos. Em termos de logística o eixo litorâneo sul e norte são atendidos com a adequação viária da BR 101, construção da via expressa de acesso ao aeroporto de Salvador vindo do norte (R\$ 190 milhões), construção de 2ª pista para o aeroporto de Salvador, concessão rodoviária em trecho da BR 101 sentido Salvador-litoral sul, aeroporto em Ilhéus e melhorias nos portos de Aratu e Salvador.

No componente energia, destaque para a Malha Nordeste de fornecimento de gás natural por toda a costa (sul e norte) e concentração de usinas termoeletricas no pólo de Camaçari. Em Infra-estrutura social e urbana, recoloca-se o término do metrô de Salvador, ampliação da rede de abastecimento de água para municípios da Região Metropolitana, erradicação de palafitas e remoção de moradias em áreas de córrego ou de risco.

2.5. PRODETUR NE/II

Com o encerramento do PRODETUR I, em 2005, foi aberta a segunda etapa do Programa em 2006, com primeiro desembolso financeiro em 2007. Os objetivos expressos no manual operacional do PRODETUR II estão relacionados com a melhoria na eficiência da infra-estrutura e do setor turístico, viabilizados pelo PRODETUR I; a promoção do aumento na receita das atividades, a capacitação os órgãos governamentais ligados diretamente com o turismo e a capacitação das populações moradoras e os trabalhadores do setor.

Como pode ser visto a ênfase da segunda fase do programa não é mais investir em complexos viários ou infra-estrutura urbana e sim na qualificação dos pólos, principalmente na tentativa de configurar uma região onde o turismo já está consolidado. Estão previstos aportes de US\$ 240 milhões pelo BID e mais US\$ 160 milhões em contrapartida, totalizando US\$ 400 milhões.

No PRODETUR II os componentes financiáveis são: 1. Fortalecimento da gestão municipal em turismo (dotar os municípios integrantes dos pólos de desenvolvimento com os instrumentos – legais, fiscais e administrativos – para orientar o crescimento do setor em longo prazo); 2. Planejamento, Treinamento e infra-estrutura (complementação aos estados no sentido de corrigir problemas ainda existentes na infra-estrutura, assim como ampliar a oferta de cursos de capacitação); 3. Fomento ao setor privado (inclui agora a participação de investimentos privados, coordenados com o poder público).

Cada estado deverá rever seu Plano de Desenvolvimento Integrado de Turismo Sustentável, de forma a orientar a gestão e aplicação dos recursos do

BID e da contrapartida, assim como ampliar as áreas de interesse turístico por meio de um estudo mais aprofundado do setor.

O Banco do Nordeste continua responsável pela coordenação, administração e acompanhamento das Unidades Executoras Municipais e Estaduais; só após a aprovação de cada PDTIS, o estado obtém o subempréstimo para o Plano de Ação e execução. Até 2008, já haviam sido elaborados 26 PDTIS e mais 14 estavam aprovados para contratação de subempréstimos.

TABELA 09

PRODETUR II. Valores de contratos de subempréstimos

Rio Grande do Norte	21.300.000,00
Bahia	39.000.000,00
Ceará	60.000.000,00
Pernambuco	75.000.000,00

Fonte: Banco do Nordeste (2007)

QUADRO 03

PRODETUR/NE II. Aplicação na BA, CE, PE e RN

BAHIA: Principais ações executadas e em execução utilizando recursos do financiamento Execução concluída: Restauração do Palacete Martins Catarino para implantação do Museu Rodin Restauração do Forte Santo Antônio Além do Carmo Sinalização Turística da Costa do Descobrimento Em execução: Urbanização do Pólo Turístico e Hoteleiro de Armação Implantação da Rodovia Camamu-Itacaré Recuperação da Nova Sede do IPAC Capacitação Empresarial e Profissional da Costa do Descobrimento Plano de Recuperação da Áreas Degradadas da Rodovia Cabralia-Belmonte Implantação de APAs (Guaibim-Valença, Caraíva-Trancoso, Baía de Camamu, Ponta da Baleia-Abrolhos) Avaliação Regional de Resíduos Sólidos na Costa do Descobrimento Avaliação Regional de Resíduos Sólidos no Circuito do Diamante Fonte: Banco do Nordeste
CEARÁ. Principais ações executadas e em execução utilizando recursos do financiamento Em execução: Rodovias Barrento-Aracatiara e Aracatiara-Itarema Rodovias Jijoca-Parazinho e Parazinho-Granja Rodovia Amontada – Aracatiara - Icarai Rodovia Granja-Viçosa do Ceará Fonte: Banco do Nordeste do Brasil
RIO GRANDE DO NORTE. Principais ações executadas e em execução utilizando recursos do financiamento Execução Concluída: Elaboração da Base Cartográfica do Pólo Costa das Dunas Em execução: Implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário de Cotovelo e Pirangi Correção de Passivos Ambientais (PRAD) de trechos Rodoviários

Rodovia Tibau do Sul - Pipa Implantação da Sinalização Turística do Pólo Costa das Dunas Fonte: Banco do Nordeste do Brasil
PERNAMBUCO. Principais ações executadas e em execução utilizando recursos do financiamento Em execução: Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário de Tamandaré Elaboração do projeto de Sinalização Turística do Pólo Costa dos Arrecifes Implantação e Pavimentação de Ciclovias, Pista de Cooper e Interseções na Rod PE 009 - N. Sra. do Ó / Porto de Galinhas Fonte: Banco do Nordeste do Brasil

2.6. Considerações finais da PARTE I

Os objetivos do PRODETUR/NE I e II, em linhas gerais, é o fortalecimento dos estados nordestinos em competir nacionalmente e internacionalmente pela atração de turistas, aumento no número de empregados no setor e diversificação das opções de turismo na região. Para tanto, viabilizou por meio de quase US\$ 1 bilhão desde 1995 até agora.

Todo esse conjunto de acessos viários (em vias já existentes), melhoria em aeroportos, redes de saneamento e água tiveram efeitos diretos sobre o território dos quatro estados analisados; entretanto, a pesquisa identificou especificidades e generalidades na forma como os territórios já ocupados se relacionam com esses investimentos o que terá, mais adiante no Eixo III, impactos na configuração urbana-regional.

Os investimentos públicos conduzem à materialização de lógica de ordenação do espaço paralela às zonas de praia. Apoiada nos aeroportos e vias litorâneas, tornando possível recepção e distribuição dos fluxos turísticos nos municípios costeiros, dentre os quais as capitais são as maiores beneficiadas.

O turismo, como um dos principais vetores econômicos das regiões estudadas, suscita a valorização da terra em consequência, além dos subsídios oferecidos, de fortes investimentos em infra-estrutura, capazes de reforçar a atração e implementação de empreendimentos turísticos-imobiliários (hoteleiros e não hotelheiros, notadamente a segunda residência).

Certamente houve uma mudança de natureza na economia com o advento do turismo e suas relações com o setor imobiliário metropolitano;

entretanto essa mudança não se dá de forma homogênea nos quatro regiões metropolitanas, apresentando diferenças no caso conjunto de Natal-Fortaleza e Salvador-Recife.

Cada estado diferenciou-se na elaboração dos projetos do PRODETUR I e II: Pernambuco concentrou os investimentos no Pólo Guadalupe, assim como na Bahia a ênfase na acessibilidade se deu em Porto Seguro, longe do *boom* imobiliário vivenciado no litoral norte (Linha Verde). No caso de Porto Seguro, os números disponíveis indicam incremento de 76% no número de estabelecimentos ligados ao turismo nos cinco primeiros anos do PRODETUR I, média muito acima dos valores encontrados na Região Metropolitana de Salvador no mesmo período, fato este que não se repete nas outras áreas de aplicação do PRODETUR/NE, como no caso de Recife que não aplicou os recursos nas áreas de maior demanda.

O que chama a atenção no conjunto Salvador-Recife é a pouca relação entre investimento público e investimento privado que ocorrem em territórios diferentes, levando a análise final dos Programas a apontarem a necessidade de ajuste dos produtos e ofertas (PRODETUR II); no caso da Bahia os projetos foram implantados na Costa do Descobrimento e o boom de empreendimentos turísticos-imobiliários (*resorts* e loteamentos) continuam na extensão da Linha Verde, ao norte até Sergipe. No caso do Recife, o descompasso está entre Guadalupe (projetos PROETUR) e Porto de Galinhas.

Esse é um comportamento também encontrado no Ceará, embora mais próximo da Região Metropolitana e decorrente das antigas áreas de veraneio. O conjunto maior de investimentos públicos no Ceará ocorreu no litoral oeste, 150 Km a partir de Fortaleza, quando a oferta turística (até 2001) se concentrava no sentido leste. O PRODETUR I estabeleceu – no caso do Ceará – a estruturação de um novo trecho compreendido entre Caucaia e Itapipoca, destacando apenas Fortaleza no quesito aeroporto, consumidora maior dos investimentos; entretanto, os investimentos privados (hotelaria e *resorts*) ocorriam até 2005 na área leste de Fortaleza, em sentido contrário ao que indicou o PRODETUR.

Em Recife, o investimento em Guadalupe não surtiu efeito na demanda turística que embora tenha crescido, não foi motivado pelos investimentos públicos, além de não ter impacto na urbanização turística do entorno da Região Metropolitana. Nesse estado, é o município de Ipojuca – Porto de Galinhas – que atrai os turistas e os investimentos privados.

No caso do Rio Grande do Norte, os investimentos casam com a Região Metropolitana servindo, basicamente, para reforçar o quadro de centralidade do turismo em Natal. Há, na R.M.Natal, uma maior consistência nos projetos voltados para dinamizar o turismo, seguindo os eixos abertos nos anos de 1980 (sentido sul). As rotas viárias beiram a praia, em áreas de casas de veraneio construídas na década de 1970 e 1980; a rede de saneamento localizada em Ponta Negra, em Natal, foi insuficiente para a demanda gerada pelo *boom* de investimentos privados que ocorreram nesse bairro. De modo geral, os efeitos do PRODETUR em Natal – e em sua Região Metropolitana – se apresenta como o mais alinhado com a urbanização metropolitana contemporânea.

Em forma de síntese podemos apontar:

- Os impactos dos investimentos públicos, via PRODETUR, na estruturação metropolitana são diferenciados – em Salvador e Recife, menos expressivos; Fortaleza com alguma expressividade e impactos no sentido Pólo-Oeste e em Natal com maior expressividade, com quase 90% dos recursos na Região Metropolitana;
- A ênfase na localidade de beira-mar (vias alternativas à BR 101) é comum nos quatro estados, com o objetivo de criar/preparar novas áreas para aumento de demanda, mesmo que isso signifique um descolamento entre as áreas de investimento público e privado (Bahia, Ceará e Pernambuco);
- Esse tipo de investimento “descolado” se por um lado não justifica os investimentos, por outro “prepara” novas áreas futuras dotadas de infra-estrutura para a expansão das atividades do turismo, atuando como uma grande reserva de terras mais valorizadas;

- Esse comportamento não possui efeitos – em curto prazo – de estruturar uma área de ocupação que rivalize com os pólos metropolitanos, mas em médio prazo pode ser uma alternativa aos sucessivos aumentos dos preços imobiliários no entorno das capitais, o que levaria a uma desconcentração da urbanização, principalmente das segundas residências.

2.7. REFERÊNCIAS DA PARTE 1

ASSIS, Lenilton Francisco de. *Residências Secundárias: expansão e novos usos no litoral cearense* in SILVA, José Borzacchiello da et al (org.). **Litoral e Sertão: natureza e sociedade no nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, pág. 289-305, 2006.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL. **Relatório Final de Projeto** (Project Completion Report- PCR). Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – Primeira Fase. Fortaleza: BNB, 2005.

CARDOSO, Gil Célio de Castro. **A atuação do Estado no desenvolvimento recente do Nordeste**. João Pessoa: Edufpb, 2007.

FGV. **Pesquisa anual de conjuntura econômica do turismo**. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2008. disponível em: <<http://www.turismo.gov.br/dadosefatos>>

FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. Espaço e Políticas de Turismo e Competitividade. Natal: EDUFRN, 2005.

MINISTÉRIO DO TURISMO. **Turismo no Brasil 2007/2010**. Brasília: Ministério do Turismo, 2006.

MONTERROSO, L. Meio Ambiente e Desenvolvimento Turístico no Litoral Sul de Pernambuco. Papel dos actores institucionais. Dissertação de mestrado. Lisboa: Universidade de Lisboa, 2003, p. 180.

WHITING, Sandra S. FARIA, Diomira Maria Cicci. Relatório de Avaliação dos Aspectos Ambientais e Sócio-econômicos do PRODETUR 01. Agosto de 2001. disponível em: <<http://www.iadb.org/regions/re1/br/br0323/br0204av.pdf>>

PARTE II

3. O CAPITAL IMOBILIÁRIO, TURÍSTICO E FINANCEIRO E AS ESTRATÉGIAS DOS DIVERSOS AGENTES

3.1 Nota introdutória

Desde os anos de 1980 a financeirização da economia mundial é tema de pesquisas e trabalhos (Cf. CHESNAIS, 2005), que indicam ao mesmo tempo um aumento na complexidade das relações entre os países (não baseado apenas na transnacionalidade da indústria) e na capacidade de adaptação e concorrência às novas estratégias de captação de recursos, em formas alternativas de divulgação promocional, financiamento, novas tecnologias e produção. A partir do ano 2000 é possível identificar um aumento no volume de investimentos internacionais, grande parte dele à procura de novos territórios para novos ganhos não apenas vinculados ao “ambiente real da fábrica” e sim do mundo virtual das finanças.

Essas características revelam, em substrato, uma ênfase na lógica de comprometimento do capital ao círculo financeiro, a subordinação dos circuitos do capital à lógica financeira e a construção de estruturas complexas, delicadas e de difícil controle (como os derivativos de câmbio, *hedge funds*, etc.). O amplo jogo de liberalização econômica dos anos de 1990, abriu caminho profícuo a um “fetichismo das finanças” dando a falsa impressão de um ambiente isento de riscos, quando na verdade todo o sistema foi calculado tendo o risco como elemento principal.

Em um primeiro plano surgem os novos agentes, ou agentes antigos reformulados; a securitização – e o administrador de fundos – aparece como uma figura fundamental, seja no cálculo de viabilidades, seja no direcionamento dos investimentos de curto e médio prazo. Os fundos de pensão, fundos de investimentos, fundos mútuos mantêm em seu *portfólio* um conjunto surpreendente de títulos, ativos, papéis, *commodities*, todos controlados por instituições financeiras e bancos, que por sua vez estimulam as empresas “reais” a abrir ações iniciais (IPO) nas bolsas de valores.

Todo esse volume acaba sendo denominado “financeiro” por passar pelas estruturas de mediação das finanças e bancos, mas não necessariamente é exclusivo dos ganhos de juros ou arbitragem de mercados cambiais; o capital financeiro se desdobra tanto no aspecto meramente das finanças como também em uma dimensão produtiva¹². Não é possível ao capital financeiro (mesmo com sua engenharia bancária) se afastar completamente da produção ou do real; sua capacidade de expansão abstrata de produção de valores, como a história recente mostra, possui limites e as expressões *boom* e *crash* se tornaram comuns nos noticiários do mundo inteiro (Cf. KINDLEBERGER, 2000 e PAIVA, 2007)

Com a consolidação do processo de financeirização da economia, os ativos financeiros ganharam um caráter permanente na carteira dos agentes econômicos e, por conseguinte, na gestão da riqueza capitalista. Não obstante, nos países capitalistas desenvolvidos, especialmente nos Estados Unidos, são constatadas alterações significativas na composição da riqueza social das famílias, que passaram a deter importantes carteiras de títulos e ações, diretamente ou através de fundos de investimentos ou de fundos de pensão (PAIVA, 2007, p.45)

Os bancos entram em uma espiral de busca por novos papéis e novas fontes de endividamento das pessoas e empresas, por meio da concessão de crédito quase sem limites; carteiras de clientes são negociadas de forma a passar as dívidas sempre para um momento posterior, agindo como se a própria dívida fosse um ativo econômico.

O caso recente da crise hipotecária americana apenas superficialmente aparece como elemento surpreendente. Em 1934 o governo federal americano passou a intervir no mercado residencial por meio do *National Housing Act*, medida de investimento público na construção civil para aquecimento da economia, em depressão. O financiamento da moradia para os cidadãos americanos passava, até a década e 1970, pelas regras e controles do governo federal até que na reestruturação da economia no final dos anos de 1970, as financeiras passaram a responder cada vez mais por esses financiamentos e pela estrutura hipotecária (CARNEIRO; VALPASSOS, 2003). As garantias

¹² PAIVA, Cláudio César. **A Diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Campinas: UEC: Instituto de Economia (Tese de Doutorado), 2007.

governamentais – na ponta do sistema de hipotecas – garantia os juros baixos aos tomados de empréstimo, assim como as regras homogêneas do *Federal Housing Administration* (FHA) padronizaram as operações hipotecárias em todo o país.

Para regular o sistema hipotecário, o governo criou três agências para cuidar da securitização residencial, entre elas a *Federal National Mortgage Association*, conhecida como *Fannie Mae*. Comenta Carneiro e Valpassos (2003) que

A reputação de ser uma empresa sólida, bem-gerida e lucrativa pode ser pela sua capacidade de gerar lucros a taxas de dois dígitos, ano após ano. Mesmo num ambiente de taxas de juros voláteis e de mudanças nas condições de crédito a FNMA foi uma das oito empresas que fazem parte do Standard and Poor's que apresentam taxas de crescimento de dois dígitos nos lucros operacionais por ações nos últimos 11 anos (CARNEIRO; VALPASSOS, 2003, p.66)

Apesar desse histórico de sucesso, desde junho até setembro de 2008, a Fannie Mae sofre perdas (juntamente com a outra agência Freddie Mac) na ordem de US\$ 14 bilhões devido aos empréstimos *subprime* de alto risco. A solução adotada pelo governo americano foi “re-estatizar” a Fannie Mae, agência criada por ele mesmo em 1938, em um processo de socializar o prejuízo. Desde 2008, então, todo o sistema financeiro do imobiliário está em crise de valorização e lucratividade, com preços dos imóveis nos Estados Unidos e Europa cada vez mais baixos, devido à contaminação financeira das instituições nas Bolsas de Valores.

Os efeitos dessa crise nas cidades, território e região ainda estão ocorrendo e, como tendência, continuarão a se processar cada vez mais em um cenário de crise. Em um primeiro momento ocorrerá a retração de investimento internacional, com o capital voltando às bases produtivas ou de poupança.

O que revela a produção e reprodução do espaço da cidade na contemporaneidade, passa pela compreensão dos processos de homogeneização, hierarquização e fragmentação; espaços e culturas homogêneas, articuladas por uma cada vez maior transformação da natureza em mercadoria (não apenas a natureza geográfica, mas sobretudo humana); hierarquização e polarização social, na medida em que o acesso à mercadoria agudiza a disputa pela

propriedade (e as rendas advindas dessas propriedades), não apenas espacial mas também intelectual, cultural, etc.; a fragmentação revela-se no tecido urbano e social, nos enclaves fortificados, nas favelas, guetos, em um retalhar constante do espaço construído.

O processo de mundialização que se reafirma no momento atual, longe de apagar o local, coloca-nos diante do fato de que ele, ao se realizar no lugar, coloca também de forma inequívoca a necessidade da articulação mundial-local, não sem as mediações (CARLOS, 2006, p.80).

Podem-se destacar alguns elementos que interferem nesse primeiro plano: os novos processos de *acumulação urbana*, a *criação de novos territórios* alheios às dinâmicas locais e as *respostas sociais* que repercutem a partir dos dois primeiros, realimentando a crise.

A *acumulação urbana* é entendida a partir de David Harvey onde se vê que a acumulação do capital sempre foi uma questão geográfica. “Sem as possibilidades à expansão geográfica, à reorganização espacial e ao desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo há muito teria cessado de funcionar como sistema econômico-político” (HARVEY, 2004, p.40)

A atual crise de acumulação não parece ser “mais uma” crise de acumulação, mas uma nova fase dessa acumulação a qual Harvey intitula de “novo imperialismo”. A importância dessa crise para as cidades não está apenas nas conseqüências aparentes (aumento da pobreza e da concentração de renda, destruição ambiental e cultural, etc.) mas sobretudo que esta “nova crise de acumulação” se dá essencialmente *na e pela* cidade. Não parece ser mais o caso de um novo capítulo da crise urbana, mas fundamentalmente a crise atual do capitalismo é uma crise urbana, em sentido estrito.

Recuperando os noticiários, a imprensa especializada acusa o efeito *subprime* hipotecário como a causa principal da crise financeira por qual passamos; essa crise teria colocado em risco (em julho de 2008) cerca de 5 trilhões de dólares, quase a metade dos 12 trilhões envolvidos com as hipotecas; Entretanto, pouco se comenta (fora a literatura acadêmica) que tal efeito *subprime* já é conseqüência de processos de financeirização da economia real, movimento denunciado desde o início dos anos de 1990 (CHESNAIS, 2005). O fato novo é

que o mercado imobiliário (casas, lotes urbanos, shopping centers, hotéis) foram o epicentro da crise que tem jogado a novas fronteiras de acumulação capitalista.

Nesse sentido, as mudanças na acumulação do capitalismo contemporâneo passam, em primeiro lugar, pela idéia de que “o tempo de giro” do capital deve ser sempre o menor possível; em segundo, que o “o tempo deve aniquilar o espaço”, eliminando qualquer barreira física: “o capitalismo produz uma paisagem geográfica apropriada à sua própria dinâmica de acumulação num dado momento da sua história” (HARVEY, 2004, p.87). Em terceiro, para garantir que o tempo e o espaço possam ser alterados, é necessário um poder de organizar o território, disciplinar os investimentos, monopolizar a política social, enfim, definir o papel do Estado.

A junção desses três elementos se fixa na *criação de novos territórios*. Os processos moleculares de acumulação, dão-se por meio da (re)criação de regiões propícias, adaptadas a novas lógicas de poder (econômico e político). A transformação da natureza em mercadoria, não se dá apenas pela transformação industrial da matéria prima em objetos. Hoje, a própria idéia de paisagem, de raridades naturais se colocam como ativos financeiros para valorização. Impactando o território, o mercado imobiliário contemporâneo se reestrutura, seguindo as inclinações financeiras e apresentando novos efeitos sobre as cidades.

Novos territórios do ponto de vista da acumulação do capital via financeirização, passa pela criação de oportunidades de giro rápido do capital, associada a uma capacidade de agregar a homogeneização de processos sociais (ampliando a capacidade de atrair mais público e rendas) com a singularidade no uso da paisagem (na tentativa de competição estratégica). É nesse elemento entre capital-território que o imobiliário e o turismo podem se encontrar, buscando a formação de uma *sinergia*, termo mais apropriado do que uma simples *parceria*.

Se em São Paulo, como aponta Mariana Fix (2007), esse fenômeno advém desde os anos de 1990 e já se reestrutura, nas cidades e regiões menos desenvolvidas tais características se apresentam de modo quase inédito. Tais

características no caso do nordeste brasileiro estão na passagem da dependência do mercado imobiliário à renda local (ou melhor, acumulação local), de modo hegemônico, passando a uma dependência articulada agora com rendas advindos do “exterior” (estrangeiro ou estrangeiro/nacional); a leitura do internacional perpassa a idéia, defendida acima, da financeirização do capital *mas não exclusivamente dele* (outros forma de capital podem se aproximar, buscando a mesma lucratividade).

Hotéis de capital estrangeiro, *shopping-centers*, centro de convenções, bares, restaurantes e casas de *show* produzem o cenário da atualidade em nítida contradição com os espaços residenciais e industriais apontando os lugares de integração ao sistema hegemônico internacional e reforçando o papel da metrópole como nó de uma rede numa hierarquia espacial altamente excludente, com a desconcentração do processo produtivo e o aprofundamento da centralização do capital no centro da metrópole. (CARLOS, 2006, p.81)

O setor de turismo ao se articular com o imobiliário, amplia a capacidade de atuação e giro do capital internacional, por se tornar – nas últimas décadas – a “ponta de lança” da globalização sobre o território e sobre as metrópoles (ULATE 2006). O impacto do mercado imobiliário de segundas-residências no Mediterrâneo, na América Latina e na América Central já tem gerado estudos específicos, propondo inclusive novos modelos da cadeia do turismo a partir das novas relações entre turismo e mercado financeiro (Cf. BUADES, 2006 e HIERNAUX-NICOLAS, 2005).

Como visto na Parte 1, o volume de recursos internacionais voltados ao turismo apresenta um crescente seja em número de viagens, seja no capital bruto produzido ou no gasto líquido por turista (com exceção do curto período 2001-2002 devido a crise provocada pelo 11 de setembro); é nesse momento, também que retoma-se os efeitos do *boom* imobiliário mundial paralisado nos anos de 1990 com um primeiro *crash* ocorrido nos Estados Unidos com redes de escritórios (PAIVA, 2007, p.109). Os preços dos imóveis em Londres, por exemplo, variaram 190% para cima desde 1996 até 2007, quando começaram a despencar.

A excessiva valorização imobiliária nos Estados Unidos e Europa levou ao transbordamento dos negócios envolvendo imóveis pelo restante do

mundo, principalmente para a América Latina e Ásia. Normalmente, empresas imobiliárias sediadas em seus países, resistem em sair para atuar em outras regiões devido as características básicas do “imobiliário tradicional” – alto custo de produção, retorno lento do investimento, legislações e demanda inconstantes – com elevado risco. Entretanto, quando o imobiliário se articula com outro setor econômico mais dinâmico, flexível e extremamente capitalizado, começa a ocorrer uma nova relação de *sinergia*: a criação de um agente com dupla função, sendo parte dele a seguir uma lógica do setor de serviços avançados (globalização intensiva, fluxos constantes e financeirização dos negócios) e outra parte necessitando do território, da *fixidez* para completar e valorizar; é o que chamamos aqui de “imobiliário-turístico”.

Pode-se afirmar que de tal processo emerge um “novo agente” imobiliário particular e novas estratégias de produção, baseados na inter-relação entre capitais tradicionais e novos capitais advindos do setor turístico (de forma direta ou indireta). Surge desse modo uma forma específica de capital imobiliário que se realiza na valorização imobiliária e na prestação de serviços conformando um agente com dupla-função, atendendo demandas comuns tanto ao *setor de serviços* como, ao mesmo tempo, a *aparatos imobiliários*. Mesmo em empreendimentos residenciais, é característico o uso do espaço geográfico e da paisagem como um elemento agregador de valor, voltados a conquistar um novo público, uma nova renda, de preferência em Euro ou Dólar.

No Mediterrâneo, tais movimentos começam ainda nos anos de 1980 mas atuando em circuitos independentes, tendo o turismo uma lógica própria (hotéis, resorts e pousadas), sendo seguida de perto pelo imobiliário (segundas residências); aos poucos, esses limites foram sendo derrubados e empresas de hotelaria passaram a construir complexos residenciais e vice-versa, com intensas consequências sócio-espacial, como aponta HIERNAUX-NICOLAS (2008)

Entre los imaginarios sociales más relevantes de la época actual, podemos mencionar la “multi-residencia”, como valorización de la posibilidad de residencia en diversos lugares del mundo, sea a nivel internacional como nacional, que ha provocado que en la Unión Europea, por ejemplo, una décima parte de las viviendas sean propiedades de personas que no residen habitualmente en ellas, sino que las usan como residencia “secundaria”, o “terciaria” o

“cuaternaria” según el nivel de ingresos del propietario. Obvio que ello se asocia al estatus social, y por ende, debe ser analizado con esa referencia sociológica tanto como la geográfica.

O trabalho de Gaja i Díaz (2008) demonstra que em 2006 na Espanha, havia uma “hiper-produção” sem precedentes: produzia-se 20 moradias para cada 1.000 habitantes, enquanto que na França e Holanda não passavam de 8 e na Alemanha 5; em Valência, a produção já era de 25 por 1.000 hab. Em Madri e Barcelona, no litoral de Portugal e norte de África a década de 1990 foi profícua em projetos de secundas residências para ingleses, alemães e árabes.

Ao iniciar o século XXI, a *burbuja inmobiliaria* da península ibérica há muito se avizinhava; quando o Banco Central americano baixou os juros e ampliou o crédito para o imobiliário, em 2001, foi como um sopro de fôlego nas construtoras espanholas e portuguesas que estavam à beira da hiper-produção, apontada por Gaja e Díaz (2008). O “fôlego” se traduziu em créditos baratos, estimulando ainda mais a compra de imóveis financiados pelos bancos e financeiras. Entretanto, o preço do solo das praias mediterrâneas há muito estavam inflacionados, o que levou grande parte dos investidores a procurar fora da Europa seus novos territórios de valorização. Como a Ásia estava temporariamente retirada do circuito turístico em 2001 (devido ao tsunami) a América Latina, Caribe e México passaram a ser o principal destinatário dos novos investimentos (Cf. HIERNAUX-NICOLAS, 2005).

Nesse mesmo momento, o capital americano (ligado ao mercado imobiliário) também procurava novos territórios, menos por questões de preço do solo e saturação de áreas (como na Europa) e mais por necessidade de girar o capital advindo do setor hipotecário, inflacionado mesmo antes de 2001; entretanto, no caso americano, a busca não foi exatamente pelo “imobiliário-turístico” e sim pelo varejo moderno, serviços, centros comerciais, etc. nas metrópoles latino-americanas. Uma espécie de “divisão internacional” da especulação imobiliária se consolida entre 2002 e 2007, quando começa a ocorrer o estouro da **bolha** que na verdade é um conjunto de bolhas especulativas, de diferentes causas e onde o território (vazio ou construído) é ator fundamental.

Um ponto de destaque é necessário, antes de se passar à análise do caso brasileiro e nordestino; não é “da natureza” do imobiliário tradicional a saída de seus mercados locais em busca de oportunidades no estrangeiro, sem a existência de um catalisador que permita ampliar os lucros e reduzir o excessivo risco. No trabalho de Paiva (2007,p.112) é bastante didático seu referencial teórico sobre o alto risco que o imobiliário encontra ao se afastar de seu território local de atuação; no entanto, o que colocamos como hipótese principal é que ao se associar com um outro setor de serviços – no nosso caso o turismo – o mercado imobiliário ganha em agilidade, capacidade de resposta e volume de investimentos só limitado pela oferta de crédito existente.

A flexibilidade de capitais desse setor “imobiliário-turístico” e do seu novo agente (“financeiro-construtor”) baseia-se em uma *economia sinérgica* ou *sistêmica* diversificando o uso de espaços, tendências e atividades que incorporem o lazer, ócio e negócios em escala global. Nesse sentido, é cada vez mais presente o “casamento” entre a indústria de construção civil e o ramo hoteleiro, por exemplo, em um novo momento.

Certamente a junção turismo e imobiliário não é nova nem no Brasil, nem no mundo, mas o que se coloca aqui como novo é a composição integrada dos circuitos da economia, tendo como “liga” o mercado financeiro, buscando não apenas a construção de unidades mas sim a valorização de papéis dos investidores no mercado global. Para compreender essas novas relações, a presente pesquisa estruturou três objetivos básicos: a) compreender a reestruturação do setor imobiliário tradicional a partir da entrada de capitais estrangeiros no Brasil e nos quatro estados analisados; b) compreender a articulação do capital turístico com o capital imobiliário e investigar os limites e interseções entre ambos; e c) verificar a relação entre os movimentos do capital financeiro, do capital turístico de origem internacional e suas articulações com o mercado imobiliário.

Para tanto, utilizou-se como fontes básicas de pesquisa a entrada de capital estrangeiro no Brasil (registrado pelo Banco Central do Brasil) e o volume de investimentos privados nos quatro estados do Nordeste – RN, PE, BA e CE.

3.2. Investimentos na América Latina

Antes de uma análise comparativa regional, considerando a entrada de investimentos estrangeiros nas quatro metrópoles nordestinas, é fundamental compreender que tais investimentos não se dão “descolados” de um crescimento econômico nacional e internacional. Se o setor imobiliário-turístico atraiu, como o fez, capital externo para as economias locais isso se deu por fatores relacionados com a cadeia do turismo e do imobiliário, por um lado, mas também pelo efetivo incremento da economia (mercantil e financeira) por qual o mundo passou nos últimos cinco anos.

Primeiro considerando o cenário da América Latina e Caribe, percebe-se um crescente desde meados da década de 1990, com leves quedas em 1996 e 2001; a partir de 2002, entretanto, ocorre uma vertiginosa curva de crescimento alcançando US\$ 40 bilhões em 2006 (Figura 1), voltando ao patamar de US\$ 20 bilhões em 2007, similar ao ano de 2005. Esse ajuste não indica uma desaceleração em 2006, mas sim a retomada da “regularidade”, alterada por um investimento atípico (em termos de valores) da compra da Inco (canadense) pela empresa Vale do Rio Doce (CEPAL, 2008, p.14).

O aumento no volume de investimentos estrangeiros na região deu-se também pelo grau de internacionalização das operações de empresas latino-americanas, com a saída inclusive para mercados na Europa e Estados Unidos, abertura de capitais e de novas filiais.

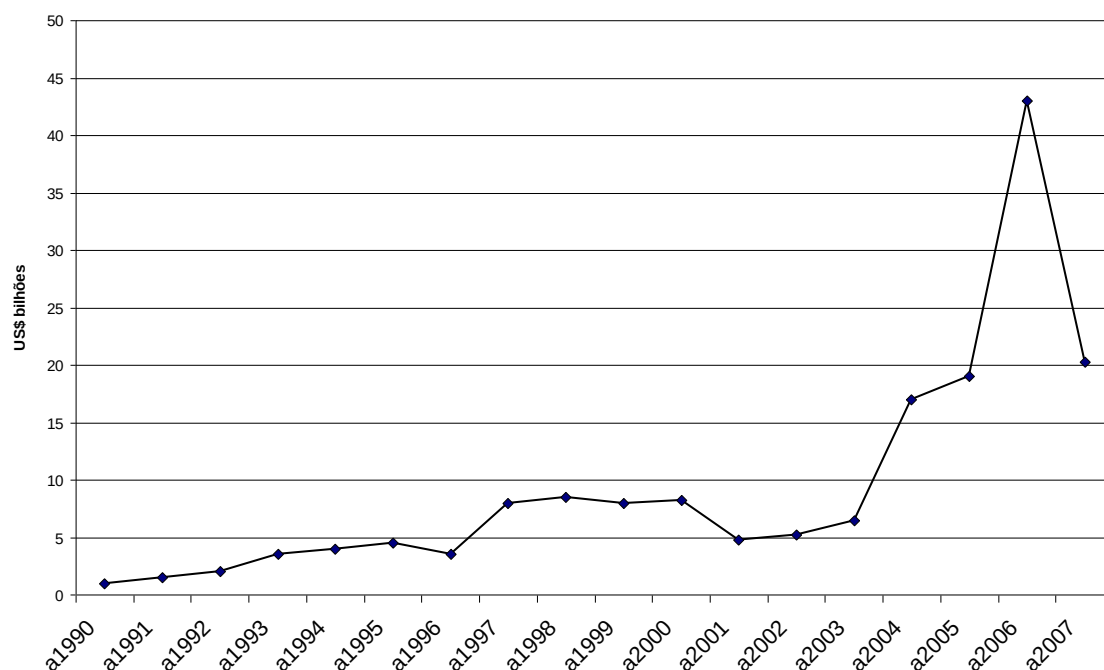


Figura 10. América Latina e Caribe: investimento estrangeiro (1990-2007)

Fonte: CEPAL, 2008, p.14

Nota: organizado pelos autores

Em termos de escala global, a América Latina e Caribe foram as regiões que mais aumentaram os fluxos de investimento estrangeiro – 46% contra 36% do restante do mundo (CEPAL, 2008, p.12)¹³. Dessa região, o maior receptor desses investimentos foi o Brasil com US\$ 15 bilhões em 2007 (crescimento de 84% em relação a 2006), seguido pelo México, Chile e Colômbia. A grande maioria dessas entradas se deve aos setores de mineração, siderurgia e recursos naturais (*commodities* em geral).

Mas não apenas os recursos naturais foram procurados no período; o setor da construção civil foi extremamente beneficiado com os investimentos estrangeiros, principalmente pela diversificação das operações, como residencial, comercial (shoppings), turismo e infra-estrutura (pública).

Cada vez más empresas transnacionales y locales han incrementando su capacidad e interés en emprender proyectos en la región que requieren interacción entre ingeniería, finanzas y los servicios que se proveen a partir de la base física construida (ventas de inmuebles residenciales, comercio, turismo, servicios públicos). Estas empresas han podido aprovechar las oportunidades generadas por una región en crecimiento, el mejor acceso de la población al crédito, el atractivo de la región como

¹³ CEPAL. **La inversión extranjera en América Latina y el Caribe**. Santiago: CEPAL, 2008.

destino turístico e iniciativas nacionales de desarrollo de la infraestructura logística y de servicios básicos (CEPAL, 2008, p.49).

As empresas européias, interessadas no mercado imobiliário brasileiro, buscam a articulação com setores como o turismo, comércio e serviços, grande parte motivadas pelas oportunidades advindas do crescimento econômico desses outros setores, pela maior facilidade na implantação de projetos, estabilidade política e monetária e facilidade no acesso ao crédito na Europa e Estados Unidos (antes da crise de agosto de 2008).

En el mercado inmobiliario residencial, las características demográficas y económicas de América Latina han atraído inversiones de empresas que buscan complementar sus negocios en sus regiones de origen. Algunas empresas españolas, como Grupo Lar y Fadesa, han invertido grandes sumas en México, aprovechando las oportunidades de una población joven, con un déficit habitacional importante, para diversificar su cartera respecto del mercado español, sólido pero con pocas perspectivas de crecimiento. (CEPAL, 2008, p.50)

Outra fonte de investimentos estrangeiros na América Latina – e em especial nas grandes metrópoles – é o setor comercial com a construção de shoppings centers e torres de escritórios.

Em 2007, no Brasil, comemorava-se o *boom* de investimentos no imobiliário como um sinal de vitalidade da economia; entre janeiro e abril de 2007 o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo registrava o recorde de investimentos, 71% a mais do que 2006; o setor imobiliário atraiu R\$ 11 bilhões entre 200 e 2007 para ofertas iniciais de ações, ganhando do agronegócio (R\$ 4 bilhões) e foram concedidos R\$ 16 bilhões em crédito imobiliário até 2006, com previsão de R\$ 40 bilhões em 2010 (EXAME, 2007a, p.24). Segundo Fábio Nogueira, então diretor da Brazilian Mortgages:

Estou nesse mercado há quase 20 anos e pela primeira vez vejo investidores estrangeiros entrarem no Brasil sem fazer *hedge* [proteção usual em investimentos de maior risco no financeiro], sinal que estão confiantes no longo prazo (EXAME, 2007a, p.28)

No setor de turismo, desde 2004, são comuns projetos de grande extensão, além da diversificação das redes hoteleiras e de resorts, com a

integração de segundas residências. Entre os principais investimentos estão empresas portuguesas como Pestana e Vila Galé, e espanholas como Sol Meliá, NH e Riu y Barceló.

El sector inmobiliario turístico ha sido muy importante en términos relativos en Centroamérica. En Costa Rica, desde hace algunos años este rubro se destaca entre los principales destinos de la IED que ingresa al país (CEPAL, 2008, p.50)

Pesquisa do Anuário de Turismo Exame (2007-2008) registra que até 2009 estavam previstos investimentos de R\$ 2,2 bilhões em projetos turísticos, apenas advindos de Portugal, com 100% aplicados no Nordeste (EXAME, 2007b, p.57). Os 150 projetos previstos para investimentos turístico-imobiliários mobilizarão R\$ 6,8 bilhões para 2009, destes 70% estão previstos para o Nordeste, com destaque para Bahia com 43 novos empreendimentos.

Pelo lado da infra-estrutura, o Brasil se destacou com o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, focalizando o setor “pesado” da construção civil para, por exemplo, a construção/recuperação de 2.600 Km de rodovias, além das concessões de estradas nos estados.

3.3 Investimentos no Brasil

O chamado investimento externo (ou IED) configura-se como um bom parâmetro de focalização da atratividade dos ativos brasileiros à economia dos países desenvolvidos. Os manuais de economia, em especial os de macroeconomia, tratam o investimento externo conceituando-o e discutindo a importância de seu papel nas economias, principalmente, nas subdesenvolvidas ou em desenvolvimento.

As políticas econômicas condicionam em grande parte a atração de capitais externos, tanto para o investimento como para aplicação no mercado de capitais no Brasil. Nos anos 1990, a política monetária promoveu forte atração para o capital especulativo devido à prioridade dada a elevação da taxa de juros. No entanto, as demais políticas econômicas contribuíram significativamente

para a atração do IED, das quais se destacam a fiscal e a política de privatização.

A atuação do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) financiando parte das aquisições nos leilões de privatização, em especial, das companhias de energia e comunicações é questionável no que se refere ao estímulo a maior atratividade do IED.

Embora alguns autores (ALVES; VELASCO, 2001) enfatizem esse papel do BNDES, podemos perceber que ao emprestar os recursos evitou-se que os mesmo entrem no país. E os recursos para o pagamento do empréstimo podem ser realizados internamente, pela prestação dos serviços privatizados.

Observando a participação do Brasil nos fluxos mundiais de IED, destinados aos países em desenvolvimento, contata-se que, a participação brasileira que representava entre 18% e 30% nos anos 1970, cai durante toda a década de 1980, reduzindo-se a 6,3% em 1987.

O declínio continuou até o início dos anos 1990, quando atingiu o nível mais baixo de 2,5%, voltando a crescer abruptamente a partir de 1994, atingido o cume em 1998 com 20,1% do total e voltando a se reduzir nos anos seguintes.

A estabilidade econômica alcançada nos anos 1990 constitui-se, junto com o excesso de fluxo de capital, um dos principais fatores atrativos do IED. A Figura 02 mostra o acentuado crescimento do IED nos anos 1990, especialmente a partir de 1995. Na segunda metade dos anos 1990 a participação do IED no PIB cresceu de 0,47 para 5,4%, mesmo assim sendo um percentual muito baixo, quando comparado com os países mais desenvolvidos.

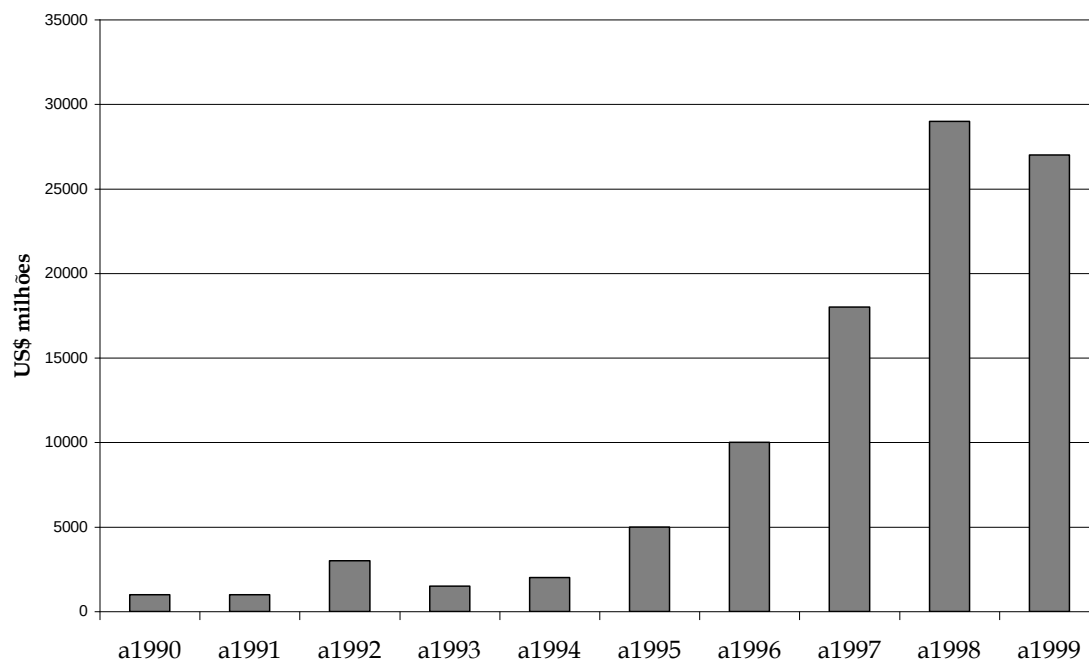


Figura 11. Evolução do IDE no Brasil – 1990-1999

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: Organizado por EMBRATUR (2008, p.10) e reelaborado pelos autores.

Além das mudanças quantitativas ocorreram mudanças qualitativas. A indústria, que até 1995 era a maior receptora de investimentos, perdeu espaço para os serviços, que no ano de 1996 ultrapassou os 70% no que concerne a participação no IED, enquanto a agro-pecuária apresenta participação insignificante. A partir do ano 2000 até 2003, seguindo tendência regional e mundial, o volume de recursos caiu sensivelmente, refletindo o desaquecimento da economia após a crise econômica de 1999 e o temor do mercado ao primeiro ano do governo Lula (em 2002).

Entretanto, a partir de 2004 a entrada de capital estrangeiro no Brasil inicia uma nova subida chegando, em 2007, a um volume líquido de US\$ 34,6 bilhões (Figura 3).

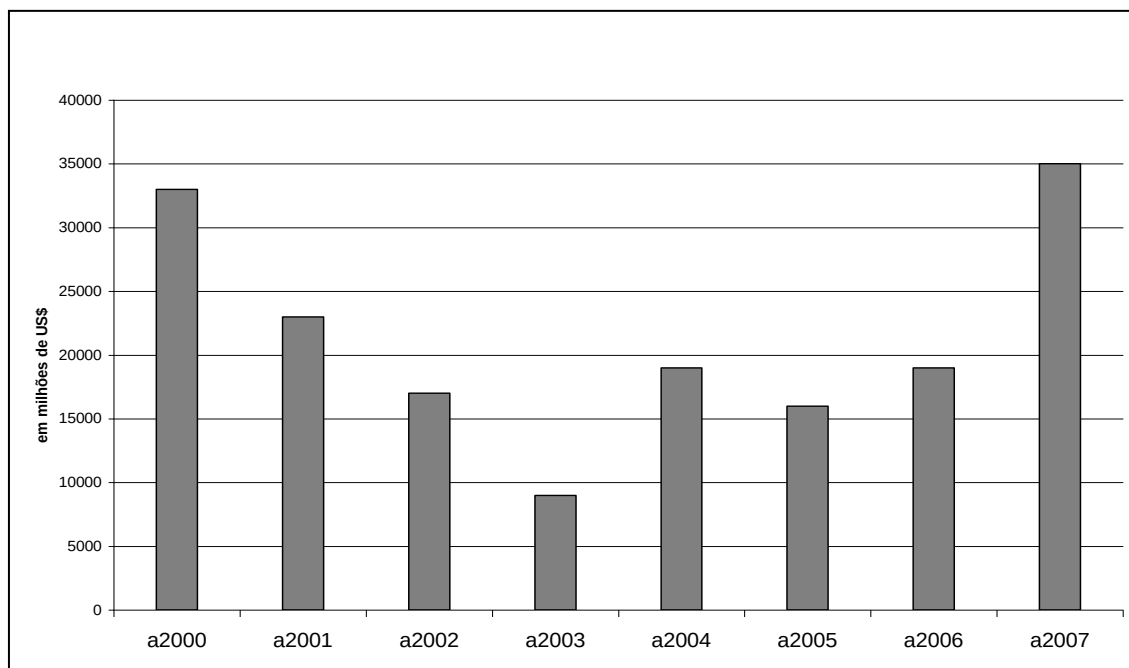


Figura 12. Evolução do IDE no Brasil – 2000 a 2007

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: Organizado por EMBRATUR (2008, p.10) e reelaborado pelos autores.

Alguns segmentos produtivos sofreram muito mais uma mudança patrimonial, reflexo da entrada de IED para privatização, do que resultado de investimento novo no aumento da capacidade produtiva (IEDI, 2006). Alguns analistas, porém, ressaltam que mesmo que parte do IED dos anos 1990 tenham sido responsáveis pela mudança patrimonial, os que venderam o patrimônio devem ter realizado novos investimentos (FRANCO, 2005). Independente do debate, o fato é que o IED se acentuou no Brasil nos anos 1990 e contribuiu para o crescimento econômico brasileiro, mesmo que as taxas não tenham sido elevadas.

O volume de ingresso de IED no ano de 2000 foi elevado e, no triênio que se seguiu, o volume de ingressos declinou significativamente. Esse declínio foi acentuado para o ano de 2003, mas gradualmente se recompôs a entrada de recursos externos. Na segunda metade dos anos 1990, o Brasil se tornou o terceiro destino preferência de investimentos diretos no mundo, ficando atrás somente da China e dos EUA.

A desvalorização cambial ocorrida em 1999 implicou em sérios prejuízos cambiais para os IED que realizados antes do referido ano, o que levou

ao desestímulo para novos ingressos, devido a possibilidade de perdas patrimoniais com a crescente desvalorização cambial. No entanto, a desvalorização não implicou necessariamente na redução do ingresso, visto o comportamento positivo no ano de 2000, com elevados valores de ingressos.

Uma outra possível causa desestimulante dos ingressos em IED constituiu-se na possibilidade de vitória, nas eleições de 2002, por parte do candidato Lula da Silva. A incerteza sobre as políticas econômicas a serem adotadas pós-eleição criou receios nos investidores estrangeiros, temerosos pela vinda de uma política monetária mais “à esquerda” do espectro político brasileiro¹⁴.

Independente das crises econômicas e políticas e da redução do volume de ingressos, o IED apresenta crescimento significativo após 2003. Assim, a redução do IED se deve apenas a reavaliação dos investidores quanto ao momento mais oportuno para realização do ingresso e, principalmente, ao declínio geral que ocorreu nos investimentos globais, como pode ser visto na Figura 1, e não simplesmente pela desvalorização cambial ou questões eleitorais. Um outro fator que pode ser, grosso modo, negligenciado, constitui-se na inflação, que no caso Brasileiro tem se mantido sobre controle nos últimos anos.

Dados da UNCTAD (2007) mostram que o IED global declinou nos mesmos anos em que ocorreu o declínio no Brasil, ou seja, podemos afirmar que a redução dos ingressos externos no Brasil se deve muito mais por causa da do contexto econômico mundial que às causas internas, econômicas ou políticas.

A retomada dos ingressos, mostrada na Figura 3 ocorre a partir de 2004, tendo ocorrido redução apenas nos três anos anteriores, dois quais o de 2003, apresentou o menor volume de IED da década, devido tanto a recessão ocorrida, quanto a verificação dos rumos da política econômica do novo governo eleito. A constatação de que os rumos da política e da estabilidade econômica não mudaram, implicou em uma retomada de ingresso em volumes superiores a 65% do ano de mais baixo ingresso de IED. Nos anos seguintes o IED somente

¹⁴ Receio infundado e solapado com a divulgação da “Carta aos brasileiros” e a criação da equipe de transição

cresceu, negando muito rapidamente as perspectivas previstas por Franco (2005) sobre a comparatibilidade dos ingressos entre os governos Lula e FHC.

TABELA 10

Brasil: Investimentos Estrangeiros Diretos segundo Setores Econômicos

Atividade Econômica	Estoque (em milhões de dólares)		Ingressos (em milhões de dólares)						
	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Agric., pecuária e ext. mineral.	924,99	2.401,08	1.493,55	637,86	1.487,01	1.072,82	2.194,37	1.363,12	4.982,07
Indústria	27.907,09	34.725,62	7.000,98	7.555,30	4.506,02	10.707,82	6.402,81	8.743,78	12.166,08
Serviços	12.863,54	65.887,81	12.547,17	10.585,15	6.909,37	8.484,70	12.924,38	12.124,40	16.556,44
Total	41.695,62	103.014,51	21.041,70	18.778,30	12.902,41	20.265,34	21.521,57	22.231,30	33.704,58

Fonte: - Banco Central do Brasil

NOTA: Ingressos de investimentos e conversões de empréstimos e de financiamentos em investimento direto com base nos registros constantes, no módulo IED, do sistema RDE (registro Declaratório Eletrônico). Conversões em dólares às paridades históricas.

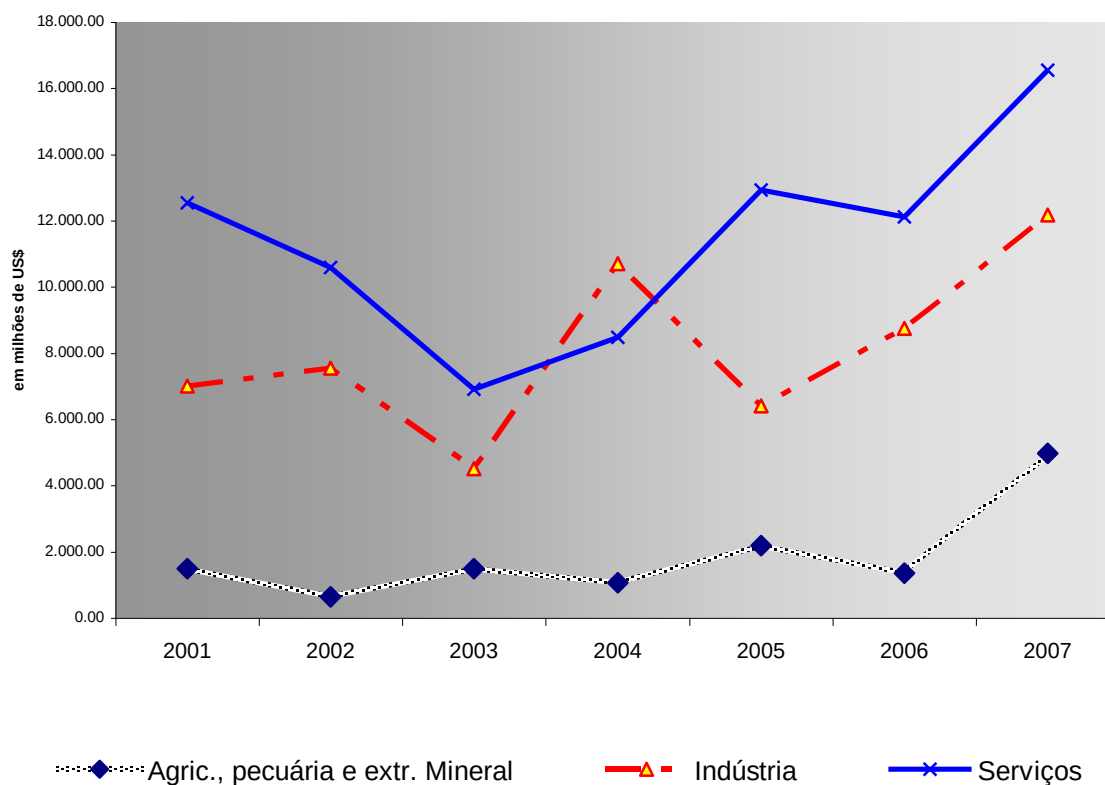


Figura 13. Brasil: investimento estrangeiro por setores econômicos (2001-2007)

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: reelaborado pelos autores

A evolução das participações dos setores permaneceram com os serviços em detrimento da indústria, e o setor primário com um pequeno crescimento em sua participação em 2006 (Figura 4). Observando mais detalhadamente os dados do IED constata-se que alguns poucos segmentos são responsáveis pelo crescimento dos ingressos nos respectivos setores da atividade econômica.

O setor primário, em 2007, foi responsável por 14,8% dos ingressos, volume superior aos apresentados nos anos anteriores. O principal segmento responsável por tal ingresso foi o de extração de petróleo e serviços correlatos e extração de minerais metálicos, com forte crescimento no ingresso de IED a partir de 2003, superando o primeiro em volume de ingressos, sendo responsável em 2007 por 9,56% do ingresso total e por 64,7% do ingresso no setor primário.

O setor secundário apresenta, em volumes absolutos, crescimento significativo, a exceção dos anos 2003 e 2005. Os ingressos desse setor concentram-se nos segmentos de alimentos e bebidas, químicos e fabricação e montagem de veículos automotores reboques e carrocerias. Em 2006 e 2007 a metalurgia básica apresentou significativo volume de ingressos, representando 7,7 e 13,9% do volume total do IED nos respectivos anos. No setor, a metalurgia representa 38,6% em 2007.

O setor de serviços, embora com oscilações, mostra-se crescendo em participação e em volumes absolutos de IED, ampliando sua participação de pouco mais de 30% em 1995 para quase 50% em 2007. A concentração dos investimentos nesse setor ocorre em quatro grandes segmentos: eletricidade, gás e água quente; correios e telecomunicações; intermediação financeira exclusive seguros e previdência privada; e, serviços prestados principalmente às empresas. Esses quatro setores são responsáveis por mais de 30% de todo IED nos anos 2000. O segmento de serviços prestados às empresas tem apresentado declínio último quinquênio.

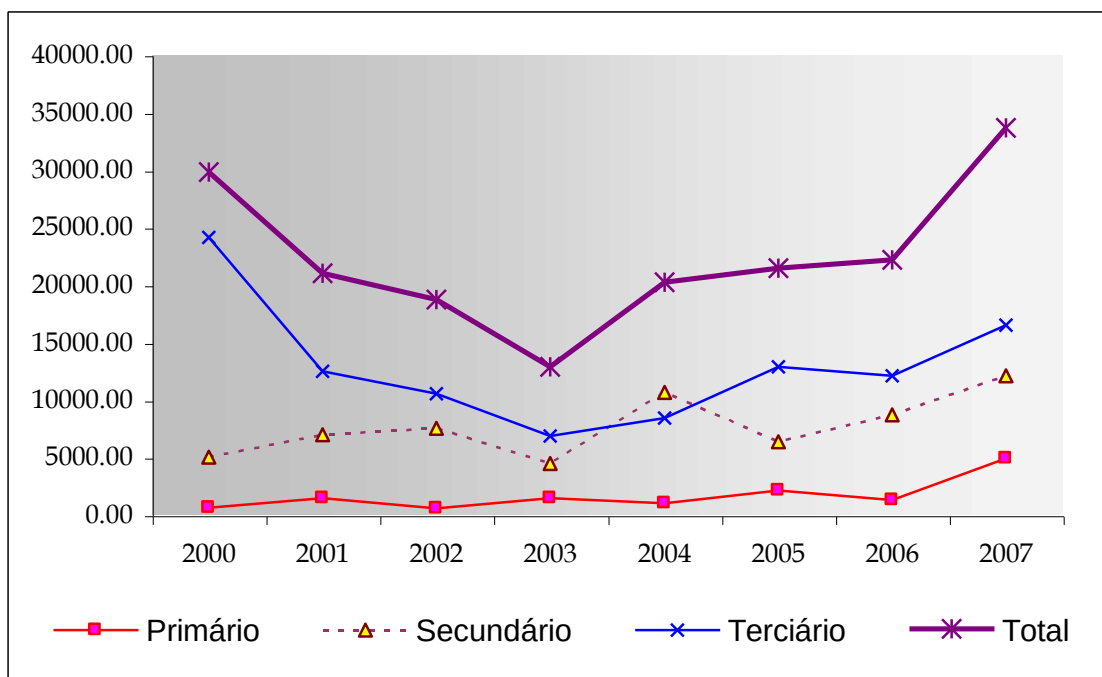


Figura 14 Brasil: crescimento absoluto do IED (2000 – 2007) em US\$ milhões

Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL

Dados recentes (2007) publicados pela UNCTAD¹⁵, órgão da Organização das Nações Unidas (ONU) para o comércio, mostraram que o Brasil ficou em segundo lugar na classificação como País de maior crescimento no IED, puxado pelo setor de serviços que representou em 2007 49,6% do total investido.

3.4. Evolução Recente do IED no Nordeste brasileiro

Os dados dos Censos de estoque de capital estrangeiro, feitos pelo Banco Central, de 1995 e 2000 mostram que a participação relativa do Nordeste no IED na década além de não ser significativa é decrescente de 4% em 1995 para 3% em 2000; entretanto, em termos absolutos representou aumento significativo de US\$ 1,6 bilhão para US\$ 3,1 bilhões, ou crescimento de 96,91% só perdendo em termos de incremento para as regiões Sul e Sudeste.

¹⁵ UNCTAD. **World Investment Report – 2007**. Switzerland: UN, 2007.

TABELA 11

Brasil: distribuição do estoque IED por regiões brasileiras (em US\$ milhões) em 1995 e 2000

Região	1995	2000
NORTE	840.714	1.571.463
NORDESTE	1.618.480	3.187.045
CENTRO-OESTE	217.951	1.303.687
SUDESTE	36.682.852	89.321.612
SUL	2.283.847	7.528.555
Total	41.643.844	102.912.362

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: segundo a localização do maior imobilizado do declarante

Nota: os dados do CENSO 2005 não estão disponíveis

Observando a distribuição IED, constata-se que do volume aplicado no Nordeste, em geral, os investimentos são pequenos e concentrados. Em 1995, predominava a concentração na Bahia (39,9%) e no Maranhão (34,2%). Esses dois estados respondiam por mais de 74% de todo o IED nordestino. Nos anos seguintes ocorreu um arrefecimento dessa concentração, embora ainda se mantenha relativamente concentrado. Em 2000, os estados da Bahia (25,8%) e do Maranhão (23,4%) perderam posições quanto a participação no volume de ingressos, sem no entanto perder em volumes absolutos os recursos externos. Para ser mais exato, o volume de IED cresceu em 27,2 e 34,6% em números absolutos nos respectivos estados.

A Bahia continua sendo o estado com maior volume absoluto de investimentos, seguido agora, não mais do Maranhão, mas do Pernambuco que apresentou um incremento de mais de quase 1.700%, ampliando sua participação de 2,8% para 25,1%. O Maranhão embora tenha perdido posição, ampliou em mais de 34% o volume de IED no estado (tabela 3). Em resumo, a concentração que se dava em dois estados, cinco anos depois arrefecera e se dava em quatro estados. A tendência é que nos anos seguintes essas tendências tenham se mantido, ou seja, ocorre uma ampliação da participação dos demais estados no volume de ingressos da região.

TABELA 12

Nordeste – Participação do estoque de IED dos estados no total da região (em %)

ANO	AL	BA	CE	MA	PB	PE	PI	RN	SE	TOTAL NE
1995	11,9	39,9	8,8	34,2	1,1	2,8	0,3	0,8	0,2	100,0
2000	2,4	25,8	17,5	23,4	3,5	25,1	0,3	0,5	1,5	100,0

Fonte: Banco Central do Brasil. Censo de Capitais Estrangeiros – períodos-base 1995/2000

Mesmo permanecendo a participação do Nordeste muito baixa em relação ao volume total de IED no Brasil, a distribuição entre os estados da região melhorou (1995-2000). A única exceção, como já foi mencionada, ocorre em Alagoas, que perdeu IED tanto em números absolutos quanto relativos.

TABELA 13

Participação do IED dos estados nordestino no total do Brasil (em %)

ANO	AL	BA	CE	MA	PB	PE	PI	RN	SE	TOTAL BR
1995	0,46	1,55	0,34	1,33	0,04	0,11	0,01	0,03	0,01	100,0
2000	0,07	0,80	0,54	0,72	0,11	0,78	0,01	0,02	0,05	100,0

Fonte: Banco Central do Brasil. Censo de Capitais Estrangeiros – períodos-base 1995/2000

O IED nos estados nordestinos apresenta participação muito pequena no volume total de ingressos no País. No último censo de capitais estrangeiros (2000), nenhum estado nordestino alcançou 1% do volume total de IED no Brasil. A Bahia foi o estado que apresentou participação relativa mais elevada, mesmo assim não alcança 1% do IED no Brasil. A Bahia, o Pernambuco e o Maranhão se consolidam na predominantemente no volume de ingressos na região.

Em volumes absolutos o Pernambuco foi o estado que mais ampliou seu estoque de capais estrangeiros no período em estudo. Entraram no estado mais de 750 milhões de dólares, seguido do Ceará com mais de 400 milhões A

perda de Alagoas foi de mais de 50% do seu IED, pois reduziu de 192 para 75 milhões de dólares.

TABELA 14

Brasil e Nordeste: Estoque de Investimento Estrangeiro Direto (*):, 1995 e 2000 – UU\$ mil

ANO	AL	BA	CE	MA	PB	PE	PI	RN	SE	TOTAL NE	TOTAL BR
1995	192.670	645.646	142.262	553.999	18.186	44.627	5.009	12.318	3.762	1.618.480	41.695.624
2000	75.554	821.302	558.327	745.825	110.631	800.767	10.165	15.905	48.269	3.187.145	103.014.509

Fonte: Banco Central do Brasil / Censo de Capitais Estrangeiros – períodos-base 1995/2000

(*)Distribuição por Países de Origem dos Recursos e Unidades da Federação do Maior Imobilizado

O Rio Grande do Norte ampliou em volumes absolutos os investimentos externos diretos, no entanto sua participação regional e nacional se reduziu entre 1995 e 2000. Essa redução relativa se deve ao crescimento significativo desse tipo de investimento nos demais estados do que ao crescimento no Rio Grande do Norte. A não divulgação do censo de 2005, ainda em verificação da consistência dos dados, não nos permite verificar a continuidade ou reversão dessa tendência de declínio na participação relativa do RN em relação a região ou ao país. Provavelmente, devido ao declínio global dos investimentos externos no período 2000/2003, a redução da participação do RN tem se acentuado nesse período.

3.5. Investimentos estrangeiros no Nordeste brasileiro: comparativo das economias da BA, CE, RN e PE

Como visto acima, o Brasil nos anos 1990 recebeu significativo volume de ingressos através do processo de privatização e a partir de 2003 retomou o crescimento nos ingressos por investimentos do setor privado. Esse novo momento, não ligado a mudança de propriedade patrimonial, revela um aspecto positivo, que se refere a confiança e as perspectivas de lucros que o país pode

proporcionar a esses capitais. Como fator de crescimento o IED alavanca a econômica se investido diretamente na produção e não na mudança patrimonial.

O grau de investimento (*investment grade*) tem se mostrado como fator estimulante ao ingresso de IED. Muito mais estimulante do que a variação cambial ou a inflação no Brasil ou EUA. Em alguns países emergentes, o *investment grade* implicou em crescimento no ingresso do IED nos anos seguintes a obtenção do grau; embora represente um certificado de confiança, o a mudança no grau de investimento não responde exclusivamente pela entrada de novos ingressos¹⁶.

O controle e a contabilização da entrada desses ingressos estão a cargo do Banco Central do Brasil - BANCEN, e se constitui em um problema o controle contábil e estatístico desses capitais, devido constante diversificação das atividades econômicas apresentadas pelas empresas, nas quais esses capitais ingressam. Além do que, segundo alguns autores (FRANCO, 2005), existe uma “frugalidade” nas estatísticas publicadas pelo BACEN, embora reconheçam que elas têm melhorado muito devido o aperfeiçoamento da coleta de informações. Independentemente dessa frugalidade, os dados fornecidos pelo Banco Central do Brasil, devido a sua formalidade, permitem aos pesquisadores realizar estudos que mostre a direção e a magnitude dos ingressos em relação às economias dos respectivos estados e da União.

Para o Brasil, é adequado utilizar a definição do Banco Central do Brasil que através da Circular 2.997, de 15 de agosto de 2000, estabeleceu que investimento externo deve ser compreendido como:

Art. 2º(...) as participações, no capital social de empresas no País, pertencentes a pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior, integralizadas ou adquiridas na forma da legislação em vigor, bem como o capital destacado de empresas estrangeiras autorizadas a operar no País.

¹⁶ Em abril de 2008, a imprensa especializada (e não especializada) anuncia a elevação do Grau de Investimento do Brasil, para um nível de recomendação de investimentos devido a capacidade de cumprir compromissos. De janeiro a abril de 2008 o IED no Brasil já era de US\$ 12 bilhões e o acumulado até dezembro espera-se que chegue aos US\$ 35 bilhões, pouco acima de 2007.

A única exceção, nessa circular, refere-se às participações societárias de investidores não-residentes adquiridas nos mercados financeiros e de capitais, que constituam investimentos em carteira de valores, regidos por outras normas específicas definidas pelo Banco Central do Brasil - BACEN. O capital estrangeiro que entra no país deve ser obrigatoriamente registrado junto ao BACEN, segundo as Leis 4.131/1962 e 11.371/2006.

O artigo 1º do Decreto 55.762/65 define capital estrangeiro¹⁷ como:

Art. 1º Para o efeito deste decreto, consideram-se capitais estrangeiros os bens, máquinas e equipamentos, entrados no País sem dispêndio inicial de divisas, destinados à produção de bens ou serviços, assim como os recursos financeiros ou monetários ingressados para aplicação em atividades econômicas, desde que pertençam, em ambas as hipóteses, a pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior.

A impossibilidade de divulgação de algumas dimensões dos dados implica em limitação das variáveis passíveis de análise. No entanto, as principais informações (volume do recurso, mês de ingresso e unidade da federação) já permitem significativa possibilidade de análise. A divulgação dos censos de capitais estrangeiros contribui significativamente para as análises e os estudos dessas capitais e de seu ingresso no Brasil.

Alguns cuidados, porém, se fazem necessário, devido a complexidade e as limitações das informações oficiais. Dentre esses cuidados e recomendações a serem tomados, ressalta-se os que se referem às dimensões da: Organização e Tratamento e Setorização.

3.5.1.Organização e Tratamento

Para o presente estudo comparativo foram relacionados todos as movimentações de capital estrangeiro, registradas pelo Banco Central, no período de 2001 a 2007 para os estados de Bahia, Pernambuco, Rio Grande do

¹⁷ Todas as entradas são registradas e disponibilizadas mês a mês pelo Banco Central do Brasil, conforme previsto no Decreto 4.842 de 2003.

Norte e Ceará. A escolha dos quatro estados se deu pelo tópico comparativo das quatro regiões metropolitanas, envolvidas na pesquisa regional da Sub-Linha II do Projeto Milênio.

Entretanto, os dados do Banco Central não especificam a unidade geográfica “município” só se reportando por estado. Assim, após o tratamento dos dados nos quatro estados, foi realizada inferência (com cruzamento de dados secundários e primários) no sentido de identificar o papel das metrópoles na atração do investimento estadual.

Os registros de capital estrangeiro feito pelo Banco Central, trazem em relatórios mensais, sem setorização dos investimentos, todas as movimentações de entrada de capitais onde consta o nome da empresa nacional receptora, nome da empresa estrangeira emissora, Unidade da Federação receptora, quantidade de capital e a moeda de origem. Um primeiro tratamento dos dados deu-se de forma a aglutinar tais entradas em setores econômicos comuns, eliminar os cancelamentos de registro e converter as moedas estrangeiras em Dólares Americanos, conforme câmbio do mês e ano de investimento.

Após essa triagem dos dados, foi formatado um Banco de Dados conforme quadro abaixo.

Empresa Nacional	Empresa Estrangeira	Moeda	País de origem	Valor
------------------	---------------------	-------	----------------	-------

A organização e a setorização econômica dos investimentos foi então realizada pelo tipo de atividade afim de cada empresa estrangeira e nacional. Para efeito desta pesquisa, foram agrupados em nove setores:

- **Petróleo e Energia** – empresas cujos investimentos se destinam a produção e/ou distribuição de energia (eólica ou elétrica), perfuração, refino ou distribuição de derivados do Petróleo;
- **Turismo e Imobiliário** – empresas cujos investimentos são voltados para a implantação de unidades hoteleiras, condomínios fechados, resorts,

flats, parcelamento do solo ou atividades similares (resorts, hotéis, condohotéis, etc.);

- **Agrícola** – empresas cujos capitais relacionam-se com o agronegócio (cana de açúcar e fruticultura, por exemplo);
- **Petróleo/Energia** – capitais investidos no setor petrolífero ou de geração de energia (térmica ou hidroelétrica);
- **Alimentos e Bebidas** – basicamente investimentos no setor de transformação de alimentos como peixes e fabricação de engarrafados;
- **Industrial** – investimentos no setor têxtil ou de maquinário, voltados para o parque fabril do estado;
- **Equipamentos eletrônicos e hospitalares** – empresas que investiram na aquisição de máquinas sofisticadas, voltadas para o ramo hospitalar de alta tecnologia;
- **Financeiro** – empresas financeiras cujas entradas se davam exclusivamente para Bancos e/ou Financeiras, sem definição clara de produto ou serviço;
- **Outros** – em um pequeno número de registros não se encaixam em nenhum grupo acima ou não foi possível identificar a finalidade do investimento.

Após a setorização, os cálculos seguiram agrupamento de meses, sendo as análises realizadas por ano no período de 2001 a 2007. O resultado foi uma tabela geral com setores, total de investimentos, número de países investidores e crescimento do investimento.

Um dos setores, porém, apresentou-se de forma a desviar a curva média de investimentos devido aos altos valores envolvidos. O setor de Petróleo e Energia apresenta entradas de valores que chegam, quando aparecem em algum dos anos, a 80% ou 90% do total. Como o objetivo deste item é examinar o peso do Turismo e Imobiliário, decidiu-se excluir, em alguns momentos, o setor Petróleo/Energia da análise como forma de equilibrar os investimentos.

3.5.2. Ajustes de valores e variação cambial

Os valores das diversas moedas estrangeiras foram equacionados e homogeneizados em dólar americano. Mesmo que nos últimos anos tenha ocorrido uma significativa apreciação do dólar (1999/2002), esta apreciação foi revertida nos anos seguintes (2003/2007) em grande parte devido ao crescimento nos ingressos de IED. A **figura 5** mostra que a evolução do preço do dólar em relação ao ingresso de IED manteve, no período em estudo, uma relação inversa. Assim tomando os valores dos últimos anos (2006 e 2007) com o ano de 2000 o impacto da apreciação ou depreciação do dólar é anulado para os recursos que entraram antes de 2001.

É importante saber que o regime cambial flexível estabelecido no Brasil no ano de 1999 define que à atuação das autoridades monetárias deve-se restringir ao mínimo possível, deixando que os ingressos (ofertantes) e saídas (demandantes) de moedas (dólar) estabeleçam livremente a cotação do dólar. Nesse sentido os ingressos crescentes, não apenas de IED, mas principalmente de capital especulativos para aplicação em carteira, impulsionaram o declínio da cotação do dólar no Brasil nos anos pós-2000. Esse crescimento ocorrido no ingresso de dólares no país deve-se, a como já foi dito, ao grande movimento de capitais, que provocou o declínio da cotação do dólar na maior parte dos países de economia desenvolvida ou nas dos emergentes.

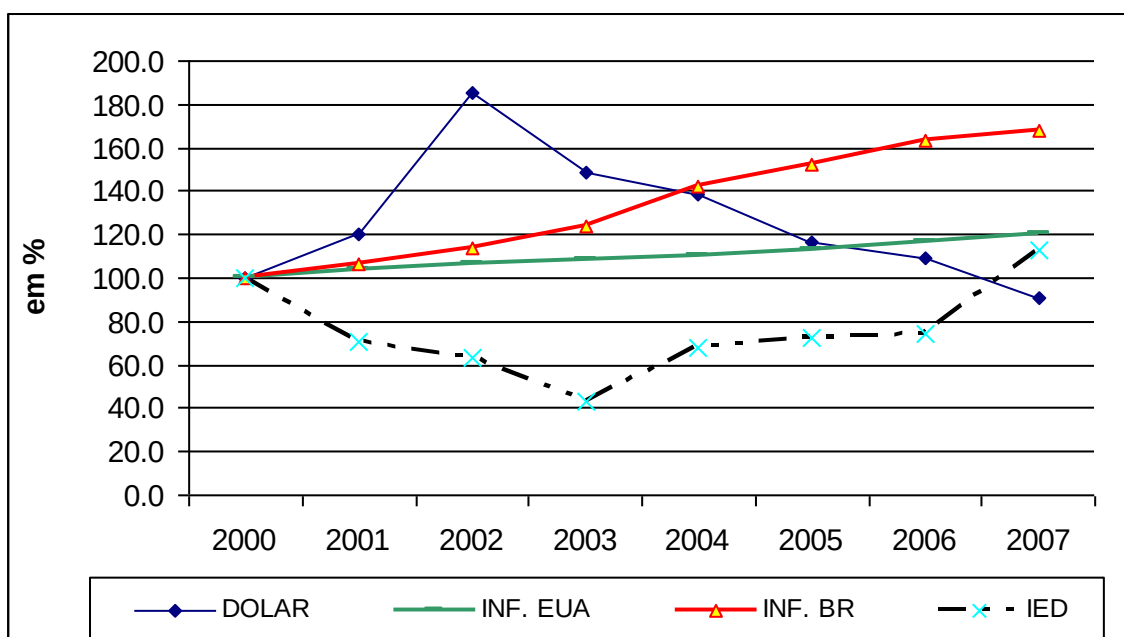


Figura 15. Evolução do dólar, do IED no Brasil e da inflação no Brasil e E.U.A. - 2000 = 100
 Fonte: Cia World Factbook, BANCEN, MTE.

TABELA 15

Índices (Dólar, Inflação e IED) Brasil – EUA

ANO	I Cotação Dólar*	II Inflação E.U.A.	III Inflação Brasil	IV Inflação Brasil - IPCA	V Investimento Externo Direto	VI Taxa de crescimento do IED
2000	1,963	2,2	2,0	5,97	100,0	-
2001	2,363	3,4	6,0	7,67	70,43	-29,57
2002	3,631	2,8	7,7	12,53	62,85	-10,76
2003	2,925	1,6	8,3	9,3	43,19	-31,29
2004	2,718	2,3	14,7	7,6	67,83	57,07
2005	2,285	2,5	7,6	5,69	72,04	6,20
2006	2,150	3,2	6,9	3,14	74,41	3,30
2007	1,786	2,5	3,0	4,46	112,81	51,61

Fonte: Cia World Factbook, BANCEN, MTE.

*Cotação média no mês de dezembro

Como os investimentos externos realizados nas economias emergentes apresentam, quanto à remuneração do capital, uma perspectiva de médio e longo prazo que se diferenciam do capital aplicado em carteira, as perdas provocadas pelo processo de elevação do dólar entre 2000 e 2003 foram praticamente anuladas nos período subsequente, para os capitais que ingressaram antes de 2000.

A coluna I da tabela 6 mostra que a cotação média do dólar no ano de 2007 se aproxima da cotação do ano de 2000. Nesse sentido a variação cambial do período é praticamente anulada para os capitais não especulativos ingressos antes de 2000.

O uso do dólar, na apresentação dos valores do registro de entrada do capital estrangeiro, por estado, não é significativamente prejudicado pela inflação dos EUA, por que no período em estudo (2001 A 2007), a inflação nesse país se manteve sobre controle. Nos últimos oito anos a inflação no EUA manteve-se entre 2,0 e 3,0%, excetuando-se os anos de 2001 (3,4%), 2003 (1,6%) e 2006 (3,2%). Essas taxas não se afastam muito da média do período, tendo o ano de 2003 apresentado a menor taxa do período.

Quanto às tendências observadas, constata-se que, depois de um breve período de queda, a taxa apresentou tendência de crescimento. A inflexão no ano de 2006 não reverte à perspectiva, mas pode amenizar a tendência devido ao acirramento da crise econômico-financeira que pode proporcionar o declínio de preços, caso ocorra uma queda da demanda agregada. O uso do dólar mostra menor necessidade de ajuste econômico em relação a inflação e a variação da moeda, por que a inflação dos E.U.A. mostrou-se bem menor do que a brasileira e a inflexão ocorrida na depreciação do dólar reverte as conseqüências de sua apreciação nos primeiros anos da década.

Muito embora a inflação e a mudança cambial possa criar implicações para a atração de IED, outros fatores assume a prioridade na determinação do ingresso desses investimentos em um país, dos quais se destacam a estabilidade sócio-econômica e política e a perspectiva de lucros para esse capital. No Brasil, a taxa de inflação manteve-se relativamente estável, embora em patamares superiores as apresentadas nos EUA. Nos últimos oito anos, o índice inflacionário brasileiro apresentou dois momentos, o primeiro de elevação (2000/22004) e o segundo de declínio (2004/2008). Esse primeiro momento foi reflexo da acentuação das incertezas econômicas que atingiram a economia mundial e brasileira, nos seus mais variados contornos, em especial, no Brasil, devido a exaustão da política econômica dos anos 1990 que levou ao grave

crescimento da dívida interna e a possibilidade de um *default* por parte do novo governo eleito em 2002. Possibilidades de mudanças políticas contribuíram para o acirramento das incertezas, provocando temor nos investidores e o conseqüente retardamento das inversões estrangeiras.

Considerando que o controle inflacionário brasileiro é recente, e que as estatísticas também são frugais, mesmos as oficiais, reforça-se a opção pelo uso do dólar na apresentação dos dados de registro de capitais estrangeiros no país. Além do mais, visando uma maior visibilidade das informações, indica-se o tratamento com valores percentuais para se mostrar a distribuição do montante de recursos entre os diversos segmentos da atividade econômica, como também a importância que os mesmo tem para a economia de cada unidade da federação, das quais são avaliadas. Uma outra indicação importante é comparação de ingressos de recursos com o PIB estadual (tabela 7), Essa comparação reforça a importância que esses investimentos, quando qualificados setorialmente, tem para a geração de emprego e renda no estado.

TABELA 16

Nordeste: PIB estadual (a preços de mercado em moeda corrente) 2001-2005

Estado	Anos e valores (em R\$ mil)				
	2001	2002	2003	2004	2005
AL	7.569.187,61	9.812.400,79	11.209.510,86	12.890.511,36	14.134.635,68
BA	52.249.320,35	60.671.842,70	68.146.924,29	79.083.227,73	90.942.992,73
CE	21.581.141,14	28.896.188,09	32.565.453,55	36.866.273,41	40.923.491,69
MA	10.293.103,45	15.448.774,49	18.483.299,71	21.604.577,00	25.325.859,71
PB	10.271.929,97	12.433.902,14	14.157.834,22	15.022.398,85	16.864.192,55
PE	31.724.961,52	35.251.387,5	39.308.429,41	44.010.904,69	49.903.760,02
PI	5.574.648,37	7.425.109,33	8.777.044,67	9.816.734,91	11.124.891,7
RN	9.833.650,25	12.197.553,74	13.515.094,98	15.580.454,6	17.862.263,15
SE	8.204.017,84	9.454.444,21	10.873.834,91	12.167.429,27	13.422.168,7
Total	157.301.961	191.591.602,99	217.037.426,10	247.042.512,80	280.504.256,9

Fonte: IBGE (Contas Nacionais); Organizado por: IPEADData

Nota: elaborado pelos autores

O processo de setorização das atividades econômicas, em especial, as que se relacionam diretamente com os investimentos externos diretos mostra-se funcional para o período em análise, metodologicamente adequada; no entanto, em momento futuro, deve-se adequá-la visando uma melhor exposição e

detalhamento dos ingressos, nesse sentido, é necessário estabelecer notas metodológicas que expliquem alguns fatos relevantes, a exemplo o rápido e intenso crescimento de alguns setores (outros).

3.6. Síntese dos Resultados

3.6.1. Ceará

Um primeiro destaque, ainda no ano de 2001, é a forte presença de entradas (US\$ 180,5 milhões) para o setor Financeiro; essas entradas diminuíram a participação relativa dos setores produtivos na economia do Ceará neste ano, estando acima do Industrial e Agrícola. Entretanto, ao analisarmos a natureza dessas entradas percebe-se a forte interferência do Governo do Estado e do Banco do Nordeste como principais receptores das emissões de Bancos Internacionais (provavelmente operações de empréstimo).

Ainda no setor Financeiro, destacam-se empresas de *Factoring* com entradas de quase US\$ 2,3 milhões. Outro elemento que chama a atenção é a pouca participação – em 2001 – do setor energético, fato isolado pois partir de 2002 Petróleo e Energia serão responsáveis por quase 86% (em 2005) das entradas, tendo uma queda considerável em 2007 (16,63%).

A partir de 2002, as operações financeiras diminuem de intensidade, assim como todo o conjunto dos setores, com exceção do Agrícola com uma leve subida de US\$ 18 milhões para US\$ 36 milhões (3,47% para 4,51%, conforme tabela 12).

Considerando os dados da Tabela 13 (que exclui Petróleo e Energia), os dados revelam um setor Industrial competitivo nos anos de 2002 a 2005, com perdas em 2006 (28,99%) e 2007 (apenas 4,89%); por outro lado, nesses dois últimos anos o Turismo e Imobiliário ampliou sua atração com 19,35% em 2006 para 33,77% em 2007. Em termos absolutos há um crescente de US\$ 29,82 milhões em 2005, passando para US\$ 37,61 milhões em 2006 e alcançando um recorde em 2007 com US\$ 153 milhões em 2007, muito acima do Industrial e Agrícola. Ainda em 2007, as transações financeiras do Governo do Estado com bancos internacionais elevam para 51,40% a participação dessas entradas,

totalizando US\$ 234 milhões.

Em comparação ao PIB estadual (tabela 7), a participação da entrada de capital estrangeiro no Ceará tem mantido uma média de 3,42% (2001-2005), com pico em 2002 (nos outros estados) de 4,34%, embora em 2007 tenha sido o valor mais baixo de participação com apenas 2,82%.

TABELA 17
Ceará: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	3.100.000.00	213.029.693.00	654.387.627.89	958.788.069.15	1.078.202.133.70	786.505.755.18	90.845.769.70
A e B	54.120.378.88	35.406.927.76	11.924.605.55	12.650.000.00	-	3.625.400.00	2.438.662.00
A e I	61.644.224.97	18.326.348.40	36.109.127.38	24.838.868.00	41.616.346.72	6.254.624.81	15.542.789.01
IND.	161.648.074.23	95.471.761.29	58.663.514.57	128.305.929.38	95.219.741.74	56.353.418.50	22.253.640.84
T e I	10.356.000.00	18.481.157.17	20.960.524.21	15.588.431.41	29.822.486.32	37.619.175.45	153.800.798.37
E e H	5.680.358.51	2.437.131.73	8.163.038.72	2.576.648.61	4.366.725.38	3.525.141.83	305.500.00
FINAN	180.498.458.31	132.218.476.44	7.625.951.61	6.749.104.41	30.336.00	56.222.864.10	234.086.073.47
Outros	13.612.770.40	12.648.113.74	3.489.224.19	15.145.187.82	11.671.576.93	30.779.552.88	26.997.718.19
TOTAL	490.660.265.30	528.019.609.53	801.323.614.12	1.164.642.238.78	1.260.929.346.79	980.885.932.75	546.270.951.58

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** –Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

TABELA 18
Ceará: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	0.63	40.35	81.66	82.32	85.51	80.18	16.63
A e B	11.03	6.71	1.49	1.09	0.00	0.37	0.45
A e I	12.56	3.47	4.51	2.13	3.30	0.64	2.85
IND.	32.95	18.08	7.32	11.02	7.55	5.75	4.07
T e I	2.11	3.50	2.62	1.34	2.37	3.84	28.15
E e H	1.16	0.46	1.02	0.22	0.35	0.36	0.06
FINAN	36.79	25.04	0.95	0.58	0.00	5.73	42.85
Outros	2.77	2.40	0.44	1.30	0.93	3.14	4.94
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** –Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

TABELA 19

Ceará: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007) excluindo Petróleo e Energia (em %)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	11.10	11.24	8.12	6.15	-	1.87	0.54
A e I	12.64	5.82	24.57	12.07	22.78	3.22	3.41
IND.	33.15	30.31	39.92	62.33	52.11	28.99	4.89
T e I	2.12	5.87	14.27	7.57	16.32	19.35	33.77
E e H	1.17	0.77	5.56	1.25	2.39	1.81	0.07
FINAN	37.02	41.98	5.19	3.28	0.02	28.92	51.40
Outros	2.79	4.02	2.37	7.36	6.39	15.83	5.93
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

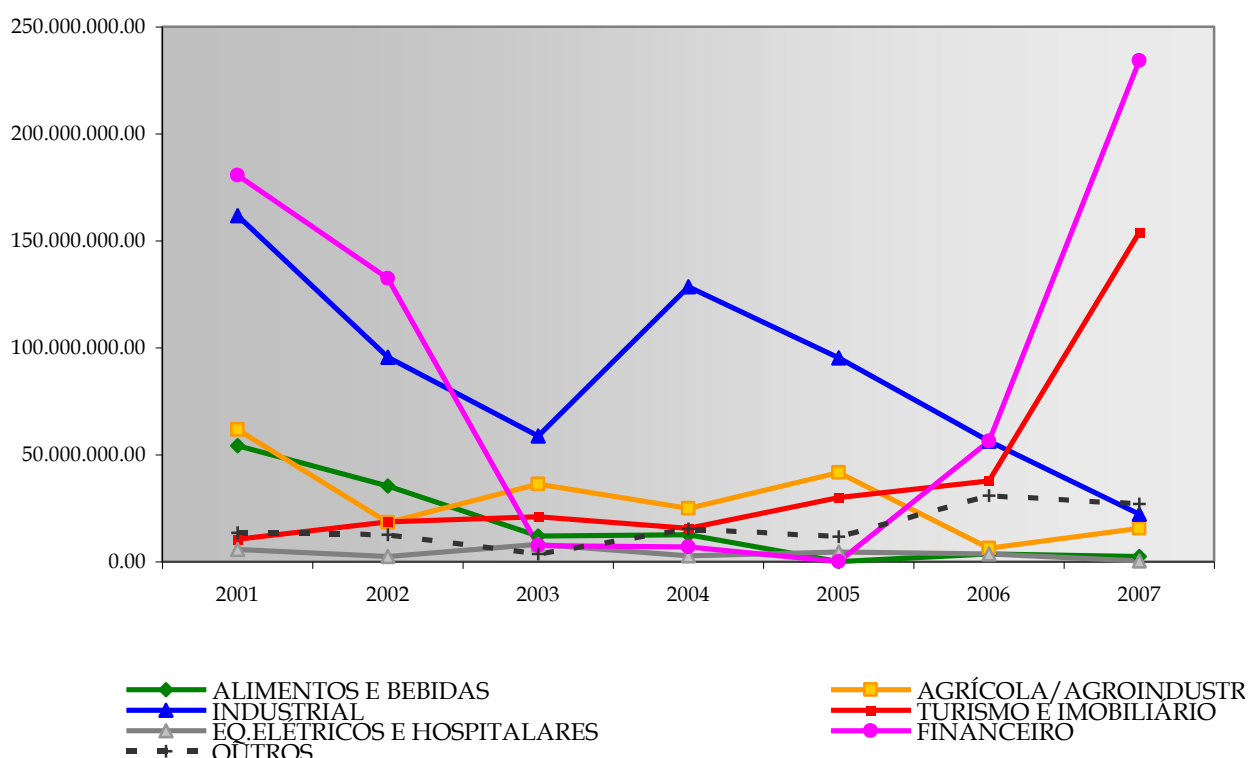


Figura 16. Ceará: entrada de capital estrangeiro por setores econômicos e anos (excluindo Petróleo e Energia) 2001-2007, em US\$

Fonte: Banco Central do Brasil

3.6.2.RIO GRANDE DO NORTE

Nos últimos sete anos, o IED no Rio Grande do Norte, embora se concentre ainda no segmento de Petróleo e energia, tem se ampliado significativamente no de turismo e imobiliário. No período em estudo a participação média foi de 28,8%, apresentando pico de mais de 74% em 2006. Esses dois segmentos predominam sobre os demais, em especial devido a existência do petróleo e da larga penetração realizada por capitais estrangeiros no mercado imobiliário do litoral norterriograndense.

Com exceção dos anos de 2003 e 2006, que não apresentaram ingresso no segmento de petróleo e energia, esse segmento demonstrou importante participação na formação do conjunto de capital estrangeiro.

Em 2001 e 2002, a participação do investimento externo no PIB do estado, ultrapassou 5,4% percentual, declinando posteriormente declinando para próximo de 1,0% (2005) nos anos seguintes. Esse declínio é apenas relativo, pois o PIB do Estado cresceu significativamente no período, enquanto o ingresso de IED, depois de declínio seqüencial entre 2001 e 2003, voltou a crescer em volumes absolutos, embora não tenha ainda recuperado os volumes aplicados no ano de 2001. Esse declínio e posterior crescimento devem-se ao próprio movimento internacional dos fluxos de capital.

Destoando do movimento internacional de fluxos de capital, os investimentos no segmento turístico/imobiliário revelam a descoberta do segmento por investidores internacionais. Esse segmento foi o único que apresentou um único ano (2002) de diminuição no ingresso, tendo os demais apresentado crescimento ininterrupto. Esse crescimento implicou em ampliação da participação do capital estrangeiro total no período estudado.

Quando se compara os valores em dólares em 2007 com relação a 2001 verifica-se um crescimento de mais de nove vezes. Esse segmento assume para o Rio Grande do Norte papel importante no crescimento da economia, devido ao fato do mesmo, tanto apresentar volumes elevados, como também se concentrar em uma atividade de forte poder de geração de empregos, além de que, concentra-se em grande parte no litoral.

TABELA 20

Rio Grande do Norte: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	200.590.150.00	95.112.216.50	-	96.627.756.10	26.000.000.00	-	61.869.195.26
A e B	1.030.823.23	5.864.773.29	27.000.00	238.148.25	3.523.501.64	7.492.860.32	191.431.91
A e I	2.580.000.00	6.213.589.00	606.531.39	2.566.041.89	24.514.556.94	10.191.890.00	564.480.66
IND.	4.153.992.55	99.990.59	8.238.325.51	1.138.752.66	1.272.951.45	500.000.00	302.210.20
T e I	10.355.947.40	2.214.459.18	8.153.610.14	24.477.033.45	37.188.720.19	61.683.547.21	96.718.864.93
E e H	4.252.439.00	3.082.767.03	3.381.180.80	2.201.960.52	4.718.208.94	9.353.93	1.203.910.00
FINAN	-	-	192.762.98	-	-	-	-
Outros	3.178.469.36	1.256.404.04	3.340.821.77	2.268.758.74	353.706.00	3.136.075.33	700.822.89
TOTAL	226.141.821.54	113.844.199.63	23.940.232.59	129.518.451.61	97.571.645.16	83.013.726.79	161.550.915.85

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** –Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

TABELA 21

Rio Grande do Norte: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	88.70	83.55	-	74.61	26.65	-	38.30
A e B	0.46	5.15	0.11	0.18	3.61	9.03	0.12
A e I	1.14	5.46	2.53	1.98	25.12	12.28	0.35
IND.	1.84	0.09	34.41	0.88	1.30	0.60	0.19
T e I	4.58	1.95	34.06	18.90	38.11	74.31	59.87
E e H	1.88	2.71	14.12	1.70	4.84	0.01	0.75
FINAN	-	-	0.81	-	-	-	-
Outros	1.41	1.10	13.95	1.75	0.36	3.78	0.43
TOTAL	100.00	100.00	99.99	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** –Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

TABELA 22

Rio Grande do Norte: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	4.03	31.31	0.11	0.72	4.92	9.03	0.19
A e I	10.10	33.17	2.53	7.80	34.25	12.28	0.57
IND.	16.26	0.53	34.41	3.46	1.78	0.60	0.30
T e I	40.53	11.82	34.06	74.42	51.96	74.31	97.03
E e H	16.64	16.46	14.12	6.69	6.59	0.01	1.21
FINAN	-	-	0.81	-	-	-	-
Outros	12.44	6.71	13.95	6.90	0.49	3.78	0.70
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A - Petróleo e Energia; **A e B** - Alimentos e Bebidas; **A e I** - Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** - Industrial; **T e I** - Turismo e Imobiliário; **E e H** - Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** - Financeiro

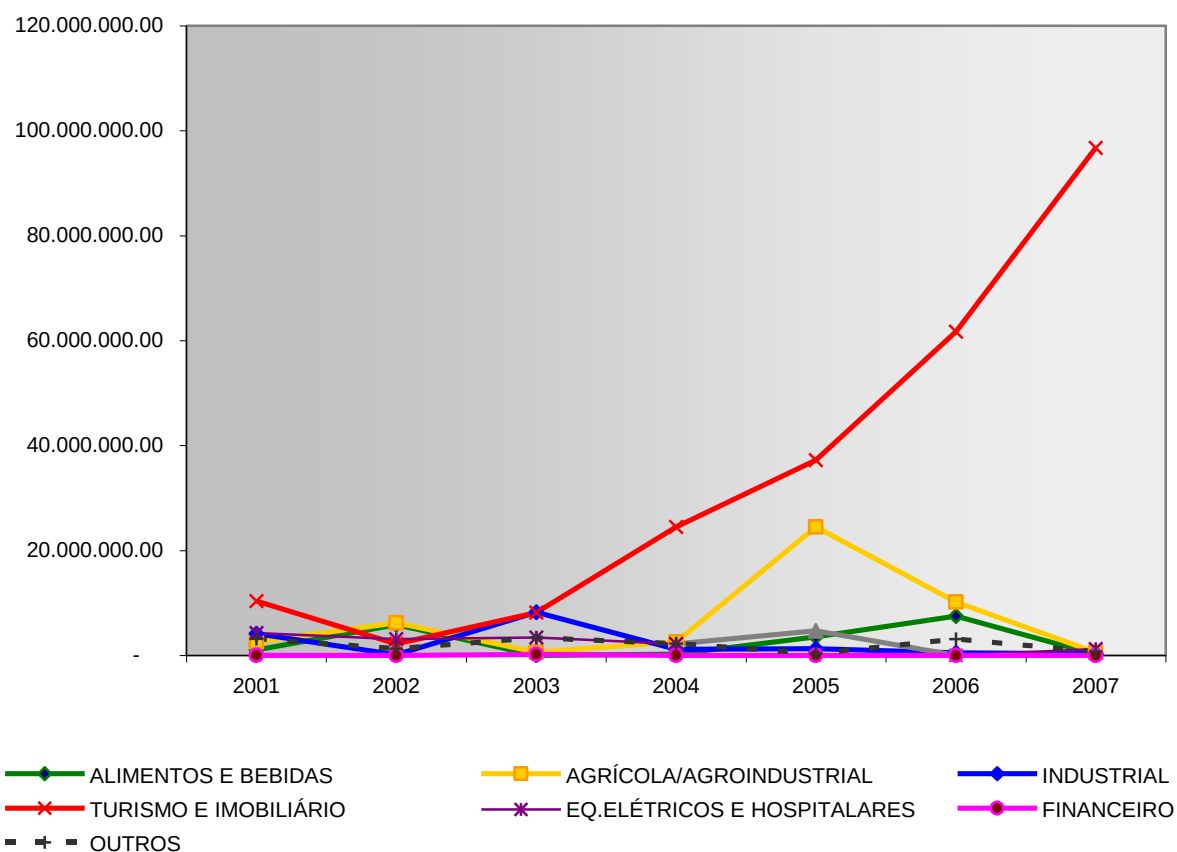


Figura 17. Rio Grande do Norte: entrada de capital estrangeiro por setores econômicos e anos (excluindo Petróleo e Energia) 2001-2007, em US\$

Fonte: Banco Central do Brasil

3.6.3.PERNAMBUCO

Ao analisar o volume de ingressos em alguns estados do Nordeste, observa-se que no Pernambuco a concentração do capital estrangeiro, nos últimos anos, ocorreu no setor de Petróleo/energia. Na média do período, esse segmento foi responsável por aproximadamente 39% do ingresso. Esse segmento tem se mostrado preponderante em todos os estados em estudo. Quanto ao equilíbrio na distribuição do IED por segmentos econômicos, o Pernambuco, diferentemente do Rio Grande do Norte e do Ceará, tem apresentado uma distribuição menos concentrada entre os segmentos, do IED ingresso nos últimos anos.

TABELA 23
Pernambuco: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	52.469.076,67	544.110.332,97	147.425.682,91	151.778.293,23	41.476.417,42	78.464.558,05	194.521.400,85
A e B	10.213.225,17	163.047.402,00	105.141.359,69	237.357.052,41	16.453.248,90	29.220.594,29	11.057.377,52
A e I	-	-	4.845.477,91	4.719.959,90	68.050.313,04	98.539.584,58	174.440.000,00
IND.	28.292.413,05	137.626.980,90	29.801.319,22	44.944.002,38	54.713.344,62	27.415.376,14	10.263.693,97
T e I	-	2.350.000,00	2.849.500,00	959.205,52	1.252.800,00	24.323.904,41	4.798.787,17
E e H	7.102.276,27	12.693.531,39	12.406.004,43	3.331.505,08	3.068.327,17	6.536.498,54	4.569.805,00
FINAN	7.286.443,16	7.102.121,39	4.047.807,44	2.727.501,54	53.440.791,17	12.988.470,00	51.322.193,00
Outros	32.655.466,97	61.511.705,31	35.451.604,02	10.519.546,15	71.052.651,80	162.440.827,24	55.855.566,15
TOTAL	138.018.901,29	928.442.073,96	341.968.755,62	456.337.066,21	309.507.894,12	439.929.813,25	506.828.823,66

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e E - Petróleo e Energia; **A e B** - Alimentos e Bebidas; **A e I** - Agrícola e Agroindustrial **IND.** - Industrial; **T e I** - Turismo e Imobiliário; **E e H** - Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** - Financeiro

TABELA 24
Pernambuco: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	38,02	58,60	43,11	33,26	13,40	17,84	38,02
A e B	7,40	17,56	30,75	52,01	5,32	6,64	7,40
A e I	-	-	1,42	1,03	21,99	22,40	-
IND.	20,50	14,82	8,71	9,85	17,68	6,23	20,50
T e I		0,25	0,83	0,21	0,40	5,53	
E e H	5,15	1,37	3,63	0,73	0,99	1,49	5,15
FINAN	5,28	0,76	1,18	0,60	17,27	2,95	5,28
Outros	23,66	6,63	10,37	2,31	22,96	36,92	23,66
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

TABELA 25

Pernambuco: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (sem Petróleo e Energia)
(2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	11,94	42,42	54,05	77,93	6,14	8,08	11,94
A e I	-	-	2,49	1,55	25,39	27,26	-
IND.	33,07	35,81	15,32	14,76	20,41	7,58	33,07
T e I	-	0,61	1,46	0,31	0,47	6,73	-
E e H	8,30	3,30	6,38	1,09	1,14	1,81	8,30
FINAN.	8,52	1,85	2,08	0,90	19,94	3,59	8,52
Outros	38,17	16,00	18,22	3,45	26,51	44,94	38,17
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

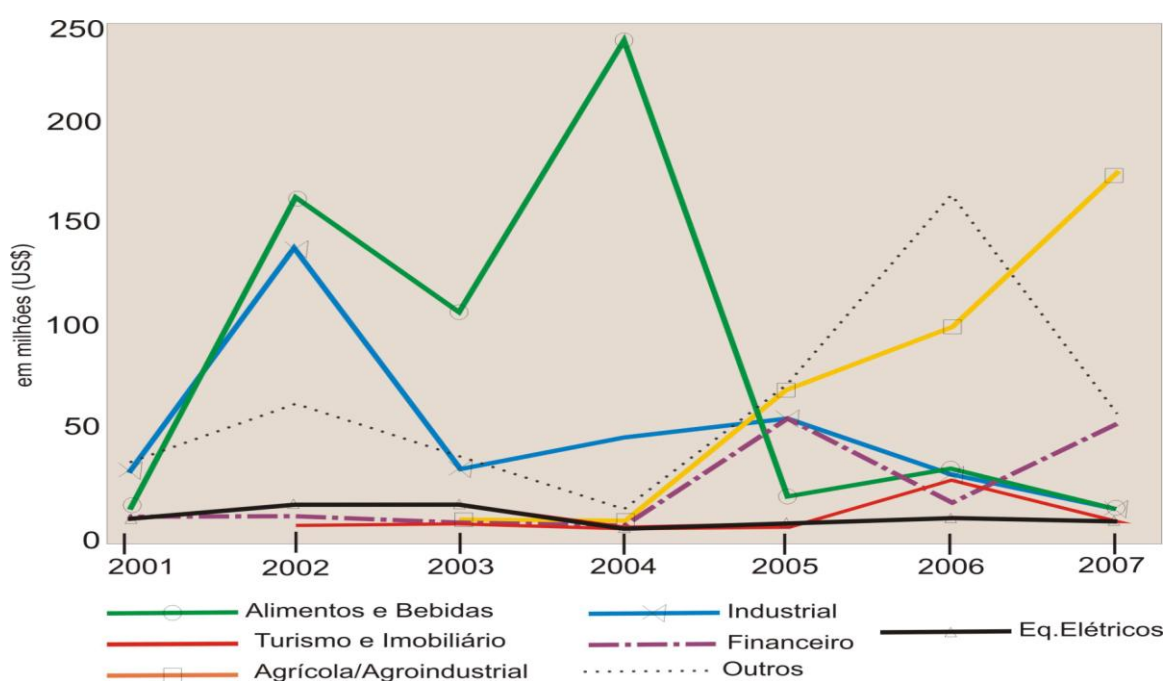


Figura 18. Pernambuco: entrada de capital estrangeiro por setores econômicos e anos (excluindo Petróleo e Energia) 2001-2007, em US\$

Fonte: Banco Central do Brasil

Para efeito de referência, se compararmos os valores (equilibrados em US\$) das tabelas 7 e 8, vê-se que as entradas de capital estrangeiro em Pernambuco representavam pouco mais do 1% do PIB em 2001, passando a quase 10% em 2002, baixando para 2,54% em 2003, 2,82% em 2004 e 1,42% do PIB em 2005. Em 2002 as entradas de capital estrangeiro que se destacam são os setores de Petróleo e Energia, Agrícola e Industrial que juntos somam quase US\$ 900 milhões; é em 2002 também que se registram as primeiras entradas de capital estrangeiro para o Turismo e Imobiliário (US\$ 2,35 milhões).

Observando a curva de crescimento do PIB e das entradas de capital estrangeiro, não há uma correlação direta do crescimento do PIB favorecendo a atração de capital externo, assim como seu contrário.

O segmento turístico-imobiliário no Pernambuco, não é tão representativo no conjunto do IED do estado atualmente. Esse volume é pequeno frente ao elevado valor apresentando pelo PIB estadual, como também fica muito aquém dos valores apresentados pelo Ceará e pelo Rio Grande do Norte.

O comportamento do capital estrangeiro para o Turismo e Imobiliário, entretanto, apresentou no ano de 2006 um crescimento expressivo com mais de 1.000% em relação a 2002; atípico, devido a uma entrada de 20 milhões de dólares para uma única empresa envolvida com Shoppings Centers, construção civil, comunicação e mercado imobiliário. Outro evento atípico ocorre em 2007 quando quase 80% dos valores correspondem a remessas de um investidor português para uma empresa de incorporação imobiliária.

Ainda no caso de Pernambuco um terceiro elemento atípico chama a atenção, referente aos números de Outros (quando não foi possível identificar o setor econômico que recebeu os investimentos). Em 2006 essas entradas representaram quase 37%, sendo a maioria relacionada com a Família Brennand. Pesquisas locais apontaram que sob a marca Brennand existem vários negócios envolvidos desde o agronegócio, energia, indústria e até empreendimentos imobiliários o que impediu, até o momento, a separação desses valores.

3.6.4.BAHIA

Dos quatro estados analisados a Bahia é a economia mais forte em termos de atração de capital estrangeiro. Entre 2001 e 2007 foram US\$ 14,64 bilhões, enquanto em Pernambuco foram US\$ 3,1 bilhões, Rio Grande do Norte com US\$ 0,83 bilhão e Ceará US\$ 5,77 bilhões.

Em termos referenciais, esse volume de investimentos representou 6,21% do PIB baiano em 2001, 15,90% em 2002 e, a partir desse ano, uma média de 6,10% até 2005. Desse modo, percebe-se, assim como para outros estados comparados, que tais entradas são importantes mas não fundamentais para o funcionamento da economia estadual.

No ano de 2001 o setor Industrial e as atividades financeiras se destacaram apresentando, respectivamente, 39,5% e 14,39% do total, reduzindo em 2002 devido ao fortalecimento do setor de Petróleo e Energia; nos anos seguintes (2004 - 2007) o Setor Industrial manteve-se acima dos 70% de peso no total de dólares estrangeiros que entraram no estado.

Os investimentos estrangeiros em Turismo e Imobiliário, na Bahia, são os maiores em termos absolutos totalizando US\$ 476 milhões no período de análise; entretanto, em termos relativos à economia baiana, tais valores corresponderam a apenas a 3,26% (2001-2007), enquanto o Industrial responde em média por 65% das entradas de capital estrangeiro.

Em 2006, ocorreram as maiores entradas de capital, em volume, com US\$ 243 milhões, baixando para US\$ 49,69 milhões, baixa relativa assim como Pernambuco e diferentemente do Rio Grande do Norte e Ceará que cresceram em volume.

Entre 2001 e 2002, Portugal foi quase o único país de origem dos capitais; em 2003, o Reino Unido aparece fortemente, seguido da Espanha que passa a rivalizar com Portugal, com algumas entradas da Jamaica, Suíça e França. De modo geral, as empresas de Portugal e Espanha são os maiores emissores para o Turismo e Imobiliário.

TABELA 26

Bahia: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	101.549.849.70	718.677.772.98	407.029.105.84	24.071.373.17	275.741.139.07	391.090.634.90	163.200.00
A e B	33.601.137.71	32.911.989.76	51.993.094.89	68.545.057.98	3.247.078.57	2.000.000.00	19.800.000.00
A e I	7.454.906.67	2.800.276.44	4.224.417.15	2.517.584.47	13.658.916.80	5.170.700.00	28.953.262.94
IND.	542.778.416.33	1.061.533.481.86	801.418.211.63	1.622.834.979.16	1.920.501.814.25	2.037.599.546.45	1.523.842.312.92
T e I	11.797.575.50	23.311.979.20	42.284.139.00	16.147.789.89	89.964.095.00	243.743.934.74	49.699.086.49
E e H	13.683.513.69	11.887.721.10	8.643.584.30	7.892.282.80	10.516.331.56	9.265.339.56	19.519.653.65
FINAN	197.611.994.53	759.754.149.26	83.486.182.26	6.090.938.21	1.297.550.69	7.363.810.92	23.502.242.19
Outros	464.776.013.59	45.956.916.17	48.616.068.45	66.920.433.52	97.060.735.18	159.029.420.09	398.601.269.69
TOTAL	1.373.253.407.72	2.656.834.286.77	1.447.694.803.52	1.815.020.439.20	2.411.987.661.12	2.855.263.386.66	2.064.081.027.88

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** –Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

TABELA 27

Bahia: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	7.39	27.05	28.12	1.33	11.43	13.70	0.01
A e B	2.45	1.24	3.59	3.78	0.13	0.07	0.96
A e I	0.54	0.11	0.29	0.14	0.57	0.18	1.40
IND.	39.53	39.95	55.36	89.41	79.62	71.36	73.83
T e I	0.86	0.88	2.92	0.89	3.73	8.54	2.41
E e H	1.00	0.45	0.60	0.43	0.44	0.32	0.95
FINAN	14.39	28.60	5.77	0.34	0.05	0.26	1.14
Outros	33.84	1.73	3.36	3.69	4.02	5.57	19.31
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A – Petróleo e Energia; **A e B** – Alimentos e Bebidas; **A e I** – Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** – Industrial; **T e I** – Turismo e Imobiliário; **E e H** –Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** – Financeiro

TABELA 28

Bahia: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	2.64	1.70	5.00	3.83	0.15	0.08	0.96
A e I	0.59	0.14	0.41	0.14	0.64	0.21	1.40
IND.	42.68	54.77	77.01	90.61	89.90	82.69	73.83
T e I	0.93	1.20	4.06	0.90	4.21	9.89	2.41
E e H	1.08	0.61	0.83	0.44	0.49	0.38	0.95
FINAN	15.54	39.20	8.02	0.34	0.06	0.30	1.14
Outros	36.55	2.37	4.67	3.74	4.54	6.45	19.31
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

P e A - Petróleo e Energia; **A e B** - Alimentos e Bebidas; **A e I** - Agrícola e Agroindustrial ; **IND.** - Industrial; **T e I** - Turismo e Imobiliário; **E e H** -Equipamentos Elétricos e Hospitalares; **FINAN.** - Financeiro

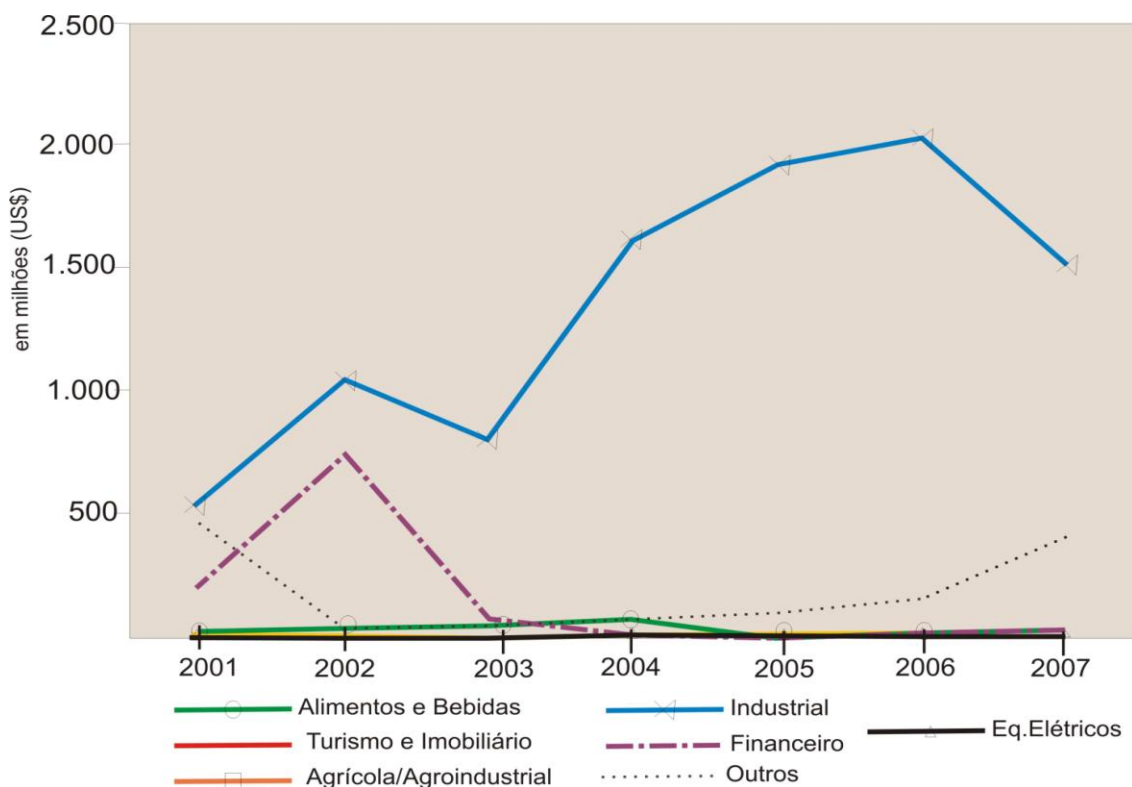


Figura 19. Bahia: entrada de capital estrangeiro por setores econômicos e anos (excluindo Petróleo e Energia) 2001-2007, em US\$

Fonte: Banco Central do Brasil

3.7. Investimentos privados do “imobiliário-turístico” no Nordeste brasileiro e as novas estratégias do mercado

Identificar investimentos privados do setor imobiliário-turístico no Brasil é uma tarefa de pesquisa que envolve dificuldades, principalmente relacionada a fontes de dados (às vezes inexistentes) e pela heterogeneidade dos territórios (dinâmicas econômicas diferentes). Não há, ainda, uma cultura disseminada que permita avaliações precisas, faltando por um lado a transparência necessária e, por outro, entidades nacionais ou regionais que estabeleça uma mesma metodologia de tratamento das informações.

Por esse motivo, a pesquisa procurou coligir o máximo de informações de diferentes fontes, sejam elas governamentais ou privadas, de mídia ou publicações especializadas no sentido de caracterizar melhor para onde o capital estrangeiro estava sendo aplicado, com que intensidade e quais estratégias do mercado são as mais comuns.

Como visto no sub-item acima, a partir de 2003 começa um movimento virtuoso de entrada de capital estrangeiro no Nordeste brasileiro, grande parte motivada pela saturação dos mercados da Península Ibérica e pelo excesso de capital-dinheiro disponível para empreendimentos imobiliários nos bancos americanos e europeus. Até 2003, na maioria dos estados nordestinos, o termo “imobiliário-turístico” ou “turismo-imobiliário” era praticamente inexistente no mercado de imóveis ou de turismo, até então separados pela tradicional percepção de que um estava inclinado ao setor da construção civil e o outro do mundo dos serviços.

Em um primeiro momento, pós 1999, os primeiros resultados de investimento do PRODETUR/NE I – vias e aeroportos – começaram a aparecer no aumento no número de turistas nacionais e estrangeiros, estes últimos estimulados pela diferença cambial. O anterior processo de autoconstrução da moradia por veranistas isolados, começou a ser gradualmente modificado pela lógica da valorização imobiliária e do interesse turístico pela região nordeste.

A primeira modificação importante ocorreu com os preços do solo – rural ou urbano - nas áreas litorâneas, mesmo em municípios que nunca apresentaram dinâmica imobiliária além das tradicionais “casas de praia”; turistas individuais, na maioria das vezes sem estar presente em *tours* organizados, começaram um silencioso movimento de compra de imóveis já prontos, produzidos para a demanda local das capitais. Esse movimento tomou inclusive o próprio mercado “de surpresa”, como pode ser visto na declaração do presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Administração e Locação de Imóveis – SECOVI do Rio Grande do Norte:

Para nós foi uma surpresa, em questão de dois anos o cenário mudou. Todo mundo passou a comprar/vender imóveis, principalmente para estrangeiros. O turismo foi o grande alavancador do processo, mas hoje não é apenas o turismo. Natal é visto como um ponto de qualidade de vida, belezas naturais, para atrair pessoas procurando empreendimentos voltados para pessoas de meia idade, buscando melhor qualidade de vida. (GOVERNO DO RN, 2006)

Uma das primeiras manifestações na mídia nacional, em 2005, trazia matéria intitulada “O nordeste dos europeus” (VEJA, 2005) que dizia:

O Nordeste brasileiro encontrou sua vocação: a de ser o paraíso tropical onde europeus gastam e investem seus euros. Portugueses, espanhóis, franceses, italianos, alemães e escandinavos estão invadindo a região para fazer negócios, passar as férias ou para desfrutar a aposentadoria num clima agradável e preços mais em conta do que os europeus. O movimento possui duas vertentes. A primeira é o avanço do turismo residencial. Alguns milhares de estrangeiros estão comprando apartamentos e casas do lado de cá do Atlântico – para veraneio ou mesmo para morar em definitivo. (VEJA, 2005, p.121)

Naquele momento os números e a intensidade dos processos ainda eram pouco mapeados; segundo a reportagem, no estado do Ceará 30% dos imóveis novos com valor acima de R\$ 50 mil era adquirido por estrangeiros, o que indicava naquele momento o limite de disposição do comprador nacional em pagar por imóveis naquele estado. No Rio Grande do Norte, os europeus compravam 40% das casas e apartamentos novos vendidos em 2004 (VEJA, 2005, p.121)

Pelo valor que pagaria por um apartamento de 100 metros quadrados em Madri, um aposentado espanhol pode comprar duas coberturas com

quatro suítes de frente para o mar em João Pessoa, na Paraíba. "Europeus de classe média baixa que vivem espremidos em minúsculos imóveis na periferia em seu país ficam encantados em poder comprar casas amplas, a poucos metros da praia, em um lugar onde há sol na maior parte do ano e onde todas as semanas passa um pescador oferecendo lagosta a 17 reais o quilo", diz o corretor de imóveis cearense Arnaldo Jorge Vidal, que nos últimos quatro anos se especializou em vender casas a portugueses em Fortaleza (VEJA, 2005, p.123)

Esse primeiro momento foi relativamente rápido, pois já em 2006 a quantidade de transações imobiliárias voltadas para o segmento de “turismo residencial”, como o mercado assim intitulou o movimento de turistas que compram imóveis, levou as Associações e Sindicatos do mercado imobiliário nordestino a criar a primeira entidade direcionada exclusivamente em reconhecer e incentivar o Turismo Imobiliário. A Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro – ADIT, com sede em Maceió, surgiu em meados de 2006 com alguns objetivos que demonstram a natureza de “dupla-função” do novo mercado: a) atração de investimentos turísticos e imobiliários, b) promoção do turismo residencial na região nordestes, c) orientar os investidores internacionais e d) coordenar o desenvolvimento turístico e imobiliário na região¹⁸.

Entre as justificativas para criação da entidade, está a “união entre turismo e o mercado imobiliário”, a seleção de empresas (e sua qualificação) para relações internacionais, apoio em participação de eventos como o Salão Imobiliário de Barcelona, Madri e Lisboa, congregando quase 100 imobiliárias, construtoras e incorporadoras de todo o Brasil.

A partir desse momento, alguns números do turismo imobiliário começaram a ser divulgados, principalmente no sentido de indicar o fortalecimento do setor face ao mercado internacional, principal alvo de captação de novos recursos. A compra de apartamentos ou de casas cresceu 200% e o aluguel dos imóveis para turistas aumentou em 64%, enquanto a hospedagem tradicional subiu apenas 12,5% entre 2004 e 2006 (PINHEIRO, 2006, p.46).

“O Nordeste se tornará, em alguns anos, um dos principais destinos turísticos do mundo, o que gerará impactos sociais e econômicos de enorme

¹⁸ Cf. no site oficial da ADIT: <<http://www.aditnordeste.org.br/adit/associação/?idioma=pt>>

repercussão, principalmente nos setores turístico e imobiliário”, comentou o presidente da ADIT, Luiz Felipe Cavalcanti, em 2006 (PINHEIRO, 2006, p.46).

Ainda em 2006, os estados com maior número de empreendimentos era o Rio Grande do Norte e a Bahia, seguidos de perto pelo estado do Ceará; nos estados de Alagoas, Sergipe, Paraíba e Pernambuco tais investimentos ainda eram raros. Os compradores isolados eram originários de Portugal, Espanha, Noruega e Itália, vindos em vôos *charters* que se tornaram comuns depois das reformas nos aeroportos das capitais nordestinas.

Importante também é a Carta de Maceió, documento produzido no 1º Encontro NordesteInvest (em março de 2006) congregando de modo inédito empresários da construção civil, aviação, turismo, hotelaria e imobiliária¹⁹; na Carta de Maceió se lê:

O Nordeste, o mercado imobiliário e o turismo estão mudando. Essa não é uma previsão baseada em experiências otimistas, mas, pelo contrário, uma constatação da realidade atual da região, aonde os crescentes e bilionários investimentos nacionais e, principalmente, internacionais conduzem o Nordeste no rumo de se tornar dentro dos próximos anos um dos mais importantes destinos turísticos e de segunda residência no mundo. Essa verdadeira revolução, baseada no incremento em larga escala dos investimentos turísticos na região, terá impacto direto e proporcional no mercado imobiliário nordestino e até brasileiro, já que o vetor de expansão do setor se voltará para o Nordeste, em função de seus produtos cada vez mais possuírem como público-alvo o mercado internacional, *não se restringindo mais ao seu mercado local* (CARTA DE MACEIÓ, 2006, p.1, grifo nosso)²⁰

Nesse sentido, a Carta de Maceió explicita a principal diferença da atuação do mercado imobiliário, face ao período pré-1999: a não restrição dos negócios ao mercado local e, assim, aos preços locais. No período de 2005 a 2007, ocorre um verdadeiro *boom* imobiliário de diferentes intensidades em grande parte influenciada pela extrema liquidez dos imóveis, pela rápida facilidade em encontrar compradores estrangeiros, mesmo quando os imóveis alcançam preços fora da realidade local. “Os dois setores – turístico e imobiliário- irão cada vez mais andar de mãos dadas, refletindo uma tendência mundial”, diz Carta de

¹⁹ O primeiro Nordeste Invest ocorreu em Maceió nos dias 15,16 e 17 de março e foi organizado pela Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Alagoas – ADEMI.

²⁰ A Carta de Maceió foi distribuída durante o evento NordesteInvest 2006 à todos os participantes.

Maceió. A partir desse momento, não se trata apenas de turistas genéricos comprando imóveis em suas visitas eventuais e sim a estruturação e organização de um mercado de Turismo Imobiliário voltado para produção de imóveis para estrangeiros e investidores de todo o mundo.

Mas seria a Carta de Maceió um documento isolado, ou há tempos no mercado internacional existia de fato uma “tendência” de investimentos no imobiliário-turístico? Haveria uma estratégia internacional em curso, uma mudança nos investidores internacionais?

Em 2004, dois anos antes da criação da ADIT e da Carta de Maceió, uma das mais importantes consultorias imobiliárias do mundo – a Knight Frank – divulgava em boletim anual (KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS, 2004) que a tendência geral para o mercado imobiliário era a continuada diminuição no preço dos imóveis para 2004 e 2005, em virtude da contaminação do mercado financeiro. Em relação a América Latina, a consultoria recomenda os investimentos principalmente no Chile, Brasil e México; o mais importante nesse item é a ênfase no mercado residencial em uma perspectiva mundial. A confiança era tanta que a consultoria reforçava a confiança inclusive nos Estados Unidos e Reino Unido:

With the exception of some of the troubled economies of Asia and the emerging markets of Africa, nearly all residential markets have seen significant price enhancement over the past one to two years. *In the US and the UK, forecasts of collapse have proved unfounded and the market continues to move steadily forward* (KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS, 2004, p.27, grifo nosso)

O mercado residencial mundial era indicado como um ambiente seguro, onde os valores poupados em Euro e Dólar poderiam se abrigar das turbulências econômicas internacionais, advindas do mercado financeiro. O tipo de investimento também era importante, principalmente para projetos que capturassem as mudanças no modo de vida da classe média da Europa e Estados Unidos.

Demographic and life-style changes continue to be principal drivers in the nature and pattern of residential provision. Ageing populations, urban living, metro lifestyles, holiday homes and international retirement are just some of the many factors which have influenced development and investment. Construction and planning have become

more innovative and cross-border in consequence. (KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS, 2004, p.27)

O mercado residencial era visto como o mais importante e seguro ambiente para a poupança dos pequenos e médios investidores.

Em outro boletim, da Richard Ellis – Espanha (2006) percebe-se a mudança de estratégia dos investidores imobiliários ao sair para o estrangeiro em busca de novas valorizações.

Todo indica que las salidas inmobiliarias al extranjero continúan concentrándose en torno a un primer polo de atracción, formado por Marruecos, Francia y Polonia, con una segunda zona complementaria vinculada a Portugal y el resto de los países europeos occidentales. Gana terreno otro doble triángulo americano, con destinos prioritarios en México, Brasil y Chile, y oportunidades emergentes en Panamá, el Caribe e incluso los Estados Unidos (TORRERO-MUÑOZ in RICHARD ELLIS, 2006, p.6)

Portugal e Espanha passaram a ser, a partir de 2005, os países de onde provêm a maior quantidade de investimentos turísticos no nordeste brasileiro. Desde o início dos anos de 1980 que estes dois, e em especial a Espanha, apresentam um *boom* imobiliário motivado pelo investimento estrangeiro europeu (Ingleses e Alemães). Em 2007, os recursos na produção de imóveis já alcançaram 18% do PIB espanhol, enquanto que em Portugal foi de 12% (Comisión Europea; AMECO²¹). Considerando apenas a Espanha, entre 1994 a 2005, a produção na indústria da construção civil cresceu 49% contra 34% do PIB nacional.

A compreensão do *boom* imobiliário espanhol – entre 2000 e 2007 – está relacionada com o crescimento econômico da União Européia como um todo e pela financeirização das transações dos ativos imobiliários; as ações das empresas de construção civil e vendas imobiliárias haviam subido nos últimos anos a um ritmo de 15% ao ano de 1999 a 2005. Miguel Hernández, diretor do Programa Superior de Gestión de Empresas Inmobiliarias de la Escuela de Negocios Instituto de Empresa, em Madrid, afirmou que:

Estábamos muy sorprendidos por las cotizaciones de algunas empresas y el valor que habían adquirido en los últimos años. Este tipo de compañías deben valorarse en función de sus

²¹ Disponível em: <http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/db_indicators8646_en.htm>

activos y no como ocurre en otros sectores sólo por las expectativas. (In UNIVERSIA KNOWLWDGE WARTON, 2007)²²

As ações haviam subido devido o interesse em investimentos na produção de segundas residências, voltados para a competição regional europeia. O excedente desse capital que não se imobilizou na península ibérica foi reinvestido – também por Portugal – para a América Latina e em especial para o Nordeste brasileiro.

A crise na Espanha – decorrente da sobrevalorização dos imóveis construídos e do solo vazio – é responsável também pela vinda de novos investidores à procura de uma diferença cambial, terras mais baratas e mão de obra de baixo custo. Nesse sentido comenta Santiago Herreros de Tejada, organizador do Salão Imobiliário de Madri:

Por causa da desaceleração do mercado imobiliário na Espanha, o interesse por parte dos promotores espanhóis nas oportunidades de investimento fora da Espanha, vem aumentando de forma importante nos últimos anos. Em 2006, mais de 750 milhões de Euros foram investidos por companhias espanholas no desenvolvimento das atividades imobiliárias fora da Espanha. Muito desses investimentos, devido às oportunidades que oferece o Brasil, estão sendo encaminhadas para este mercado. É só dar uma olhada nos grandes investimentos que os incorporadores nacionais estão fazendo no Nordeste tais como o Sanches e o Grupo Nicolas Mateos (entrevista concedida para NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p.16)

Perguntado pelo interesse do Nordeste brasileiro para o mercado imobiliário espanhol, Tejada enumera quatro pontos que para ele são fundamentais: a) preço e revalorizações previstas dos investimentos, num entorno privilegiado e com clima excepcional; b) globalização do mercado imobiliário e do turismo com vôos diretos para o Nordeste; c) a Internet, que permite acesso rápido às informações; d) novas linhas áreas regulares, com baixo custo.

Grande parte do estímulo nos últimos três anos do mercado imobiliário no Nordeste – pelo investimento estrangeiro – decorre da capitalização de empresas do setor da construção civil, associados aos produtos turísticos.

²² UNIVERSIA KNOWLWDGE WARTON. Las inmobiliarias se derrumban, España tiembla. Maio de 2005. Disponível em: <<http://http://www.wharton.universia.net/index.cfm?fa=viewArticle&ID=1341>> acessado em outubro de 2008.

O crescimento do setor imobiliário também foi provocado por uma tendência consolidada mundo afora. A união entre o turismo e o mercado imobiliário, com um crescimento da produção de segundas residências, já observadas no Sul, Sudeste e Nordeste. (NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p.33).

Segundo o presidente da ADIT - Felipe Cavalcanti - há dois tipos básicos de investidores “imobiliário-turísticos”, sendo o primeiro voltado apenas para a casa de descanso, veraneio ou férias; nesse caso, o empreendimento deve ser em destino turístico já consolidado, com fácil acesso aos aeroportos e o comprador só fecha o negócio depois de visitar algumas vezes o local. O segundo tipo é o aposentado, mais cauteloso e que vê a casa ou apartamento como segurança financeira (NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p.33).

Esse ambiente de negócios resultou na abertura de algumas empresas e associações voltadas exclusivamente para o setor imobiliário e turístico; como exemplo, destaca-se a *Invest Tur Brasil* – Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A., como o objetivo de “explorar o setor de desenvolvimento imobiliário turístico com foco em turismo de lazer e de negócios, incluindo hotéis e desenvolvimento imobiliário para segunda residência, bem como atividades relacionadas a esses objetivos”²³

As estratégias básicas da Invest Tur são:

- a) **Valorização Imobiliária a partir da Exploração Turística** (valorização das suas propriedades imobiliárias, agregando valor por meio da implantação de empreendimentos imobiliários tais como condomínios residenciais, torres de escritórios ou centros comerciais, por meio da exploração turística, que inclui, sem limitação, resorts e hotéis com centros de convenções, bem como a partir do desenvolvimento de novos destinos turísticos.)
- b) **Seleção Criteriosa de Investimentos.** (considera variáveis tais como demanda potencial, custo de aquisição e de desenvolvimento, rentabilidade, potenciais riscos no desenvolvimento do projeto, etc.);
- c) **Atuação por Meio de Parcerias.** (plano de negócios da Companhia prevê atuação por meio de parcerias com investidores locais e internacionais)
- d) **Diversificação Geográfica.** (costa brasileira e eventualmente em regiões turísticas com atrativos especiais como a Amazônia, Chapada dos Veadeiros, Chapada Diamantina e Pantanal, as quais a Companhia entende que apresentam, atualmente, maior potencial turístico)

²³ Cf. em: <<http://www.investtur.com>> Acesso em Novembro de 2008.

Como os investimentos privados do imobiliário no Nordeste estão articulados com o turismo, a configuração e a tipologia dos projetos devem, necessariamente, se ajustar a essa nova fase. O mercado de arquitetura, movelaria, design e construção civil têm procurado se adaptar a gostos e estilos diferenciados; na maioria das vezes os grandes empreendimentos – acima de 10 Ha e com mais de 500 UHs – necessitam de um ou vários campos de golf. No Brasil existem 107 campos de golf, sendo que 28% apenas em empreendimentos imobiliário-turísticos em funcionamento e mais 30 destes em projeto, a maioria nos estados da Bahia, Rio Grande do Norte e Ceará.

O esporte se tornou componente obrigatório em empreendimentos turísticos voltados para o mercado europeu. Seja uma segunda residência ou resort, o campo funciona como um chamariz. É como se ele funcionasse como uma âncora para puxar e desenvolver o turismo (NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p.62).

Do ponto de vista arquitetônico, os projetos passam por modificações com o uso de aço e vidro, materiais até então inexistentes nas praias brasileiras devido a dificuldade em sua manutenção; as construções passam a ter varandas espaçosas, maior ênfase nas salas de estar do que nas cozinhas, no máximo os imóveis possuem dois quartos. A cultura dos novos moradores internacionais também influencia nos projetos, com italianos buscando espaços ensolarados e abertos e portugueses com espaços mais fechados para a família.

O *boom* imobiliário dos últimos quatro anos teve impacto não apenas nas estratégias dos empreendedores, mas também nas estratégias da classe política do Nordeste, abrindo novas possibilidades de estabelecer uma “guerra de competitividade”; passou a ser relativamente comum a ida de governadores e prefeitos do Nordeste a eventos internacionais de vendas imobiliárias. Em 2005, no Salão Imobiliário de Lisboa – SIL 2005, a Bahia e Paraíba levaram apresentações especiais com a presença de políticos e governadores na tentativa de “vender” com maior segurança os atrativos dos seus estados²⁴.

²⁴ O SIL aconteceu em novembro de 2005 e a apresentação do governador Paulo Souto chamava-se “Bahia: bom para investir. Melhor para residir”.

Em 2007, a governadora do Rio Grande do Norte foi apresentar à Confederação Espanhola das Organizações Empresarias (CEOE) e no Salão Imobiliário de Madri, as potencialidades do estado e atrair novos projetos turísticos-imobiliários²⁵.



Figura 20. Costa do Sauípe Resort. Bahia
Fonte: Revista Negócio Imobiliário (2008, p.39)

²⁵ Cf. GOVERNADORA vai à Espanha para tentar investimentos. In. Diário de Natal, 26 de maio de 2007. Caderno Cidades.



Figura 21. Projeto Cumbuco Golf Resort. **Ceará.**

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=666424>



Figura 22. Projeto Reserva do Paiva (fase inicial). **Pernambuco**

Fonte: http://www.oei.com.br/site/porta_oei/pt/empreendimentos/reserva_paiva/projeto.aspx



Figura 23. Projeto da Marina de Natal **Rio Grande do Norte**
Fonte: Natal em Revista (2008, p.50). Divulgação da SECTUR.

3.8. Considerações finais da PARTE II

Como visto acima, no início do século XXI ocorreram grandes mudanças no fluxo de capitais internacionais, tanto no Brasil, quanto no mundo. Os quatro primeiros anos do século atual foram marcados por uma brutal diminuição dos ingressos de IED no País. Essa redução foi tanto reflexo da contração dos capitais internacionais, no que se refere a sua mobilidade, quanto por eventos que afetaram as perspectivas dos investidores, ao aumentar as incertezas e riscos, a exemplo, o ataque terrorista em 11 de setembro, e no Brasil, a possibilidade de eleição da esquerda.

Evidentemente, esses eventos contribuíram, mas não determinou em última instância, a contração dos investimentos internacionais que cresciam abruptamente na segunda metade dos anos 1990. Nos três anos seguintes ocorre uma retomada do ingresso de IED, recuperando os volumes ingressos, tendo como base o ano de 2000, que historicamente se mostrou com o ano de mais elevado volume de ingressos.

Considerando apenas o setor de Turismo e Imobiliário, percebe-se que existem diferenças significativas na capacidade de atração de capital nos quatro estados, por um lado, e a importância econômica que esses investimentos assumem. Dos quatro estados, a Bahia consegue atrair a maior quantidade de volume de capital, embora tais volumes não sejam representativos em relação aos demais setores econômicos (apenas em 2006 conseguiu quase 10% do total de entradas estrangeiras). Isso significa que embora importante, a complexidade da economia baiana (principalmente industrial) é responsável por uma maior diversidade e opções de investimento, mais afeitas a investimentos de longo prazo, com maior imobilização de recursos.

Menos representativo ainda é Pernambuco, onde além de baixos valores absolutos (o maior ano também foi em 2006 com US\$ 24 milhões), em termos relativos também não é representativo (com no máximo 6,73% em 2006). Situação bem diferente para o Rio Grande do Norte; esse estado, embora com valores mais baixos que a Bahia, apresenta uma curva relativa de crescimento bastante constante, em relação aos outros estados. Além disso, destaca-se de todos os outros, pois o Turismo Imobiliário é bastante significativo em comparação aos outros setores econômicos; em 2001 representava 40,53% do total e em 2007 quase a totalidade (97%) das entradas de capital estrangeiro foram direcionadas ao Turismo e Imobiliário, demonstrando uma grande dependência desse setor.

Por fim o Ceará que, assim como o Rio Grande do Norte, tem ampliado consideravelmente a participação relativa do Turismo Imobiliário na entrada de capital estrangeiro no estado; desde 2001 os investimentos aumentaram, chegando a US\$ 153 milhões em 2007, superando o Rio Grande do Norte (US\$ 96 milhões); também em termos relativos, o Turismo e Imobiliário apresenta crescimento expressivo, passando de apenas 7,57% em 2004 para 33,77% em 2007, demonstrando maior vitalidade do que setores tradicionais como Agronegócio ou Industrial, que perdem poder de atração dos capitais externos.

TABELA 29

Volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	11.797.576,50	23.311.979,20	42.284.139,00	16.147.790,89	89.964.095,00	243.743.935,74	49.699.086,49
PE	-	2.350.000	2.849.500	959.206	1.252.800	24.323.904	4.798.787
CE	10.356.000,00	18.481.157,17	20.960.524,21	15.588.431	29.822.486	37.619.175	153.800.798
RN	10.355.947	2.214.459	8.153.610	24.477.033	37.188.720	61.683.547	96.718.865
Total	32.509.523	46.357.596	74.247.773	57.172.460	158.228.102	367.370.562	305.017.537

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores.

TABELA 30.

Capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados, em relação ao total de investimento, excluindo Petróleo e Energia (2001-2007) em %

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	0,93	1,20	4,06	0,90	4,21	9,89	2,41
PE	-	0,61	1,46	0,31	0,47	6,73	-
CE	2,12	5,87	14,27	7,57	16,32	19,35	33,77
RN	40,53	11,82	34,06	74,42	51,96	74,31	97,03

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores.

Bahia e Pernambuco diminuíram seu volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário, enquanto Rio Grande do Norte e Ceará ampliaram; esse fato não pode demonstrar um arrefecimento dos investimentos no imobiliário em 2007, mas sim uma maior capacidade de atração de novos interessados em adquirir estoques de terras nesses dois estados que, até recentemente, não apresentavam vitalidade econômica no setor imobiliário, capaz de rivalizar com os principais pólos de Salvador e Recife. Com os investimentos fortes no turismo, modificando a estrutura interna dessas regiões, foi possível uma maior “fôlego” e a “descoberta” de áreas com baixo valor do solo, maior proximidade dos principais emissores (Portugal e Espanha), e menor concorrência por grandes glebas (na perspectiva de um setor industrial mais forte); esses fatores combinados parecem explicar a manutenção da atratividade do RN e CE em comparação com a diminuição na BA e PE.

A crise financeiro-imobiliária atual pode vir a reduzir esse significativo crescimento do segmento, nos próximos anos, caso a recessão mundial se aprofunde implicando em abruptas reduções no volume de investimento. Essa redução dos investimentos, implicando em um retardamento dos projetos já em andamento, deve reduzir a oferta no curto e médio prazo, implicando em pressões sobre a oferta que repercutiram nos preços, afastando mais ainda os compradores, que também temerosos com a recessão, podem vir a adiar suas compras. A possibilidade de uma redução do ingresso do IED para o ano de 2009 é plausível e poderá se realizar nos quatro estados.

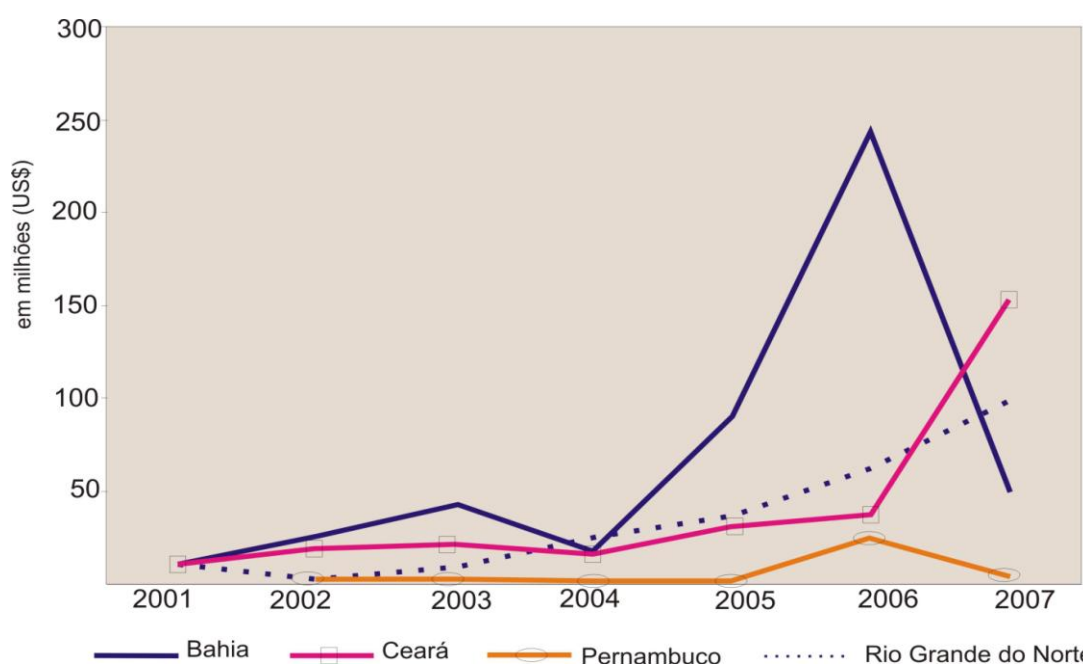


Figura 23. Entrada de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário 2001-2007, em milhões de US\$, por estado.

Fonte: Banco Central do Brasil

TABELA 31

Valores absolutos (em US\$) de capital estrangeiro em Turismo Imobiliário, por estado (2001-2007)

Estados	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	11.797.576	23.311.979	42.284.139	16.147.790	89.964.095	243.743.935	49.699.086
CE	10.356.000	18.481.157	20.960.524	15.588.431	29.822.486	37.619.175	153.800.798
PE		2.350.000	2.849.500	959.206	1.252.800	24.323.904	4.798.787
RN	10.355.947	2.214.459	8.153.610	24.477.033	37.188.720	61.683.547	96.718.865
Total	32.509.523	46.357.596	74.247.773	57.172.460	158.228.102	367.370.562	305.017.537

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaborado pelos autores

TABELA 32

Valores absolutos (em US\$) de capital estrangeiro por estado (2001-2007)

Estados	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	1.373.253.407	2.656.834.286	1.447.694.803	1.815.020.439	2.411.987.661	2.855.263.386	2.064.081.027
CE	490.660.265	528.019.609	801.323.614	1.164.642.238	1.260.929.346	980.885.932	546.270.951
PE	138.018.901	928.442.073	341.968.755	456.337.066	309.507.894	439.929.813	506.828.823
RN	226.141.821	113.844.199	23.940.232	129.518.451	97.571.645	83.013.726	161.550.915
Total	2.090.055.494	3.298.698.095	2.272.958.650	3.109.181.129	3.770.488.653	3.919.163.046	2.771.902.895

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaborado pelos autores

Em geral, os ingressos de capital estrangeiro nos quadro estados apresentam um crescimento positivo, com oscilações entre 2002 e 2003, recuperação entre 2004 a 2006 e queda no volume total, entre 2006 e 2007 (com exceção de Pernambuco e Rio Grande do Norte). Essas variações são bem mais sensíveis para o Turismo Imobiliário que se retrai mais facilmente em um cenário de crise ou incerteza (como em 2002).

O crescimento contínuo dos ingressos em um segmento significa que o mesmo revela-se promissor e lucrativo, estimulando o crescimento do investimento. No período de estudo é possível observar tal oscilação e da mesma forma o crescimento contínuo de ingressos em determinados segmentos econômicos e estados.

3.9.REFERÊNCIAS DA PARTE II

ALVES, Adriana; VELASCO, Eliana. Evolução e distribuição setorial do investimento direto estrangeiro no Brasil no período de 1995 a 1999. **Revista FAE**. Curitiba, v. 4, n. 1, p. 27-34. jan/abril 2001

BUADES, Joan. **Exportando paraísos**: la colonización turística del planeta. Palma de Mallorca: La Lucerna/Consell de Mallorca, 2006.

CARLOS, Ana Fani Alessandrini. Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo. In. LEMOS, Amalia Inés Geraiges de; ARROYO, Mônica; SILVEIRA, María Laura. **América Latina**: cidade, campo e turismo. São Paulo: CLACSO, 2006.

CARTA CAPITAL. **Terra Estrangeira**. São Paulo, ano 13, n.460, set. 2007, p.8-12.

CB RICHARD ELLIS. **Tendencias** - Informe Inmobiliario 2006. Barcelona: CB Richard Ellis: BP MO Edigrup, 2006. Disponível em: http://www.cbre.es/es_es/research/trends>

CHESNAIS, Françoise. **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Política de turismo e território**. Contexto: São Paulo, 2000.

_____. **Introdução à Geografia do Turismo**. São Paulo: Rocca, 2003.

_____. **Geografias do turismo**, de lugares a pseudo-lugares. São Paulo: Rocca, 2007.

EMBRATUR. **Pesquisa Anual da Conjuntura Econômica do Turismo**. Rio de Janeiro: Ministério do Turismo: Fundação Getúlio Vargas, ano IV, março de 2008.

EXAME. **Um país em obras**. Rio de Janeiro: Ed. Abril, ed. 894, ano 41, n.10, junho de 2007a, pp.22-38.

EXAME. **Anuário Turismo 2007-2008**. São Paulo, abr.2007b.

FIX, Mariana. São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

FRANCO, Gustavo H. B. Investimento direto estrangeiro (IDE) no Brasil 1995-2004: "passivo externo" ou "ativo estratégico"? Revista Política Internacional. Centro Interdisciplinar de Estudos Econômicos, Centro de Estudos das Américas do Instituto de Humanidades da Universidade Cândido Mendes. Disponível em: <<http://www.econ.pucrio.br/gfranco/CIDEC_IDE%20no%20Brasil.PDF>> acesso em 21 de julho de 2008

GAJA I DÍAZ, Fernando. El "*tsunami* urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción imobiliária 1996-2006. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.

GOVERNO DO RN. Plano Estratégico de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Natal. Natal: Secretaria de Planejamento: FADE: FUNPEC, 2006. CD-ROM

HARVEY, David. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Loyola, 2004.

_____. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004.

HIERNAUX-NICOLAS, Daniel. **La promoción inmobiliaria y el turismo residencial**: el caso mexicano. In. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociais. V.9, n. 194, ago. 2005.

_____. **Una década de cambios**: la geografía humana y el estudio del turismo. In. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. disponível em: <<http://http://www.ub.es/geocrit/-xcol/86.htm>>

BRASIL. Banco Central do Brasil. On line. <http://www.bcb.gov.br/>

HVS. **Brasil**: investimentos turísticos – imobiliários. São Paulo: HVS International, 2005.

IEDI. Instituto de Estudos para o Desenvolvimento Industrial. **Investimento Direto Estrangeiro no Brasil: um panorama**. Estudo preparado por Mauro Thury de Vieira.

Agosto de 2006. disponível em:<<
http://www.iedi.org.br/admin_ori/pdf/20060804_ide.pdf>> acesso em 20 de julho de 2008.

KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS. **Global Real Estate Forecast** - 2004. Londres: Knight Frank, 2004.

KOWARICK, Lucio. Investigação urbana e sociedade: comentários sobre nuestra América. In. **XVI Encontro Anual da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ciências Sociais**. Caxambu-MG, [s.ed], 1992.

KINDLEBERGER, Charles P. Manias, Pânico e Crashes. Um histórico das crises financeiras. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2000.

LACERDA, Antônio Corrêa de. Empresas Transnacionais, Investimentos Diretos Estrangeiros e Exportações na Década de Noventa. Disponível em <<www.ie.ufu.br/.../Empresas%20Transnacionais%20ide%20e%20exp%20na%20decada%20de%2090-SEP1.pdf>> Acesso em 17 de julho de 2008.

NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. São Paulo: Editora HMP, Ano 1, n.1. 2008. PINHEIRO, Augusto. **De olho nos euros**. In. REVISTA NORDESTE. Anos 1, n. 5, novembro de 2006, p.46-48.

PAIVA, Cláudio César. **A Diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo**: a irracionalidade em processo. Campinas: UEC: Instituto de Economia (Tese de Doutorado), 2007.

RIO GRANDE DO NORTE. **Diagnóstico para o Plano Estratégico** – Natal, uma Metrópole em formação. Natal: FADE: FUNPEC/UFRN, 2006, 1 CD-ROM.

SOUSA, Suely Alves de. **Investimento Estrangeiro Direto no Brasil**. Disponível em <<
<http://www.univap.br/biblioteca/hp/Mono%202001%20Rev/014.pdf>>> acesso em 22 de julho de 2008.

ULATE, Allen Cordero. **Nuevos ejes de acumulación y naturaleza**. El caso del turismo. Buenos Aires: CLACSO, 2006.

VEJA. **O Nordeste dos europeus**. São Paulo: Abril, ano 38, n.1930, 2005, p.121-126.

PARTE III

4. CONFIGURAÇÃO ESPACIAL E MODIFICAÇÕES NO TERRITÓRIO METROPOLITANO

4.1. Segundas Residências: vilegiatura marítima na Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará

Com o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE), aponta-se fortalecimento do Estado local (governos locais – estaduais), com indicação de projetos próprios, definidores de suas ações estratégicas e de suas áreas prioritárias. Cada estado, com seu PRODETUR (versão Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte), passa a captar recursos, nacionais e estrangeiros, no sentido de suscitar desenvolvimento da atividade turística, principalmente a internacional.

Neste momento, o espaço anteriormente apropriado e consumido pela elite local e classe média é oferecido a novos usuários, depositários de nova prática marítima moderna, o turismo litorâneo. No intento de incluir o Nordeste no sistema mundo, como destinação turística, apresentam-se políticas de desenvolvimento valorativas dos ambientes litorâneos e cujos desdobramentos suscitam intervenções infra-estruturais e institucionais.

Os valores envolvidos, além de distribuição desigual por estado, são direcionados a componentes diferenciados, englobando, nos termos indicados pelo Relatório Final do Banco do Nordeste do Brasil, quatro componentes: componente A, desenvolvimento institucional; componente B, obras múltiplas em infra-estrutura básica e serviços públicos; componente C, melhoramento de aeroportos; e componente D, estudos e projetos.

A consideração da variável componente indica quadro caracterizador de investimentos concentrados em infra-estrutura potencializadora da atividade turística nordestina. Percebe-se importância dos investimentos do BID e local, na ordem decrescente, nos quesitos aeroportos, saneamento e transportes. No cômputo geral, os quesitos aeroportos e transportes somados correspondem a US\$ 218,625 milhões (BID) e US\$ 147,032 milhões (local). Portanto, suplantam os valores atribuídos ao quesito saneamento: US\$ 118,256 milhões (BID) e US\$ 43,012 milhões (local). O motivo da destinação destes valores deslança na caracterização

de racionalidade determinante da produção de espaço da circulação, fundamentado na construção de aeroportos associados às vias litorâneas, os primeiros especializados na recepção de fluxos turísticos e as segundas garantidoras da distribuição destes fluxos nos espaços litorâneos.

Mencionada racionalidade é mais visível nos Estados da Bahia (BA) e Ceará (CE), cujos investimentos em aeroportos (46,8% na BA e 34,2% no CE) e transportes (51,6% na BA e 26,2% no CE), com indicação dos valores envolvidos nas políticas adotadas nos dois estados, refletem níveis de concentração superiores aos valores investidos nos demais estados do Nordeste (Tabela 1).

TABELA 33

Investimentos PRODETUR-NE 1 em US\$, por estado, componentes e porcentagem, segundo o total de investimentos

LOCALI- DADE	Total	%	Transportes	%	Saneamento	%	Aeroportos	%	Recup. e proteção ambiental	%	Recup. patrimônio histórico	%
BA	203.350.590,88	43,3	45.553.542,44	51,6	42.538.424,84	35,8	100.131.218,91	46,8	6.087.803,30	23,9	9.039.601,39	39,3
CE	132.921.253,32	28,3	23.150.884,12	26,2	31.641.130,83	26,6	73.187.239,58	34,2	4.941.998,79	19,4	0,00	-
RN	33.288.511,85	7,1	5.973.724,47	6,8	5.675.622,16	4,8	20.180.612,56	9,4	1.458.552,66	5,7	0,00	-
PE	30.973.373,16	6,6	7.887.128,73	8,9	6.660.003,32	5,6	3.104.380,43	1,4	0,00	0,0	13.321.860,68	58,0
Demais estados	68.948.420,46	14,7	5.738.047,80	6,5	32.262.140,64	27,2	17.406.358,33	8,1	12.931.318,49	50,9	610.555,20	2,7
Total	469.482.149,67	100	88.303.327,56	18,8	118.777.321,79	25,3	214.009.809,81	45,6	25.419.673,24	5,4	22.972.017,27	4,9

Fonte: BNB, 2005.

Com os recursos advindos do PRODETUR 1, verificam-se avanços nos estados, pois tais recursos são condição tanto à atração e distribuição dos fluxos turísticos como à implantação dos empreendimentos turísticos receptivos. O êxito das políticas empreendidas pelos estados se evidencia na capacidade destes em se destacar em relação às outras destinações turísticas nordestinas.

Deixando leitura analítica de tal política à parte, o que chama a atenção são os desdobramentos resultantes da agregação dos benefícios infra-estruturais pelo setor imobiliário, por alimentarem uma série de empreendimentos especializados na oferta de residências secundárias aos vilegiaturistas (locais, nacionais e internacionais) amantes de praia. Nesta perspectiva, o mercado imobiliário intensifica-se e incorpora áreas cada vez maiores e paralelamente à faixa de praia. Diante desta intensificação, os consumidores dos espaços litorâneos

perdem sua condição de aventureiros, e tornam-se mais exigentes quanto à infraestrutura existente no lugar.

Trata-se de desdobramento pouco estudado cujos primeiros resultados se materializam nos anos 1990 e 2000, apresentando quadro que implica o reforço quantitativo (em termos numérico e espacial) e o redimensionamento qualitativo (de caráter local ao acréscimo de demanda externa – nacional e internacional) da vilegiatura no Nordeste.

Quanto ao desdobramento de caráter quantitativo, pode ser apreendido na análise sobre residência secundária. Os dados que oficialmente quantificam e localizam as segundas residências no Brasil são originados do Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Contudo, o instituto recenseador não se utiliza da terminologia segunda residência, mas, sim, da denominação domicílio de uso ocasional. Este termo é conceituado tecnicamente como “domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia, ou seja, usado para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes” (BRASIL, 2003, p. 233). Na elaboração do conceito, o órgão responsável indica alguns exemplos de uso. Todavia, o que realmente prepondera na classificação é a constatação da sazonalidade da ocupação.

De acordo com o IBGE, os domicílios recenseados se dividem em dois grupos: domicílios coletivos e domicílios particulares. O segundo grupo é ainda subdividido em duas espécies: domicílio particular ocupado e domicílio particular não-ocupado, sendo esta última espécie subclassificada como fechado, vago ou de uso ocasional. No entanto, anteriormente ao Censo de 1980, não existia a terminologia domicílio de uso ocasional: estes eram caracterizados como domicílios fechados.

Como observado, os estados analisados contam com 244.084 residências secundárias em 1991 e 376.294 em 2000, isto é, 68,1% do constante na região Nordeste. Sua distribuição se dá desigualmente pois a Bahia conta com maior

participação (126.176 residências secundárias em 1991 e 193.062 em 2000), seguida de Pernambuco (58.870 em 1991 e 85.291 em 2000), Ceará (39.462 em 1991 e 64.620 em 2000) e Rio Grande do Norte (19.576 em 1990 e 33.321 em 2000). Nestes termos, apresenta-se quadro com variação intercensitária positiva, cuja média dos estados é de 54,1%. Menciona-se, também, média elevada suplantada pelos Estados do Rio Grande do Norte e do Ceará, com variações respectivas de 70,2% e 63,8%, valores acima dos notados na Bahia (53%) e Pernambuco (44,9%). Demonstra-se dinamismo do fenômeno, com variação positiva em níveis acima dos 40%, bem como reforço de quadro preexistente em estados com valores absolutos menores, notadamente Rio Grande do Norte e Ceará, cujas variações atingiram mais de 60% (Tabela 34).

TABELA 34

Residência secundária na Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte – total, por município litorâneo e não litorâneo, taxa de concentração e variação intercensitária

LOCALIDADE	1991				2000				Variação intercensitária (%)
	Total mun. (A)	Total res. secund. (B)	Taxa concentração (B/A)	%	Total mun. (A')	Total res. secund. (B')	Taxa concentração (B'/A')	%	
RN	152	19.576	128,8	100	166	33.321	200,7	100	70,2
Municípios litorâneos	19	9.924	522,3	50,7	23	17.571	764	52,7	77,1
Mun. não litorâneos	133	9.652	72,6	49,3	143	15.750	110,1	47,3	63,2
CE	178	39.462	221,7	100	184	64.620	351,2	100	63,8
Municípios litorâneos	18	18.318	1.017,70	46,4	20	32.423	1.621,20	50,2	77,0
Mun. não litorâneos	160	21.144	132,2	53,6	164	32.197	196,3	49,8	52,3
PE	168	58.870	350,4	100	185	85.291	461	100	44,9
Municípios litorâneos	12	23.869	1.989,10	40,5	14	38.070	2.719,30	44,6	59,5
Mun. não litorâneos	156	35.001	224,4	59,5	171	47.221	276,1	55,4	34,9
BA	415	126.176	304	100	415	193.062	465,2	100	53,0
Municípios litorâneos	37	45.935	1.241,49	36,4	37	73.915	1.997,70	38,3	60,9
Mun. não litorâneos	378	80.241	212,28	63,6	378	119.147	315,20	61,7	48,5
Total		244.084				376.294			54,1

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

Esta variação positiva reforça algumas tendências, tais como: valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos; intensificação do fenômeno em escala regional (da metrópole); adensamento de ocupação nas capitais metropolitanas. As duas primeiras tendências percebidas na primeira expansão da vilegiatura e a última, característica do momento contemporâneo, segunda expansão, serão discutidas com maior ênfase.

4.1.1 Valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos

Todos os estados apontam aumento percentual das residências secundárias em municípios litorâneos e queda percentual dos municípios não litorâneos. Na Bahia e Pernambuco, estados nos quais as residências secundárias em municípios não litorâneos têm participação superior aos litorâneos, percebe-se crescimento de 1,9% (BA) e 4,1% (PE) nos municípios litorâneos e decréscimo da mesma ordem nos não litorâneos. No Rio Grande do Norte e Ceará, estados nos quais as residências secundárias em municípios não litorâneos têm participação inferior aos litorâneos em 2000, tem-se crescimento de 2% (RN) e 3,8% (CE) de participação nos municípios litorâneos, contra queda nos não litorâneos nos mesmos valores.

Ênfase dada aos municípios litorâneos é apreendida com estabelecimento de relação entre contingente de residências secundárias e número de municípios litorâneos. Mencionados municípios, em menor número, dispõem de taxa de concentração ($TC = B \text{ (total residências secundárias)} / A \text{ (total municípios litorâneos)}$) mais elevada. A taxa de concentração média de todos os municípios considerados é sempre abaixo da registrada nos municípios litorâneos e acima da dos não litorâneos. No Rio Grande do Norte, a taxa média é de 128,8 (1991) e 200,7 (2000), contra 522,3 (1991) e 764 (2000) dos municípios litorâneos. No Ceará, tem-se taxa média de 221,7 (1991) e 351,2 (2000) e dos municípios litorâneos de 1.017,70 e 1.621,20 respectivamente. Na Bahia, a taxa média é 212,28 (1991) e 315,2 (2000) e a dos municípios litorâneos de 1.241,49 (1991) e 1.997,70 (2000). Em Pernambuco o quadro não é diferente, e registram-se aí as taxas mais elevadas, 350,4 (1991) e 461 (2000) para as taxas médias e 1.989,10 (1991) e 2.719,30 (2000) para a taxa dos municípios litorâneos (Tabela 2).

Contudo, o reforço da alocação do fenômeno da residência secundária no litoral converge para o notado no quadro nacional, cujos maiores contingentes concentram-se, de acordo com o IBGE, em vinte municípios brasileiros de caráter litorâneo (IBGE, 2000).

4.1.2 Intensificação do fenômeno em escala regional (da metrópole)

No período em foco, a vilegiatura mostra-se como fenômeno de caráter metropolitano e associada, principalmente, aos espaços litorâneos. Tem-se reforço de tendência apresentada no momento da primeira expansão desta atividade de lazer, com a constituição de uma vilegiatura marítima metropolitana nos Estados do Rio Grande do Norte, Ceará, Pernambuco e Bahia.

No primeiro caso, do Rio Grande do Norte, sua região metropolitana dispõe: em 1991, de 6.910 residências secundárias, entre as quais 6.157 em municípios litorâneos (89,1% do total); em 2000, de 12.802 residências secundárias, 11.426 situavam-se nos municípios litorâneos (89,2% do total) (Tabela 35).

TABELA 35
Região Metropolitana de Natal-RN :
Número de residências secundárias -1991 e 2000

Localidade	1991		2000	
	Total residências secundárias	%	Total residências secundárias	%
Região metropolitana	6.910	100	12.802	100
Municípios litorâneos	6.157	89,1	11.426	89,2
Nísia Floresta*	2.016	29,2	3.442	26,9
Natal	1.452	21	2.780	21,7
Extremoz	1.223	17,7	2.471	19,3
Parnamirim	887	12,8	1.823	14,2
Ceará-Mirim	579	8,4	910	7,1
Municípios não litorâneos	753	10,9	1.376	10,7
São José de Mipibu*	259	3,7	338	2,6
São Gonçalo Amarante	197	2,9	503	3,9
Macaíba	297	4,3	535	4,2

* Município não incluído na região metropolitana no momento da pesquisa de 2000.

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

No segundo caso, do Ceará, a região metropolitana conta: em 1991, com 14.370 residências secundárias, e 11.843 (82,4%) delas estão situadas em municípios litorâneos; em 2000, passa a 24.649, entre as quais 20.840 (84,5%) em municípios litorâneos. Tais valores representam 62% (1991) e 65% (2000) das residências litorâneas existentes no estado (Tabela 36).

TABELA 36

Região Metropolitana de Fortaleza- CE : Número de residências secundárias
- 1991 e 2000

LOCALIDADE	1991		2000	
	Total residências secundárias	%	Total residências secundárias	%
Região metropolitana	14.370	100	24.649	100
Municípios litorâneos	11.843	82,4	20.840	84,5
Fortaleza	4.112	28,6	7.942	32,2
Caucaia	3.877	27	6.540	26,5
Aquiraz	2.657	18,5	4.536	18,4
São Gonçalo do Amarante	1.197	8,3	1.822	7,4
Municípios não litorâneos	2.527	17,6	3.809	15,5
Eusébio	695	4,8	1.043	4,2
Pacatuba	414	2,9	289	1,2
Maranguape	380	2,6	765	3,1
Maracanaú	344	2,4	474	1,9
Horizonte	282	2	390	1,6
Pacajus	189	1,3	317	1,3
Guaiúba	123	0,9	144	0,6
Chorozinho	100	0,7	144	0,6
Itaitinga*	0	0	243	1

* Município emancipado de Pacatuba.

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

No terceiro caso, de Pernambuco, sua região metropolitana possui: em 1991, um total de 21.968 residências secundárias, das quais 20.862 (92,2%) localizadas em municípios litorâneos; em 2000, atinge 31.321 residências secundárias, com 28.975 (92,4%) delas situadas em municípios litorâneos.

TABELA 37

Região Metropolitana de Recife - PE : Número de residências secundárias - 1991 e 2000

LOCALIDADE	1991		2000	
	Total residências secundárias	%	Total residências secundárias	%
Região metropolitana	21.968	100	31.321	100
Municípios litorâneos	20.282	92,2	28.975	92,4
Recife	3.983	18,1	6.891	22
Paulista	4.067	18,5	4.243	13,5
Itamaracá	4.687	21,3	7.385	23,6
Jaboatão Guararapes	2.766	12,6	2.663	8,5
Ipojuca	1.824	8,3	2.692	8,6
Cabo Santo Agostinho	1.475	6,7	3.237	10,3
Olinda	994	4,5	1.195	3,8
Igarassu	486	2,2	669	2,1
Municípios não litorâneos	1.686	7,8	2.346	7,6
Camaragibe	688	3,2	902	2,9
São Lourenço da Mata	375	1,8	658	2,1
Abreu e Lima	353	1,6	339	1,1
Moreno	217	1	277	0,9
Itapissuma	53	0,2	119	0,4
Araçoiaba*	0	0	51	0,2

* Município emancipado em 1997, oriundo do município de Igarassu.

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

No último caso, a Bahia, sua região metropolitana conta: em 1991, com 29.108 residências secundárias, sendo 28.652 (98,43%) inseridas em municípios litorâneos; em

2000, com 43.900 residências do gênero, das quais 43.345 (98,74%) são pertencentes a municípios litorâneos .

TABELA 38
Região Metropolitana de Salvador – BA : Número de residências secundárias
- 1991 e 2000

LOCALIDADE	1991		2000	
	Total residências secundárias	%	Total residências secundárias	%
Região metropolitana	29.108	100	43.900	100
	28.652	98,43	43.345	98,74
Municípios litorâneos				
Salvador	10.302	35,39	15.685	35,73
Camaçari	4.915	16,89	9.684	22,06
Lauro de Freitas	2.386	8,33	2.467	5,69
Itaparica	1.951	6,70	2.827	6,44
Vera Cruz	7.732	26,56	10.521	23,97
Madre de Deus	325	1,12	322	0,73
São Francisco do Conde	243	0,83	423	0,96
Candeias	311	1,07	650	1,48
Simões Filho	487	1,67	766	1,74
Municípios não-litorâneos	456	1,57	555	1,26
Dias D'ávil	456	1,57	555	1,26

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

Os valores indicados nas regiões metropolitanas em foco, comparados ao volume de residências secundárias litorâneas em seus estados, têm as seguintes representatividades para as regiões metropolitanas: de Recife, 84,9% e 76,1%; de Natal, 62% e 65%; de Fortaleza, 64,6% e 64,3%; de Salvador, 62,4% e 58,8%. Todos os valores correspondem respectivamente ao censo de 1991 e 2000.

De todas as regiões metropolitanas, a única a registrar aumento na participação das residências secundárias litorâneas metropolitanas em relação às do estado foi Natal, com acréscimo de três pontos percentuais no interstício 1991-2000. As demais registraram queda: na casa dos oito pontos para Recife, dos três para Bahia e dos três décimos para Fortaleza. Tal quadro, longe de significar perda de relevância do fenômeno na condição de metropolitano litorâneo, evidencia de fato a consubstanciação de lógica de dependência e articulação entre os espaços litorâneos do estado. As vias litorâneas construídas e articuladas aos aeroportos, tanto no sentido de cooptar e distribuir fluxos turísticos como de estabelecer relação de dominação da metrópole (notadamente a capital) sobre a zona costeira, permitem, também, expansão da segunda residência além dos seus limites iniciais, municípios vizinhos da capital. Deste tipo de uso, são potencializadoras as melhorias nas vias de acesso e infra-estrutura básica (energia elétrica, telefonia, entre outras) ao propiciar expansão espacial sem precedentes. Tal afirmação não fragiliza, pelo

contrário, reforça, tendência de valorização dos espaços litorâneos pela vilegiatura. Uma atividade marcadamente rural nos primórdios e atualmente marítima e urbana (vilegiatura marítima de forte conotação metropolitana).

Nestes termos, as quatro metrópoles apresentam movimento próximo, embora os valores envolvidos sejam diferentes. Em termos relativos, comparadas com as residências secundárias de natureza rural, as de natureza urbana sobressaem, com menor participação no Rio Grande do Norte (65,94% em 1991 e 65,35% em 2000), participação intermediária na Bahia (74,96% em 1991 e 80,04% em 2000) e Ceará (79,79% em 1991 e 83,89% em 2000) e maior participação em Pernambuco (84,11% em 1991 e 89,83% em 2000). Como mostram os dados, a maioria dos estados apresenta percentual superior no ano de 2000, se comparado a 1991, com exceção do Rio Grande do Norte (queda de 0,59% em termos relativos, apesar de o crescimento das segundas residências em termos absolutos ter sido positivo) (Tabela 39 e Figura 24).

TABELA 39
Segundas residências nos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará, por natureza do domicílio (urbano e rural), 1991 e 2000

LOCALIDADE	Total	Urbana	Rural	% urbana
Bahia (1991)	45.404	34.036	11.625	74,96
Bahia (2000)	72.551	58.067	14.484	80,04
Pernambuco (1991)	23.869	20.077	3.306	84,11
Pernambuco (2000)	38.070	34.199	3.871	89,83
Rio Grande do Norte (1991)	9.983	6.583	3.402	65,94
Rio Grande do Norte (2000)	17.571	11.484	6.084	65,36
Ceará (1991)	18.239	14.553	3.686	79,79
Ceará (2000)	32.423	27.199	4.308	83,89

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

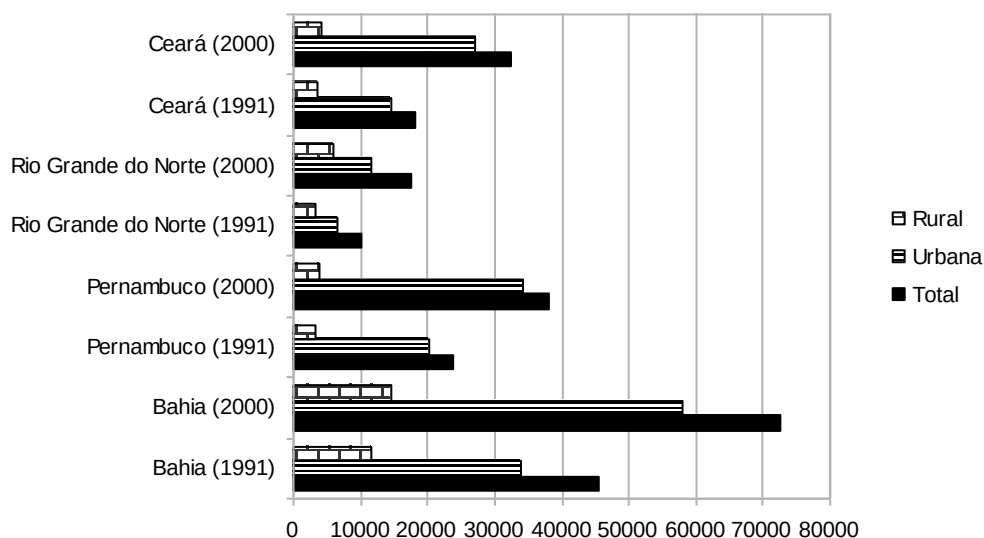


Figura 24. Segundas residências nos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará, por natureza do domicílio (urbano e rural), 1991 e 2000

4.2. Adensamento de ocupação nas capitais metropolitanas

O fenômeno contemporâneo de consolidação da vilegiatura marítima metropolitana em foco possibilita revisão da máxima indicadora da segunda residência como prática com vistas à fuga da cidade e à procura de tranquilidade em ambientes oníricos, entre os quais os espaços litorâneos adquirem relevância. Ela evidencia variável singular de valorização dos espaços litorâneos que aponta para a importância das capitais metropolitanas nordestinas como depositárias das residências secundárias. Embora oscilem entre elas, as frequências (indicadas em seis classes) mais elevadas correspondem, *grosso modo*, às capitais.

Na Região Metropolitana de Fortaleza, a comparação entre dados de 1991 e 2000 indica quadro peculiar. No primeiro ano há existência de dois municípios com frequência de 23,8% a 29,7: Fortaleza e Caucaia. No segundo ano, aproxima-se do indicado em Salvador, com participação de Fortaleza, a capital, na classe mais elevada: 29,7% a 35,6%. Dos demais municípios merecem destaque Aquiraz, incluso na frequência de 17,9% a 23,8%, seguido dos outros, que oscilam de 0,2 a 6,1 e de 6,1% a 12% (no caso de São Gonçalo do Amarante)

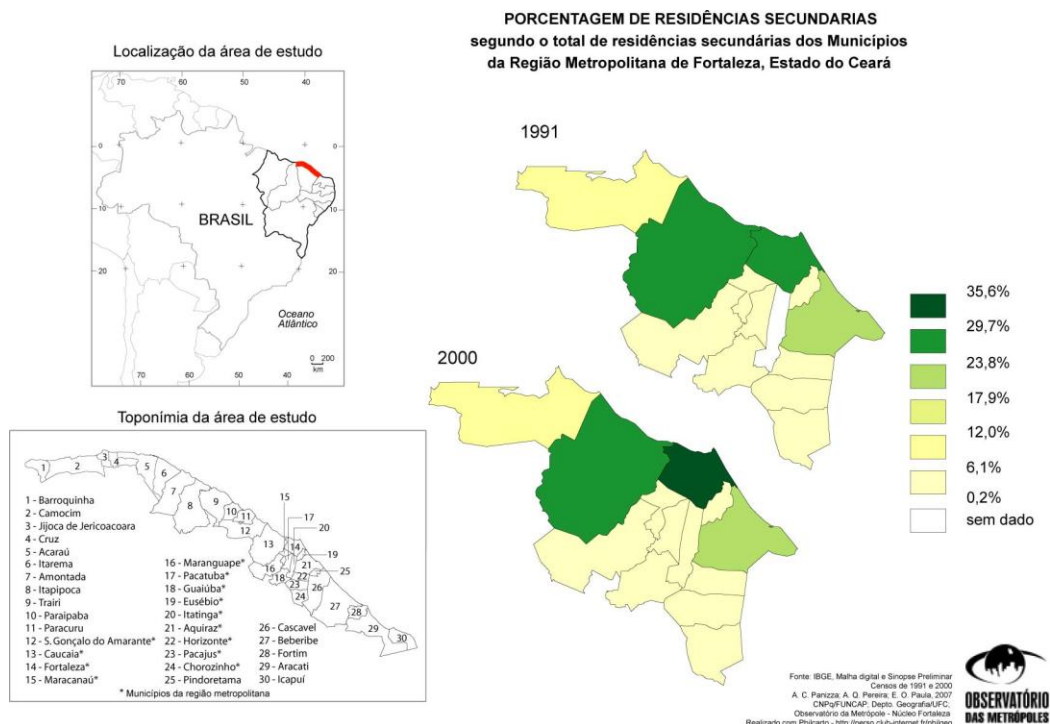


Figura 25. Residências secundárias na Região Metropolitana de Fortaleza

A Região Metropolitana de Natal dispõe de comportamento diferenciado das demais. Nela a capital não se inclui na classe de maior frequência, pois perde posição para o município litorâneo de Nísia Floresta, com participação entre 23,8% e 29,7%. Inserida na frequência de 17,9% a 23,8%, a capital é seguida, em 1991, dos municípios limítrofes de Parnamirim (ao sul) e Extremoz (ao norte). Este último, em 2000, passa a participar da mesma frequência da capital (17,9% a 23,8%). Os demais municípios participam das duas classes mais baixas: 0,2% a 6,1% e 6,1% a 12%

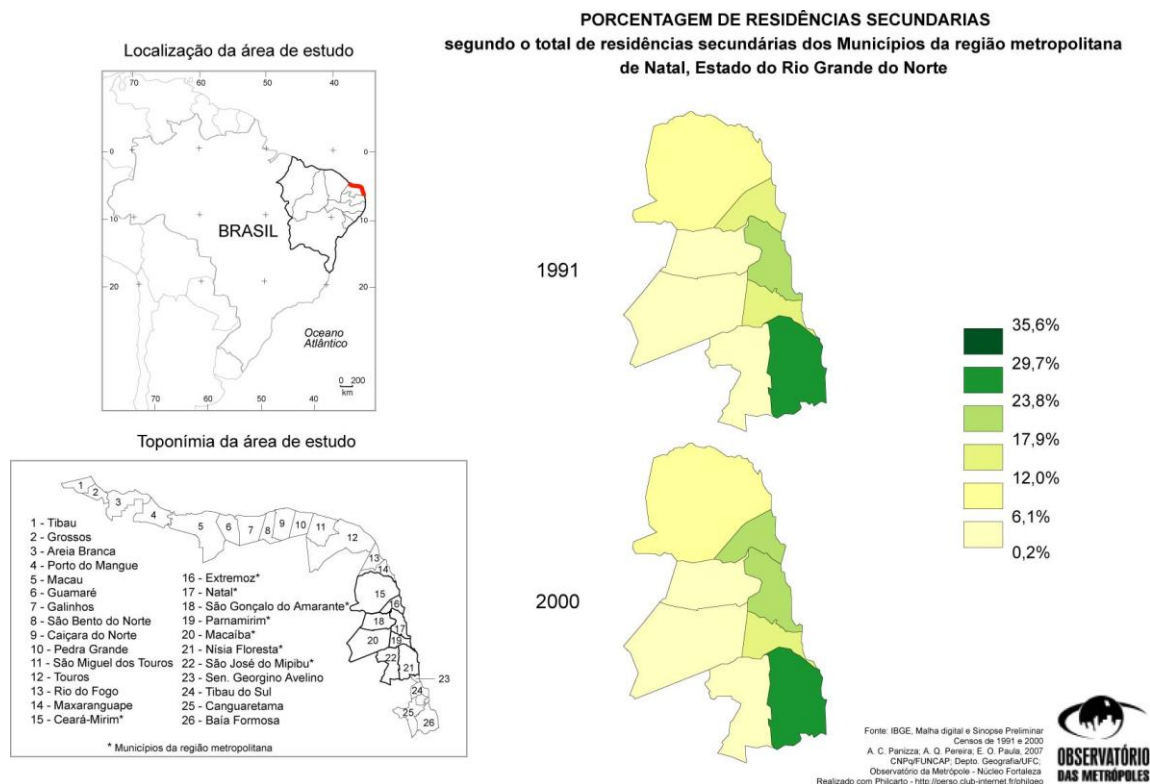


Figura 26. Residência Secundária na Região Metropolitana de Natal

Em parte, a Região Metropolitana de Recife assemelha-se ao comportamento inicial de Fortaleza, metrópole na qual a capital desfruta de papel de destaque com outro município em 1991. Na referida metrópole, Recife participa, em 1991, na classe de 17,9% a 23,8%, juntamente com Paulista e Itamaracá, seguidos de Jaboatão dos Guararapes na classe de 12% a 17,9%. Em 2000, a capital persiste na mesma frequência, acompanhada tão-somente de Itamaracá, no extremo norte da metrópole. Paulista cai para a frequência abaixo, a de 12% a 17,9%. Os demais municípios inserem-se nas duas últimas classes: 0,2% a 6,1% e 6,1% a 12%

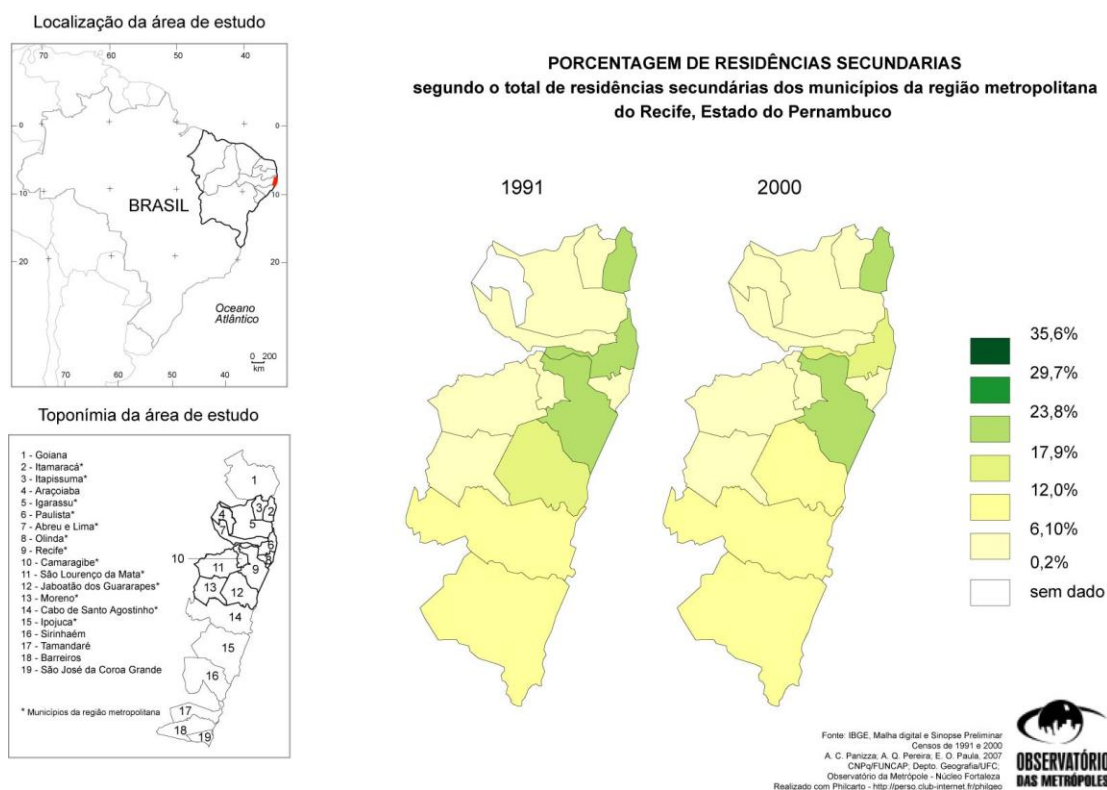


Figura 27. Residência Secundária na Região Metropolitana de Recife

No caso da Região Metropolitana de Salvador, o único município constante na frequência de 29,7% a 35,6%, evidenciadora da porcentagem de residências secundárias conforme o contingente total, é Salvador, seguido de Camaçari (frequência 23% a 29,7%) e Vera Cruz (na classe de 12% a 17,9% em 1991 e 17,9 a 23% em 2000). Os demais municípios metropolitanos têm participação menos importante, nas duas classes mais baixas: de 0,2% a 6,1% e de 6,1% a 12%.

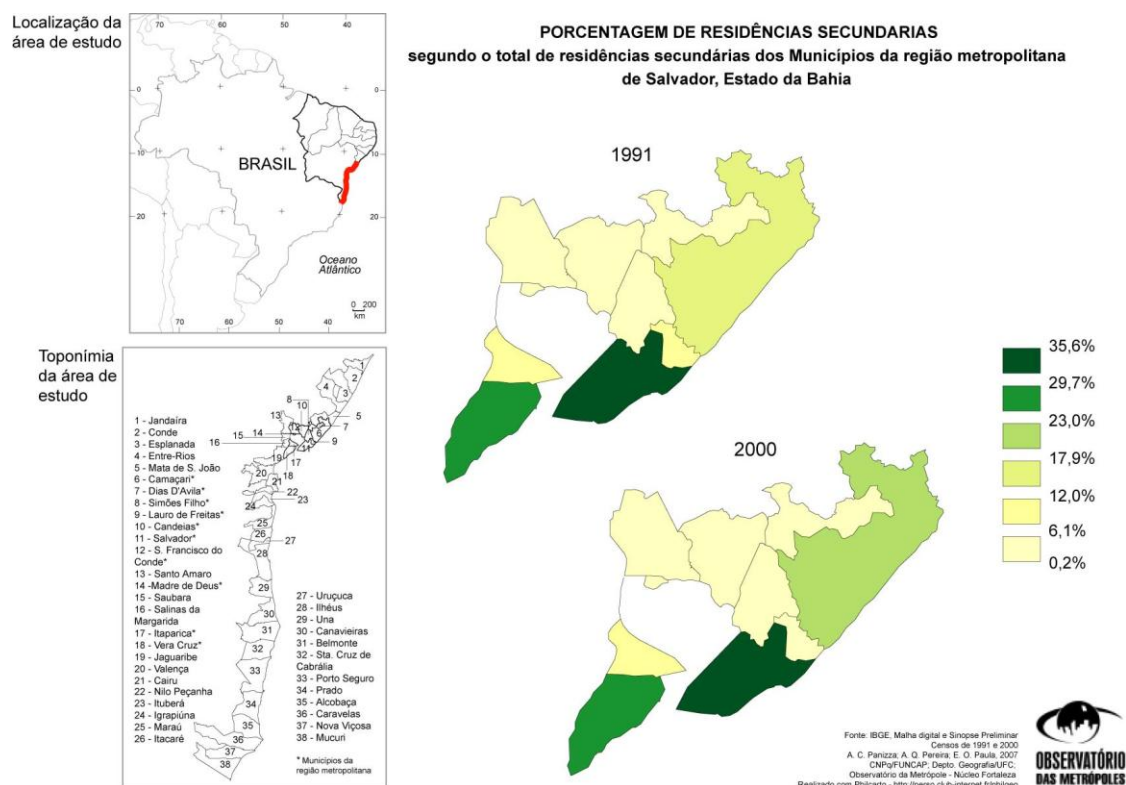


Figura 28. Residências secundárias na Região Metropolitana de Salvador

A participação da maioria das capitais em classes mais elevadas e sua região metropolitana (29,7% a 35,6% para Salvador em 1991 e 2000 e Fortaleza em 2000; 23,8% a 29,7% para Fortaleza em 1991; 17,9% a 23,8% no caso de Recife em 1991 e 2000) seria suficiente ao reforço da tese da vilegiatura marítima como evento marcadamente metropolitano e associado, sobretudo, à capital. Natal consistiria, nesta perspectiva, mera exceção à regra. Entretanto, convém ressaltar as possíveis razões deste comportamento, resultante das especificidades da lógica de ordenação do território da capital potiguar. Nela foi implantada zona de proteção pelos militares, atualmente zona de proteção ambiental, dado que reduziu, substancialmente, a possibilidade de oferta de terreno à beira-mar na cidade. Tal lógica induziu ocupação e incorporação de outras áreas, principalmente dos municípios próximos, adquirindo Nísia Floresta e Extremoz papel de destaque na consolidação da vilegiatura.

Contudo, a idéia do morar ocasionalmente, dispor de segunda residência, fora da capital deve ser revista. Trata-se de quadro característico da primeira

expansão, anos 1960-1970. No período atual, as capitais nordestinas têm participação significativa, em termos absolutos, neste domínio. Ao morar permanentemente (habitar na zona de praia como efeito de moda) retoma-se, com força, o morar ocasionalmente (vilegiatura marítima). O presente movimento reforça o mercado imobiliário, sempre ávido em abarcar nova clientela, especificamente a dos lazeres.

4.3 A Vilegiatura se Impõe: quando o imobiliário articula o morar ocasionalmente à demanda turística

Os dados de 1991 e 2000 apontam para quadro não vislumbrado pelos governantes das metrópoles nordestinas. Como movimento efêmero resultante da natureza sazonal do turismo, a busca de inserção da região na dinâmica turística nacional e internacional foi sempre apreendida na perspectiva clássica.

Aos fluxos turísticos de massa movidos pelo simples anseio de viajar, sobressai a existência de grupos nacionais e estrangeiros movidos por outros anseios, notadamente o dos vilegiaturistas. Desejosos de estabelecer-se em localidades escolhidas, adquirindo uma segunda residência, eles impõem racionalidade que interage-redimensiona o mercado de terra local. Se o estabelecer-se na capital não era atraente para seus moradores, sequiosos em usufruir de outros espaços litorâneos, distantes do lugar de trabalho e habitação, com a chegada de novos usuários este impasse é rompido. Como espaço de lazer, as capitais são alvo dos projetos de consumo de vilegiaturistas procedentes de outras paragens, gerando mercado expressivo de venda de imóveis de uso ocasional.

A origem do vilegiaturista apresenta-se como variável importante na apreensão do desdobramento do mercado de terra nas zonas de praia nas metrópoles nordestinas. Pela origem é possível apreender dimensão espacial das demandas do grupo a que pertencem: vilegiaturistas autóctones (do lugar) e alóctones (nacionais e internacionais).

Para os vilegiaturistas autóctones, as capitais das metrópoles não se constituem como espaço prioritário de desejo. Seu interesse volta-se, em um primeiro momento, para os municípios litorâneos vizinhos e, posteriormente, com o incremento da infra-estrutura urbana, para os demais municípios litorâneos. Neste segmento, convém destacar movimento menos marcante de demanda por residências secundárias na capital e relacionado aos habitantes de outros municípios da metrópole.

Para os vilegiaturistas alóctones, tanto as capitais das metrópoles como as demais localidades litorâneas mostram-se como espaço de efetivação do desejo de obter uma segunda residência. Posto ser de natureza urbana, a vilegiatura marítima efetiva-se com tranqüilidade tanto nas cidades grandes como nas médias, pequenas e nos vilarejos. O único objetivo é o de dispor da ambiência marítima com todo o conforto característico da sociedade urbana.

Mas o morar ocasionalmente ou permanentemente nas zonas de praia das metrópoles nordestinas diversifica o mercado imobiliário. Ávida em morar na praia, a clientela induz valorização dos espaços litorâneos nas capitais e, na contemporaneidade, nas antigas áreas de vilegiatura, situadas nos municípios vizinhos. Acrescenta-se a esta clientela, no caso das capitais, vilegiaturistas alóctones desejosos de espaços de lazer nos espaços litorâneos, dado também verdadeiro para os demais municípios litorâneos.

Neste contexto, a demanda por espaços de lazer nas zonas de praia nordestinas é motivadora de ações, direcionadas por grupo de empreendedores, os quais se especializam no tempo. A princípio voltado a uma demanda local, principalmente de uma classe média que segue movimento iniciado pela elite; recentemente voltado a uma demanda externa, brasileiros e estrangeiros que descobrem as paragens litorâneas dos estados nordestinos.

Mas a importância da vilegiatura na capital e nos municípios litorâneos nordestinos não pode conduzir a análise homogeneizadora. Seus impactos são inversamente proporcionais à dimensão do núcleo urbano. Sua presença é mais marcante nos vilarejos do que nas cidades grandes. Nos primeiros ela se impõe na

paisagem, revertendo a dinâmica de áreas anteriormente rurais, constituindo-se estas, sob o peso de processo de urbanização intenso, em urbanas. Nas segundas, sua presença na paisagem não é marcante. Ela se dilui numa massa urbana que torna sua apreensão difícil. Tal dificuldade de apreensão conduz os especialistas a se voltarem à análise do fenômeno fora da grande cidade, indicando-o, *grosso modo*, como representativo dos vilarejos, das pequenas cidades.

Esta complexidade pode ser apreendida a partir de adoção de análise comparativa entre a residência secundária (uso ocasional) e o domicílio particular (uso permanente). Na indicação de abordagem além do absoluto (restringindo a residência secundária a ela mesma), englobando o relativo, apresenta-se quadro diferenciado do observado anteriormente.

Na relação residências secundárias e domicílios particulares, as capitais apresentam porcentagens pouco significativas nos quatro estados. Neste caso, as porcentagens das capitais das regiões metropolitanas de Fortaleza, Natal, Recife e Salvador se enquadram na classe inferior da legenda (0,4% a 10,7%).

No conjunto, a Região Metropolitana de Fortaleza apresenta as menores porcentagens de residências secundárias segundo o total de domicílios particulares. Os índices variam nas duas classes inferiores, ou seja, entre 0,4% e 21,4%. Fortaleza, em 1991, apresenta somente 0,92% de residências secundárias conforme o total de domicílios particulares; em 2000, 1,29%. Neste caso, os valores mais significativos são dos municípios de Aquiraz (18,39% em 1991 e 21,14% em 2000), São Gonçalo do Amarante (14,2% em 1991 e 14,68% em 2000) e Caucaia (8,34% em 1991 e 8,3% em 2000). Portanto, os dois primeiros municípios representam a classe de porcentagem mais elevada (10,7% a 21,4%) da região. Exceção à lógica de valorização dos espaços litorâneos é Eusébio (12,14% em 1991 e 10,61%). Concorreu no primeiro ano com São Gonçalo do Amarante e Aquiraz e manteve taxas superiores a Caucaia. Apesar de não ser um município litorâneo, tal comportamento explica-se por se beneficiar da ambiência litorânea de Aquiraz, região do Porto das Dunas (Tabela 40 e Figura 29).

TABELA 40

Região Metropolitana de Fortaleza - CE : Número de domicílios, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios - 1991-2000

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Total	60.1349	14.370	2,39	879.314	24.649	2,80
Munic. litorâneos	51.5467	11.843	2,30	730.583	20.840	2,85
Aquiraz	14.449	2.657	18,39	21.457	4.536	21,14
Caucaia	46.462	3.877	8,34	78.837	6.540	8,30
Fortaleza	446.125	4.112	0,92	617.881	7.942	1,29
São Gonçalo Amarante	8.431	1.197	14,20	12.408	1.822	14,68
	85.882	2.527	2,94	148.731	3.809	2,56
<i>Munic. não litorâneos</i>						
Chorozinho	3.980	100	2,51	17.171	144	0,84
Eusébio	5.723	695	12,14	9.832	1.043	10,61
Guaiúba	4.315	123	2,85	5.611	144	2,57
Horizonte	4.865	282	5,80	10.075	390	3,87
Itaitinga	-	-	-	8.074	243	3,01
Maracanaú	34.616	344	0,99	48.159	474	0,98
Maranguape	8.387	380	4,53	22.955	765	3,33
Pacajus	8.146	189	2,32	12.698	317	2,50
Pacatuba	15.850	414	2,61	14.156	289	2,04

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

Amplitude muito próxima é encontrada nos municípios litorâneos do Estado do Ceará, cuja porcentagem de residências secundárias segundo o total de domicílios particulares varia entre 0,8% e 21,6%, abarcando, também, as duas classes inferiores da legenda. Apesar da criação de novos municípios litorâneos (Fortim, desmembrado de Aracati, e Jijoca de Jericoacoara, de Cruz), os índices encontrados em 1991 e 2000 são muito próximos. A única exceção à regra é Icapuí (sito na divisa do Ceará com Rio Grande do Norte), que em 1991 possui de 0,8% a 11,2% residências secundárias segundo o número total de domicílios particulares, e em 2000 registra a porcentagem de 11,2% a 21,6% (Tabela 41 e Figura 29).

TABELA 41

Municípios litorâneos do Estado do Ceará : Número de domicílios particulares, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios particulares

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Camocim	11.255	217	1,93	14.257	443	3,11
Barroquinha	3.027	77	2,54	3.571	161	4,51
Jijoca de Jericoacoara ¹	-	-	-	3.506	174	4,96
Cruz	5.247	161	3,07	5.483	157	2,86
Acarau	9.651	73	0,76	12.304	284	2,31
Itarema	5.385	95	1,76	6.839	136	1,99
Amontada	6.277	161	2,56	8.362	188	2,25
Itapipoca	18.082	461	2,55	25.169	703	2,79
Trairi	8.568	379	4,42	11.733	627	5,34
Paraipaba	4.690	187	3,99	6.804	315	4,63
Paracuru	6.099	906	14,85	8.964	1.377	15,36
São Gonçalo do Amarante	8.431	1.197	14,20	12.408	1.822	14,68
Caucaia	46.462	3.877	8,34	78.837	6.540	8,30
Fortaleza	446.125	4.112	0,92	617.881	7.942	1,29
Aquiraz	14.449	2.657	18,39	21.457	4.536	21,14
Cascavel	12.480	1.018	8,16	17.608	1.643	9,33
Beberibe	10.983	1.416	12,89	14.293	2.342	16,39
Fortim ²	-	-	-	3.544	264	7,45

¹ Município emancipado em 1991, oriundo do município de Cruz.

² Município emancipado em 1992, oriundo do município de Aracati.

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

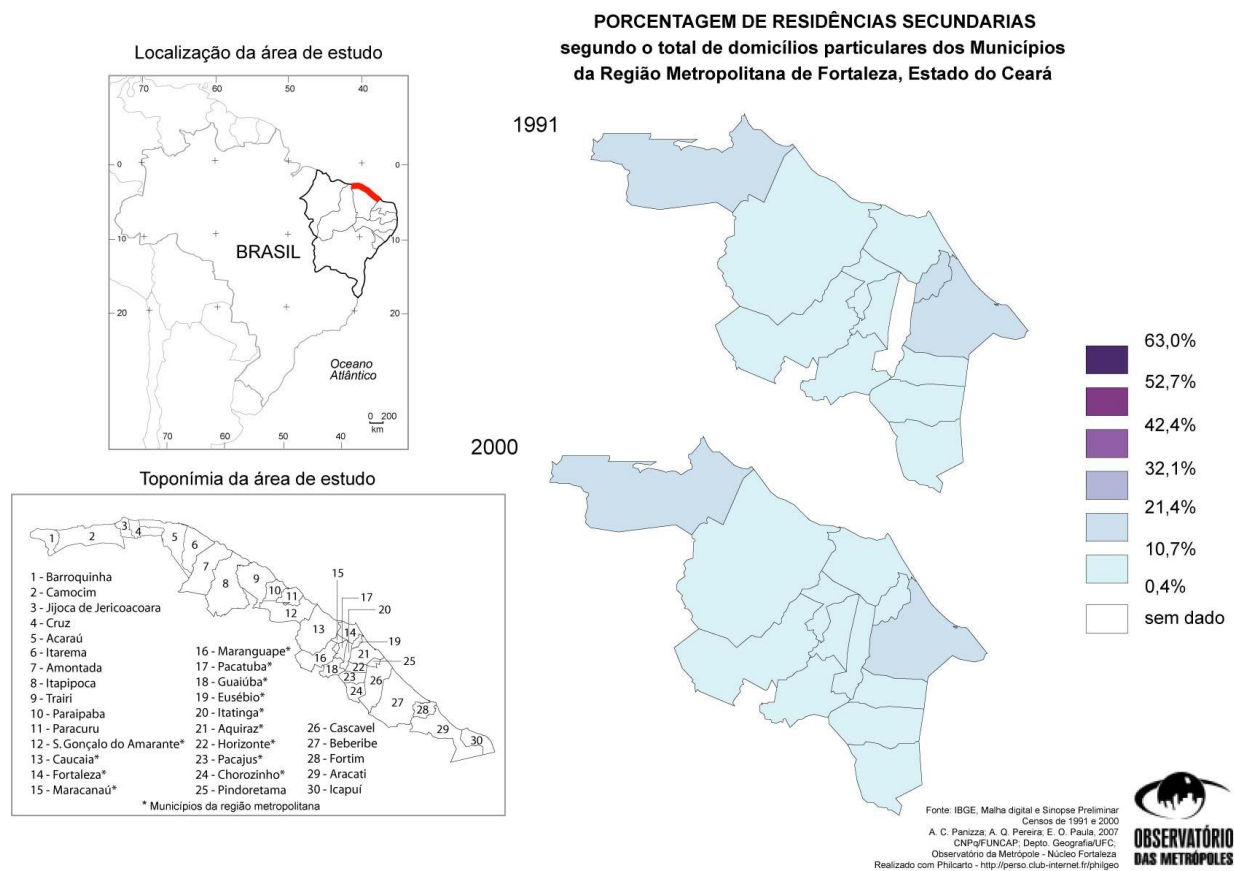


Figura 29. Residências secundárias na Região Metropolitana de Fortaleza

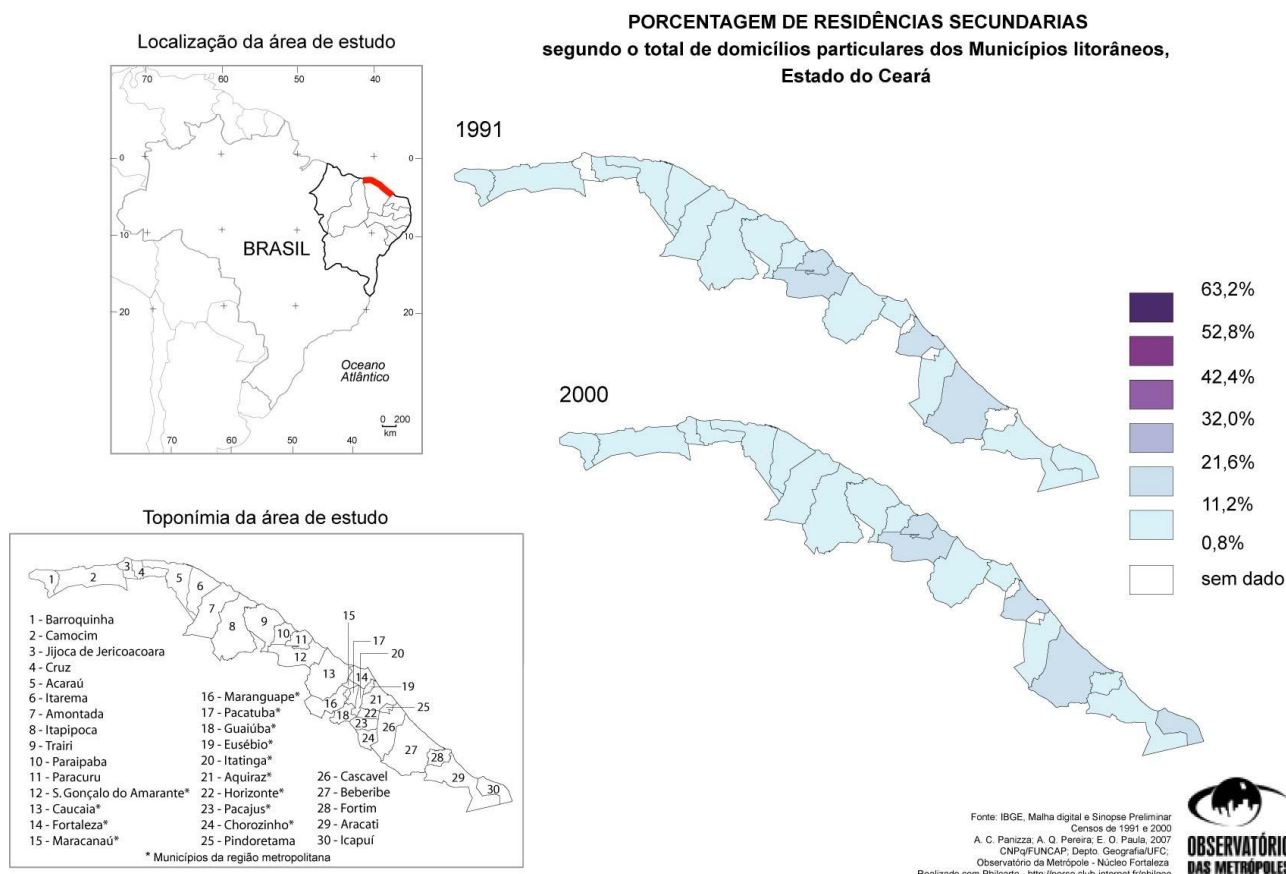


Figura 30. Residências secundárias no litoral do Ceará

Comparativamente a Fortaleza, a Região Metropolitana de Natal possui uma situação mais diversificada. Nísia Floresta sobressai, com porcentagem mais elevada de residências secundárias segundo o total de domicílios particulares (classe de 32,1% a 42,4%). Trata-se de município limítrofe (sul) da região metropolitana. O segundo município mais importante no setor norte, Extremoz, adquire destaque somente em 1991, quando se insere na classe de 21,4% a 32,1%. Experimentou, então, aumento expressivo no número de domicílios particulares e conseqüente redução na porcentagem de residências secundárias, passando de 25,76% em 1991 para somente 3,61% em 2000. Situação contrastante é encontrada em Ceará-Mirim, onde houve redução do número de domicílios particulares, pequeno aumento do número de residências secundárias e por conseqüência aumento na porcentagem de residências secundárias segundo o total de domicílios, de 4,63% em 1991, para 10,3% em 2000 (Tabela 42 e Figura 31).

TABELA 42

Região Metropolitana de Natal-RN : Número de domicílios particulares, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios particulares

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Total	225.945	6.910	3,06	973.401	12.802	1,32
Munic. litorâneos	196.014	6.157	3,14	913.458	11.426	1,25
Ceará-Mirim	12.499	579	4,63	8.838	910	10,30
Extremoz	4.748	1.223	25,76	68.384	2.471	3,61
Natal	155.565	1.452	0,93	768.010	2.780	0,36
Nísia Floresta*	5.859	2.016	34,41	8.614	3.442	39,96
Parnamirim	17.343	887	5,11	59.612	1.823	3,06
Munic. não litorâneos	29.931	753	2,52	59.943	1.376	2,30
Macaíba	10.976	297	2,71	22.730	535	2,35
São Gonçalo do Amarante	11.650	197	1,69	27.293	503	1,84
São José de Mipibu*	7.305	259	3,55	9.920	338	3,41

*À época do Censo de 2000 o município não compunha a região metropolitana.

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

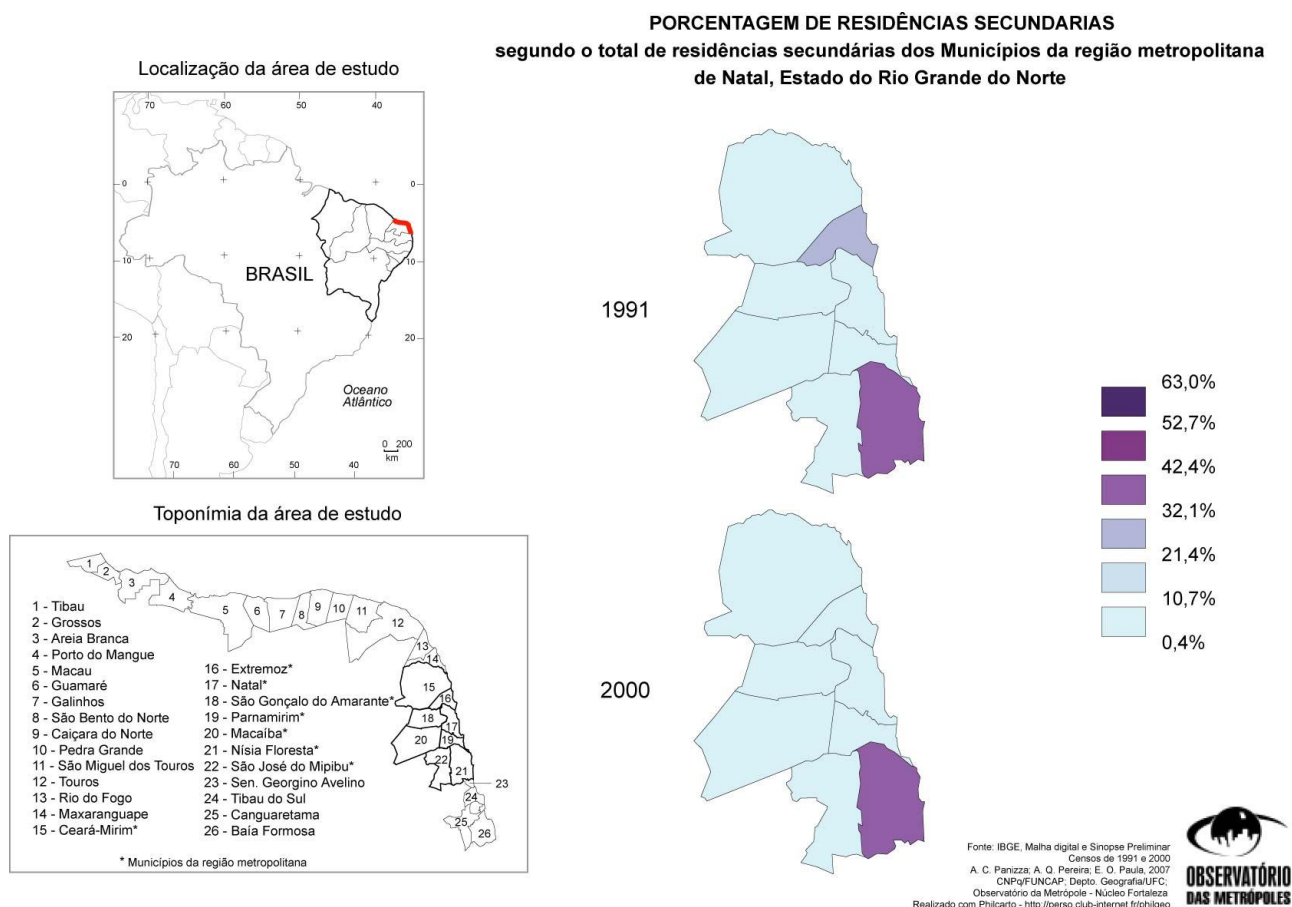


Figura 31. Residências secundárias na Região Metropolitana de Natal

No conjunto dos municípios litorâneos, Grossos, Touros e Maxaranguape se inserem na mesma classe de Nísia Floresta. Em 1991, Grossos, com 34,03%; em 2000, Maxaranguape e Touros, com respectivamente 33,46% e 33,57%. Dado peculiar é a emergência de Tibau no cenário. Desmembrado de Grossos, em 1997, dispõe da maior frequência de residências secundárias em relação aos domicílios particulares dos municípios litorâneos do estado (63,2%). Após desmembramento, Grossos perde destaque, e Tibau se beneficia da proximidade em relação a Mossoró e ao interior da Paraíba (Tabela 11, Figura 12).

TABELA 43

Municípios litorâneos do Estado do Rio Grande do Norte : Número de domicílios particulares, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios particulares – 1991-2000

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Grossos	3.753	1.277	34,03	2.418	135	5,58
Areia Branca	5.605	234	4,17	6.764	294	4,35
Macau	7.222	161	2,23	8.443	476	5,64
Guamaré	1.543	19	1,23	2.869	213	7,42
Galinhas	384	41	10,68	557	67	12,03
São Bento do Norte	2.193	26	1,19	1.021	34	3,33
Touros	7.054	480	6,80	2.167	725	33,46
Pedra Grande	976	88	9,02	1.306	219	16,77
Maxaranguape	3.917	841	21,47	2.919	980	33,57
Ceará-Mirim	12.499	579	4,63	16.935	910	5,37
Sen. Georgino Avelino	652	7	1,07	812	35	4,31
Extremoz	4.748	1.223	25,76	8.215	2.471	30,08
Natal	155.565	1.452	0,93	209.953	2.780	1,32
Porto do Mangue ¹	-	-	-	1.244	34	2,73
Tibau ²	-	-	-	2.206	1.394	63,19
Rio do Fogo ³	-	-	-	2.719	476	17,51
São Miguel de Touros ⁴	-	-	-	6.263	131	2,09
Caiçara do Norte ⁵	-	-	-	1.664	128	7,69
Parnamirim	17.343	887	5,11	41.687	1.823	4,37
Nísia Floresta	5.989	2.016	33,66	8.614	3.442	39,96
Tibau do Sul	1.525	168	11,02	2.326	243	10,45
Canguaretama	5.403	209	3,87	6.803	332	4,88
Baía Formosa	1.908	216	11,32	2.320	229	9,87

¹ Município emancipado em 1997, oriundo do município de Carnaubais; ² Município emancipado em 1997, oriundo do município de Grossos; ³ Município emancipado em 1997, oriundo do município de Maxaranguape; ⁴ Município emancipado em 1997, oriundo do município de Touros; ⁵ Município emancipado em 1997, oriundo do município de São Bento do Norte. **Fonte:** IBGE, Sinopses Preliminares dos Censos de 1991 e 2000.

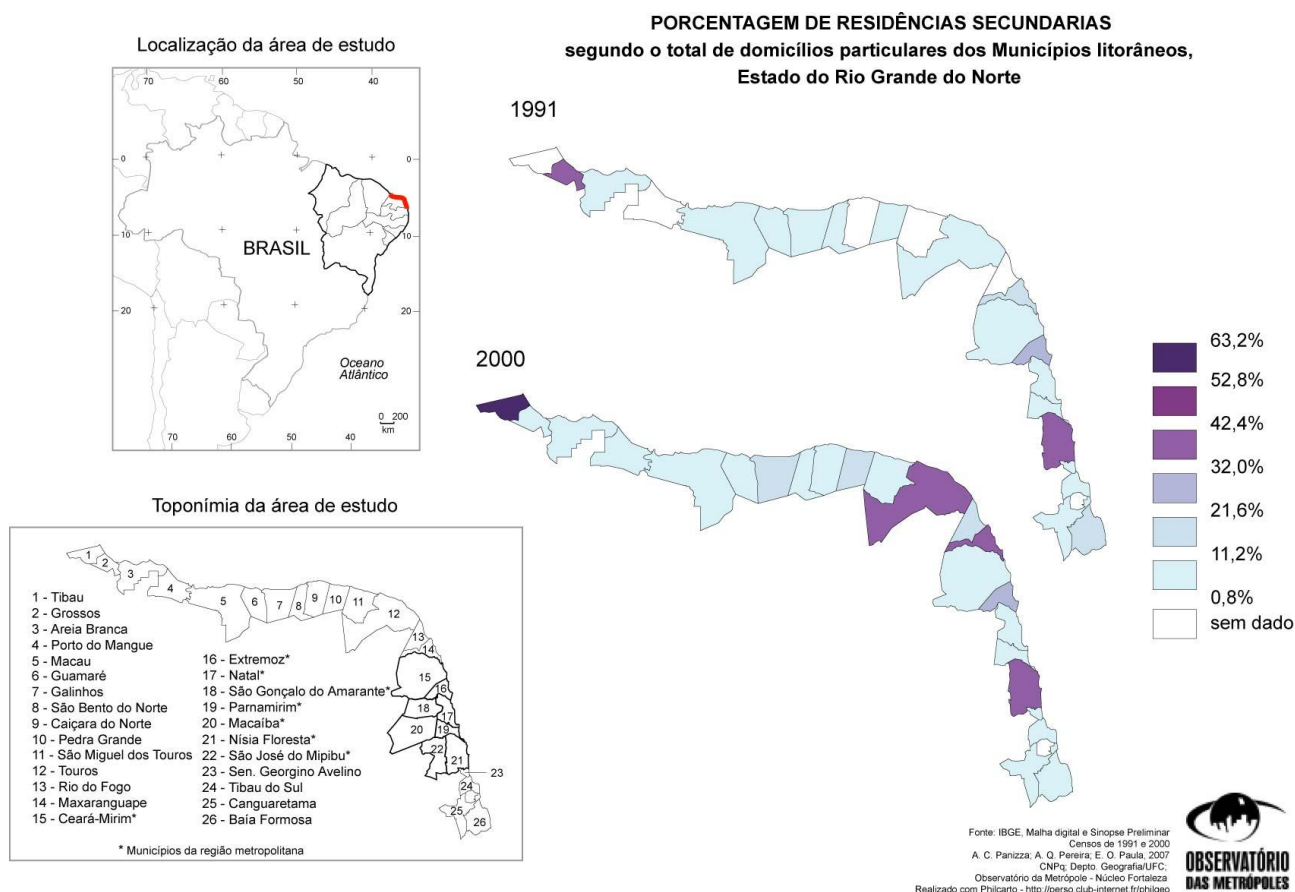


Figura 32. Residências secundárias no litoral do Rio Grande do Norte

Na Região Metropolitana de Recife, a exemplo do ocorrido em Fortaleza e Natal, os municípios limítrofes se destacam dos demais (inclusos na classe inferior de 0,4% a 10,7%). Os destaques são: Ipojuca (ao sul), com 14,6% em 1991 e 14,9% em 2000; Itamaracá (ao norte), incluso na classe mais elevada, com 62% em 1991 e 60% em 2000. Ao se observar o conjunto dos municípios litorâneos, percebem-se valores mais expressivos para além da região metropolitana. Em direção ao sul, sobressaem Tamandaré, emancipado em 1997 de Rio Formoso, com 41%. Uma porcentagem menos expressiva encontra-se na direção norte, Goiana, com 12% em 1991 e 16% em 2000 (Tabelas 44 e 45; Figuras 33 e 34).

TABELA 44

Região Metropolitana de Recife : Número de domicílios, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios – 1991-2000

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Total	765.489	21.968	2,87	1.004.198	31.321	3,12
Munic. litorâneos	688.029	20.282	2,95	892.756	28.975	3,25
Cabo de Santo Agostinho	31.625	1.475	4,66	45.321	3.237	7,14
Igarassu	19.195	486	2,53	23.660	669	2,83
Ipojuca	12.466	1.824	14,63	18.108	2.692	14,87
Itamaracá	7.562	4.687	61,98	12.366	7.385	59,72
Jaboatão dos Guararapes	128.265	2.766	2,16	176.681	2.663	1,51
Olinda	86.651	994	1,15	107.982	1.195	1,11
Paulista	57.663	4.067	7,05	82.444	4.243	5,15
Recife	344.602	3.983	1,16	426.194	6.891	1,62
Munic. não litorâneos	77.460	1.686	2,18	111.442	2.346	2,11
Abreu e Lima	19.187	353	1,84	25.383	339	1,34
Araçoiaba*	-	-	-	3.843	51	1,33
Camaragibe	24.457	688	2,81	36.765	902	2,45
Itapissuma	3.934	53	1,35	5.524	119	2,15
Moreno	9.600	217	2,26	13.855	277	2,00
São Lourenço da Mata	20.282	375	1,85	26.072	658	2,52

* Município emancipado em 1997, oriundo do município de Igarassu.

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

TABELA 45

Municípios litorâneos do Estado de Pernambuco : Número de domicílios particulares, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios particulares –1991-2000

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Goiana	17.856	2.175	12,18	23.305	3.796	16,29
Itamaracá	7.562	4.687	61,98	12.366	7.385	59,72
Paulista	57.663	4.067	7,05	82.444	4.243	5,15
Olinda	86.651	994	1,15	107.982	1.195	1,11
Recife	344.602	3.983	1,16	426.194	6.891	1,62
Jaboatão dos Guararapes	128.265	2.766	2,16	176.681	2.663	1,51
Cabo de Santo Agostinho	31.625	1.475	4,66	45.321	3.237	7,14
Ipojuca	12.466	1.824	14,63	18.108	2.692	14,87
Sirinhaém	7.640	504	6,60	8.035	454	5,65
Barreiros	8.741	98	1,12	10.330	123	1,19
São José da Coroa Grande	3.524	804	22,81	5.103	1.434	28,10
Tamandaré*				7.963	3.280	41,19
Igarassu	19.195	486	2,53	23.660	669	2,83
Fernando de Noronha	410	6	1,46	550	8	1,45

* Município emancipado em 1997, oriundo do município de Rio Formoso.

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

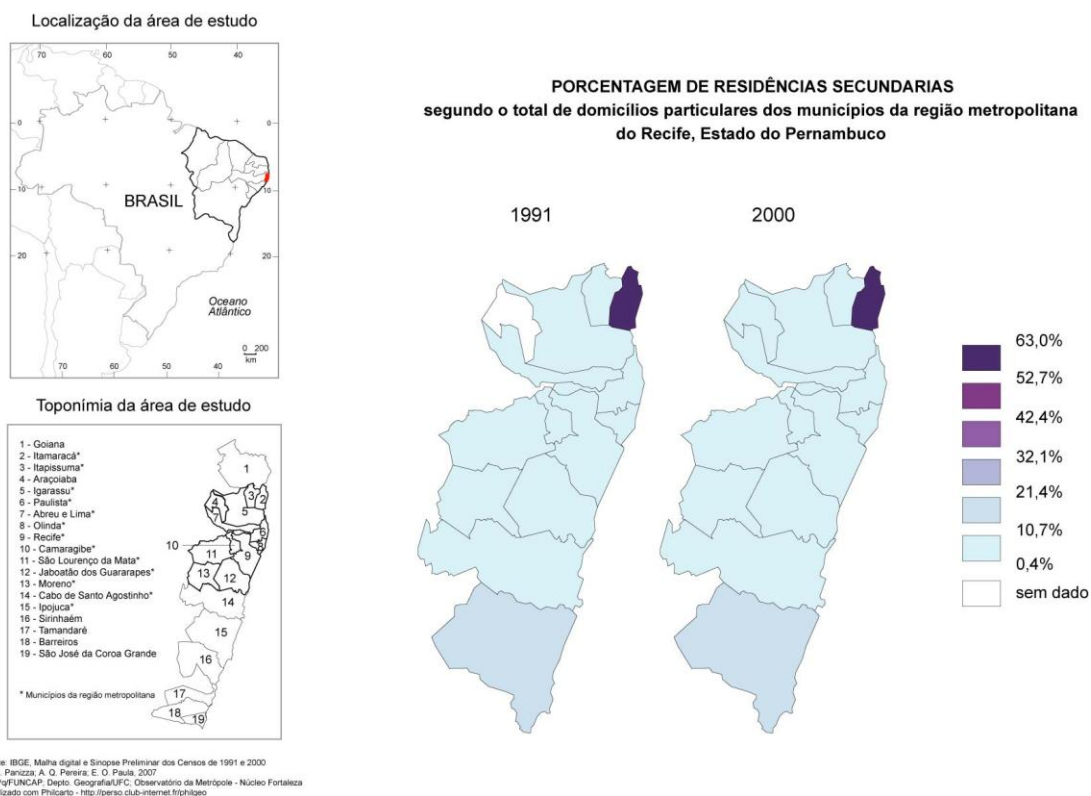


Figura 33. Residências secundárias na Região Metropolitana de Recife

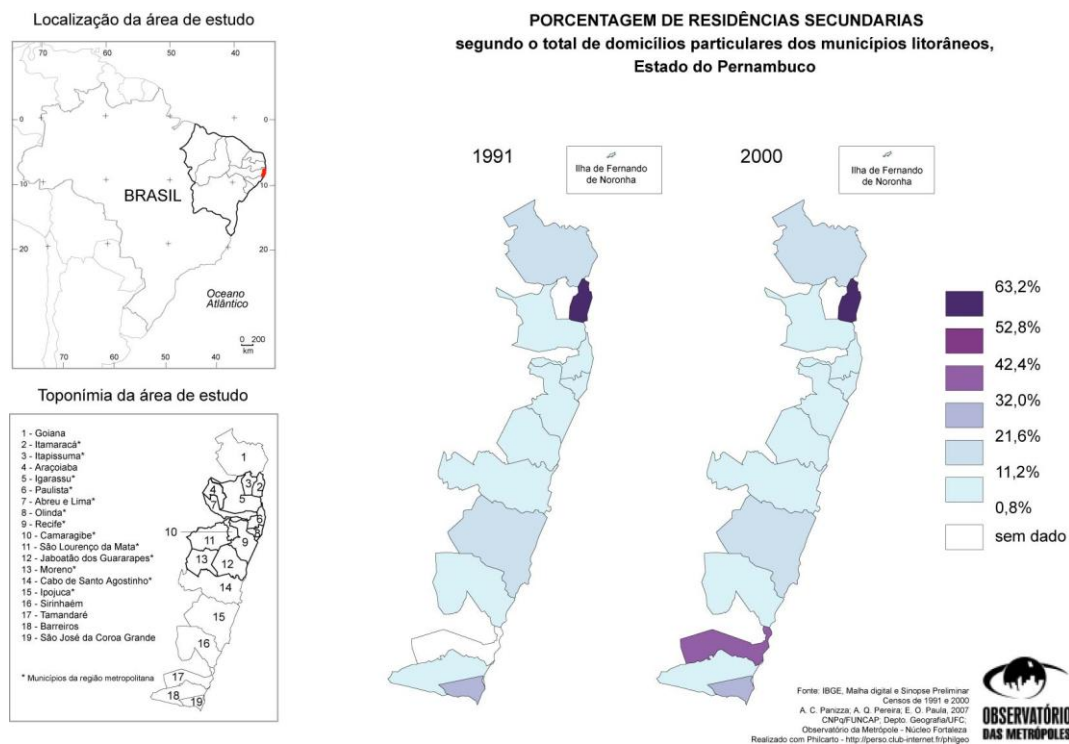


Figura 34. Residências secundárias no litoral de Pernambuco

Em relação aos demais municípios, a Região Metropolitana de Salvador dispõe de comportamento singular. A lógica da linearidade, evidenciadora de frequências importantes em seus limites, é fragilizada. Nela as frequências mais elevadas concentram-se na hinterlândia de Salvador, na região do Recôncavo Baiano, denotando nestes termos forte frequência nos municípios localizados em seu extremo sul. Ao se considerar os municípios litorâneos destacam-se Vera Cruz (42,4% a 52,8%, nos dois anos) e Itaparica (32% a 42,4%) (municípios metropolitanos) e, ao mesmo tempo, Saubara (da classe 32% a 42,4% em 1991, para a classe de 42,4% a 52,8%). Os outros municípios litorâneos inserem-se nas duas classes inferiores (0,8% a 11,2% e 11,2% a 21,6%) (Tabelas 46 e 47; Figuras 35 e 36).

TABELA 46

Região Metropolitana de Salvador : Número de domicílios particulares, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios – 1991-2000

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Total	701.494	29.108	4,15	970.864	44.050	4,54
Munic. litorâneos	692.566	28.652	4,14	956.527	43.495	4,55
Salvador	572.468	10.302	1,80	768.010	15.685	2,04
Camaçari	35.782	4.915	13,74	59.612	9.684	16,25
Itaparica	5.739	1.951	34,00	8.838	2.827	31,99
Vera Cruz	15.105	7.732	51,19	20.719	10.521	50,78
Madre de Deus	2.408	325	13,50	4.060	322	7,93
São Francisco do Conde	5.035	243	4,83	7.879	423	5,37
Candeias	16.826	311	1,85	22.730	650	2,86
Simões Filho	18.604	487	2,62	27.293	766	2,81
Lauro de Freitas	20.599	2.386	11,58	37.386	2.617	7,00
Munic. não litorâneos	8.928	456	5,11	14.337	555	3,87
Dias D'ávil	8.928	456	5,11	14.337	555	3,87

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

TABELA 47

Municípios litorâneos do Estado da Bahia : Número de domicílios particulares, de residências secundárias e porcentagem segundo o total de domicílios particulares

LOCALIDADE	1991			2000		
	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%	Total domicílios particulares	Total residências secundárias	%
Conde	4.589	650	14,16	6.214	992	15,96
Camaçari	35.782	4.915	13,74	59.612	9.684	16,25
Lauro de Freitas	20.599	2.386	11,58	37.386	2.617	7,00
Salvador	572.468	10.302	1,80	768.010	15.685	2,04
Vera Cruz	15.105	7.732	51,19	20.719	10.521	50,78
Jaguaripe	3.838	588	15,32	4.468	967	21,64
Valença	18.120	965	5,33	72.207	1.311	1,82
Cairu	3.656	352	9,63	3.689	457	12,39
Maraú	5.348	506	9,46	6.070	546	9,00
Itacaré	5.397	499	9,25	6.494	332	5,11
Ilhéus	55.295	2.292	4,15	68.384	4.063	5,94
Una	7.632	209	2,74	9.932	476	4,79
Canavieiras	9.473	358	3,78	11.574	587	5,07
Belmonte	7.526	308	4,09	7.389	581	7,86
Porto Seguro	9.791	798	8,15	33.355	1.545	4,63
Prado	7.291	898	12,32	9.368	1.547	16,51
Caravelas	5.923	194	3,28	6.252	485	7,76
Nova Viçosa	8.365	1.473	17,61	11.681	2.396	20,51
Mucuri	5.382	553	10,27	8.242	1.055	12,80
Jandaíra	2.263	215	9,50	2.956	340	11,50
Esplanada	6.437	252	3,91	8.024	748	9,32
Entre Rios	8.102	659	8,13	31.024	3.262	10,51
Mata de São João	8.236	623	7,56	10.902	1.130	10,37
Saubara	3.564	1.364	38,27	5.805	2.536	43,69
Itaparica	5.739	1.951	34,00	8.838	2.827	31,99
Ituberá	5.506	140	2,54	7.038	347	4,93
Igrapiúna	3.542	95	2,68	4.416	176	3,99
Nilo Peçanha	3.281	151	4,60	3.402	182	5,35
Alcobaça	4.513	955	21,16	6.971	1.273	18,26
Madre de Deus	2.408	325	13,50	4.060	322	7,93
São Francisco do Conde	5.035	243	4,83	7.879	423	5,37
Salinas da Margarida	2.814	803	28,54	3.889	1.076	27,67
Uruçuca	8.666	446	5,15	8.363	515	6,16
Santo Amaro	13.868	711	5,13	17.082	870	5,09
Santa Cruz Cabrália	2.344	226	9,64	8.129	625	7,69
Candeias	16.826	311	1,85	22.730	650	2,86
Simões Filho	18.604	487	2,62	27.293	766	2,81

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

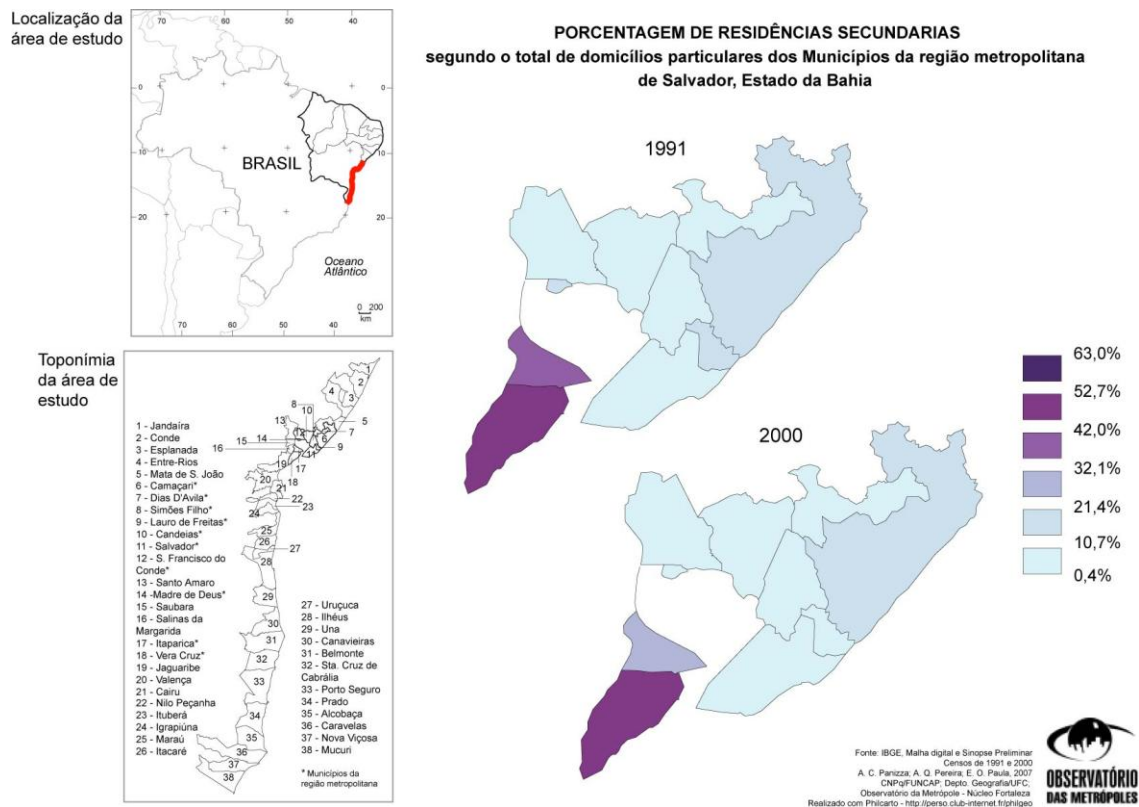


Figura 35. Residências secundárias na Região Metropolitana de Salvador

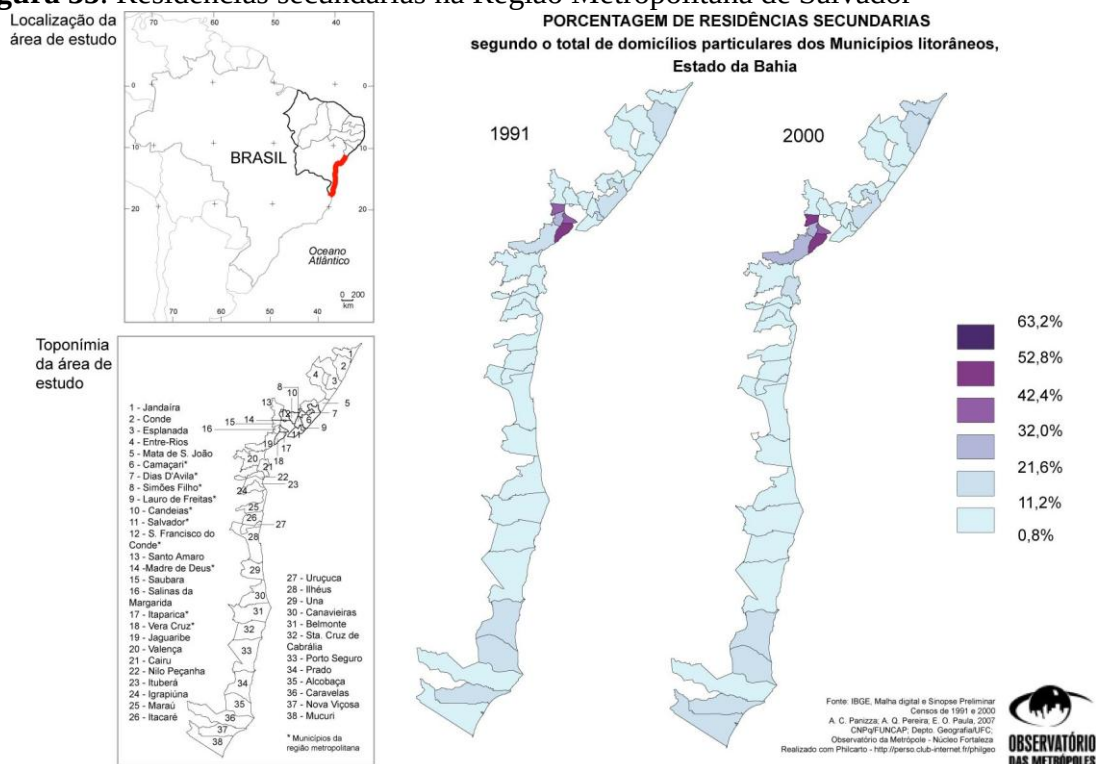


Figura 36. Residências secundárias no litoral da Bahia

Conforme demonstra a análise dos dados, nas capitais as residências secundárias se diluem entre os domicílios particulares. As capitais das regiões metropolitanas estudadas registram menos de 2% de residências secundárias segundo o número de domicílios particulares; exceto Salvador, com 2,04% em 2000.

Tanto na Região Metropolitana de Fortaleza quanto na de Natal encontram-se mecanismos denotadores da transformação de uso ocasional em permanente. Caucaia (CE) e Extremoz (RN) são bons exemplos desta transformação em marcha. O melhoramento das vias de acesso e a relativa proximidade com suas capitais possibilitam concorrência efetiva entre os usos supramencionados e em favor do relacionado ao uso permanente. Tal fato é evidenciado no aumento de 63.636 domicílios particulares em Extremoz, entre 1991 e 2000; também explica a redução na porcentagem de residências secundárias de 25,76% para 3,61%, no mesmo período. Em Caucaia referido mecanismo ainda não foi evidenciado pelos números, porém os fatores para ativar o processo estão postos. Esta hipótese deve ser verificada com os dados do próximo censo.

Como observado, os municípios das regiões metropolitanas a se destacar com porcentagens mais elevadas encontram-se nas regiões de Recife e Salvador. Porcentagens superiores a 50% de residências secundárias segundo o número de domicílios particulares são encontradas, no período estudado, em Itamaracá (PE) e Vera Cruz (BA).

Ainda como observado, a Região Metropolitana de Fortaleza apresenta baixas porcentagens. Verificou-se maior dinamismo fora da região metropolitana nos municípios da divisa do Ceará com o Rio Grande do Norte: Icapuí (8,39% em 1991 e 12,61% em 2000) e Tibau (63,19 em 2000). Em 1991, Tibau estava ligado ao município de Grossos, quando esse já contava com 34% de residências secundárias. Com o desmembramento, Tibau passou a ter mais de 60% de residências secundárias (dado de 2000). Essa região parece ter um dinamismo próprio, talvez ligado a Mossoró (RN).

O mar e o marítimo tornam-se, no final do século XX, verdadeiro fenômeno de sociedade. Atraem especial atenção dos cientistas sociais desejosos de apreender o desdobramento de lógica de valorização dos espaços litorâneos, que se consolida na medida em que acontece a propagação das práticas marítimas modernas, representativas de novas possibilidades de ordenamento e de uso dos espaços litorâneos pela sociedade. Quando mudanças paulatinas nas representações sociais desmistificam o, até então, desconhecido, os espaços à beira-mar tornam-se objetos de desejo. Concomitantemente, o desenvolvimento de novas tecnologias de comunicação, distribuição de energia e transporte “aceleram” o tempo, “encurtando” os espaços. Os meios de comunicação de massa (especialmente a televisão) constroem imagens segundo as quais as zonas de praia são caracterizadas como paraísos terrestres.

No final do século XIX, início do século XX, no cerne do sonho pelo mar, dá-se a implementação das práticas marítimas modernas no Brasil pela elite, cujos desdobramentos vão possibilitar aproximação gradativa da sociedade local em relação aos espaços litorâneos. Tal movimento consolida-se com a vilegiatura marítima e, mais recentemente, o turismo litorâneo.

A primeira prática marítima moderna caracteriza-se por extrapolar pioneiramente os limites das capitais (lôcus nos quais as práticas marítimas modernas foram gestadas), instaurando nas zonas de praia dos municípios litorâneos, inicialmente os vizinhos e atualmente a totalidade daqueles inscritos na zona costeira, conflito com populações tradicionais, sobretudo os pescadores artesanais.

De prática marítima delineada na capital e resultante de demanda da elite local sequiosa por espaços litorâneos, percebe-se no tempo, como resultado de transformações no domínio socioeconômico (ampliação da classe média no país) e tecnológico (implantação de infra-estrutura urbana além da cidade, notadamente viária, energética e de telecomunicação), tendência de incorporação crescente e gradual da totalidade das zonas de praia dos municípios litorâneos componentes da zona costeira brasileira.

Nos termos ora mencionados percebe-se intensificação de processo de incorporação das zonas de praia à tessitura urbana e em função de duas racionalidades: a da capital e a da metrópole.

O primeiro movimento, característico da primeira metade do século XX e relacionado aos limites da capital. O segundo, delineado a partir da segunda metade do século XX, extrapola os limites da cidade (capital) e incorpora a metrópole.

Como prática marítima moderna a vilegiatura é exercício das populações citadinas e funciona como um dos elementos de constituição da sociedade urbana. Os maiores índices de proprietários de segundas residências advêm dos grandes aglomerados urbanos. No contexto internacional, Colás e Cabrerizo (2004) indicam, no caso espanhol, dados que corroboram essa premissa. Concebe-se íntima ligação entre a vilegiatura e a urbanização litorânea (MORAES, 2007).

Entre as práticas sociais desenvolvidas na zona costeira, a vilegiatura melhor representa a expansão do tecido urbano metropolitano. A consolidação das relações da sociedade com o mar e o marítimo, seguida da propagação destas relações nos demais espaços, respalda-se na instituição da urbanização e expansão da metrópole.

Ao mesmo tempo, a construção de segundas residências no litoral constitui vetor considerável de espalhamento do urbano, tanto em relação às formas espaciais, quanto às novas condições de vida. Associadas aos parcelamentos urbanos, vias rodoviárias bem estruturadas, e as próprias edificações de segundas residências, dispersas ou aglomeradas as formas atendem às necessidades recreativas dos moradores metropolitanos. Desta feita, tais construtos são exemplos representativos da materialização do urbano no espaço litorâneo. A partir deste fenômeno, a sociedade urbana na metrópole e, principalmente em sua cidade núcleo, cria elos mais fortes com os demais municípios litorâneos: metropolitanos e não-metropolitanos.

Na vilegiatura marítima do Nordeste brasileiro se evidencia desdobramento de demanda por espaços de ócio, especificamente litorâneos, que

nascem na cidade e extrapolam seu domínio. Gestam, assim, uma rede urbana paralela à zona de praia, tendente a se densificar no tempo, como expressão das metrópoles em constituição. Com tal incremento apresenta-se lógica de organização espacial paralela à zona de praia, baseada no aeroporto e nas vias litorâneas e permitindo prolongamento sobre o litoral. Tal lógica, diametralmente diferenciada da reinante até então, coloca as zonas de praia dos estados em foco sob a dependência direta das capitais e sem mediação de centros urbanos intermediários, gestando rede urbana paralela à zona de praia e inclinada a se densificar no tempo, como expressão das metrópoles em constituição.

4.4. Litoral do Ceará e Região Metropolitana de Fortaleza

A política de desenvolvimento turístico adotada pelo governo cearense, no bojo do PRODETUR/NE, converge no sentido de viabilizar ações e empreender lógica de ordenamento do espaço possibilitadoras da atração de fluxos turísticos. O êxito desta política pública de desenvolvimento da atividade turística anuncia a construção de uma cidade, a capital, cuja importância se manifesta em sua capacidade de receber e distribuir fluxos de turistas nas zonas de praia do estado.

Após os anos 1980, o Estado coloca em prática política pública de planejamento do território, reforçando as ligações de Fortaleza com os municípios litorâneos, contribuindo na construção de uma nova rede urbana que privilegia as relações com o litoral.

O movimento supramencionado, dirigido à zona costeira se insere em racionalidade a apresentar o turismo como atividade econômica rentável e, conseqüentemente, considerada nas metas estabelecidas pelo Plano de Governo (Plano de Mudanças)²⁶ como elemento balizador das estratégias visando a inclusão do Ceará na indústria turística em escala nacional e internacional. Tal programa se funda em ações públicas de planejamento do território e do turismo

em escala regional (PRODETUR-NE). Sua base de recursos é, de um lado, o Banco Interamericano de Desenvolvimento e, de outro, o Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e os governos estaduais. Estabelece-se parceria na qual estes atores participam do financiamento deste projeto.

O citado programa estabelece quatro regiões turísticas de desenvolvimento no litoral cearense:

Região turística I - municípios de Caucaia, Fortaleza e Aquiraz, que compõem a Região Metropolitana de Fortaleza. Seus limites extremos Oeste e Leste são, respectivamente, os rios do Cauípe e Pacoti. Nesta região, Fortaleza dispõe de importante papel: a porta de entrada do estado e o ponto de distribuição dos fluxos turísticos nas zonas de praia a leste e oeste desta cidade.

Região Turística II - municípios de Itapipoca, Trairí, Paraipaba, Paracurú, São Gonçalo do Amarante e Caucaia. Seus limites extremos Oeste e Leste são, respectivamente, os rios Mundaú e Ceará. Esta região é definida como zona prioritária do programa (Doc. nº 005/80, IPLANCE-Ce).

Região Turística III - municípios de Aquiraz, Cascavel, Beberibe, Fortim, Aracati e Icapuí. Seus limites extremos Oeste e Leste são, respectivamente, os rios Pacoti e a fronteira com o Rio Grande do Norte. Trata-se da região melhor adaptada ao desenvolvimento das atividades turísticas, posto dispôr de infra-estrutura significativa.

Região Turística IV - municípios de Barroquinha, Camocim, Cruz, Acaraú, Itarema, Amontada e Itapipoca. Seus limites extremos Oeste e Leste são, respectivamente, os rios Timonha e Mundaú. Esta região depende exclusivamente do programa de desenvolvimento do turismo do estado.

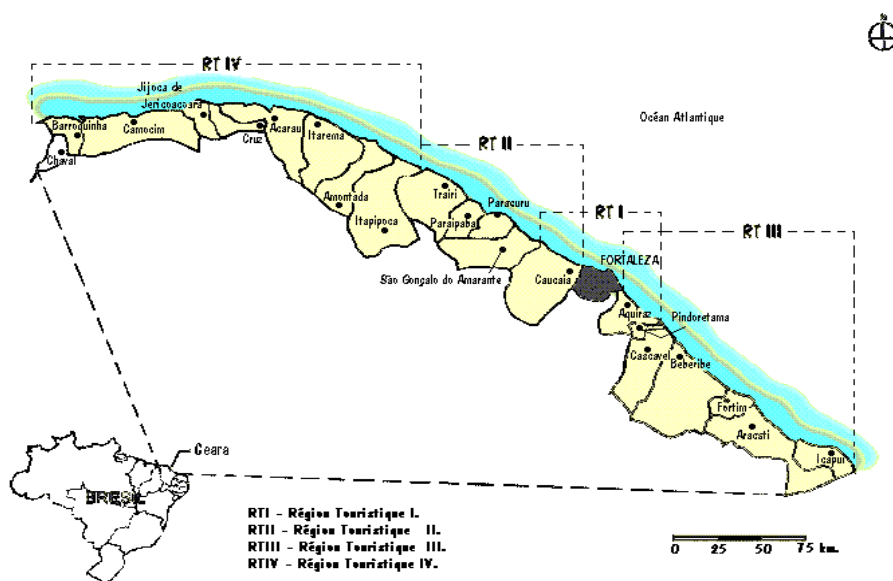


Figura 37. CEARÁ. Regiões turísticas conforme PRODETUR-CE

Conforme o PRODETURIS-CE (atual PRODETUR-CE, cuja rubrica foi alterada após sua inserção no PRODETUR-NE), a adoção deste recorte espacial,

constituir-se-á em um referencial de apoio às organizações públicas e privadas que pretendam introduzir planos e projetos na área litorânea. Isto com o sentido de orientar a localização mais adequada tanto para as atividades de turismo pretendida, como para investimentos na infraestrutura física da região, evitando, assim, a superposição de ações, otimizando os investimentos e contribuindo para maximizar os efeitos positivos para os objetivos do programa (Governo do Estado do Ceará, 1991, p. 193).

Este programa previa uma ação por etapas. A zona escolhida para sua implantação foi a segunda região turística, com extensão de 135 km e, na época, apenas 44% da área loteada.

A inscrição desta zona como prioritária visava sua potencialização, com aproveitamento da natureza a partir da implantação de equipamentos e serviços turísticos. O PRODETUR-CE foca ação na zona prioritária, posto considerá-la inaproveitada por atividades econômicas (idéia equivocada do vazio econômico), dado que a torna suscetível a um reagendamento dinâmico.

A idéia do vazio econômico reflete a desconsideração das populações ribeirinhas, que subsistem da pesca e da agricultura de subsistência. A citada zona, composta por seis municípios, contém grande número de distritos costeiros e de colônias de pescadores a integrarem uma população de 90 mil habitantes. Após os anos 1970-1980, o turismo e a vilegiatura representam atividades importantes nesta região, já explorada pelos promotores imobiliários. Convém lembrar, também, inserção dos habitantes locais em atividades terciárias relacionadas aos restaurantes e pousadas orientadas às atividades de lazer local.

A implantação do PRODETUR na zona prioritária trabalhava no sentido de gerar indução dos investimentos privados no setor oeste do litoral cearense. Uma tentativa de compensação aos direcionamentos anteriores e que convergiam para a zona leste.

Resta-nos averiguar se esta tentativa de indução surtiu o efeito desejado no setor em foco. Neste sentido estabeleceremos análise dos investimentos privados no domínio do imobiliário turístico no período de 2004 a 2007, com base nos dados dos licenciamentos ambientais obtidos no Ceará, especificamente as licenças conseguidas na SEMACE (Secretaria de Meio Ambiente do Estado do Ceará). Tais dados possibilitam a apreensão do direcionamento dos investimentos no estado. Estes dados indicam convergência majoritária dos investimento aos municípios localizados no litoral leste do estado: Aquiraz (25,99%), Aracati (15,79%), Eusébio (14,80%) e Beberibe (9,87%), totalizando 66,45% dos licenciamentos fornecidos pela SEMACE (Tabela 48).

TABELA 48

CEARÁ. Licenciamento ambiental por tipo de atividade e volume total – 2004 a 2007

Município	EUSI	EUCI	EMCI	EMSI	CTH	HPH	DPI	PT	Total	%(total)
Amontada	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,33%
Aquiraz	20	10	9	9	5	23	0	3	79	25,99%
Aracati	15	6	5	7	1	14	0	0	48	15,79%
Beberibe	10	1	3	5	3	8	0	0	30	9,87%
Camocim	0	0	0	3	2	0	0	0	5	1,64%
Cascavel	1	0	1	1	2	1	0	0	6	1,97%
Caucaia	2	0	6	7	3	5	0	0	23	7,57%
Eusébio	2	32	3	8	0	0	0	0	45	14,80%
Fortaleza	0	2	1	1	0	3	0	0	7	2,30%
Fortim	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,33%
Icapuí	0	1	1	0	0	1	0	0	3	0,99%
Itapipoca	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0,33%
Paracuru	2	0	0	0	2	1	0	0	5	1,64%
Paraipaba	2	1	0	0	2	3	0	0	8	2,63%
S.G.Amarante	2	0	1	9	0	3	1	0	16	5,26%
Trairi	8	1	2	2	1	12	0	0	26	8,55%
TOTAL	65	54	33	52	22	74	1	3	304	100,00%

LEGENDA:

EUSI - Empreendimentos Unifamiliares sem infra-estrutura

EUCI - Empreendimentos Unifamiliares com infra-estrutura

EMCI - Empreendimentos Multifamiliares com infra-estrutura

EMSI - Empreendimentos Multifamiliares sem infra-estrutura

CTH - Complexo Turístico e Hoteleiro

HPH - Hotéis, Pousadas e Hospedarias

PT - Parque Temáticos

DPI - Distrito e Pólo Industrial

Fonte: SEMACE. Relatório de Licenciamento Ambiental por Atividade (2004 a 2007).

Tal comportamento é apreendido também no concernente aos tipos de empreendimentos por atividades. A maior frequência de empreendimentos unifamiliares sem infra-estrutura (65) ocorre em Aquiraz (20), Aracati (15) e Beberibe (10). Trairi representa o município do litoral oeste mais próximo do

comportamento notado nos municípios anteriormente citados, com 8 empreendimentos o gênero. No concernente aos empreendimentos unifamiliares com infra-estrutura (54) a seqüência apreendida é Eusébio (32), Aquiraz (10) e Aracati (6).

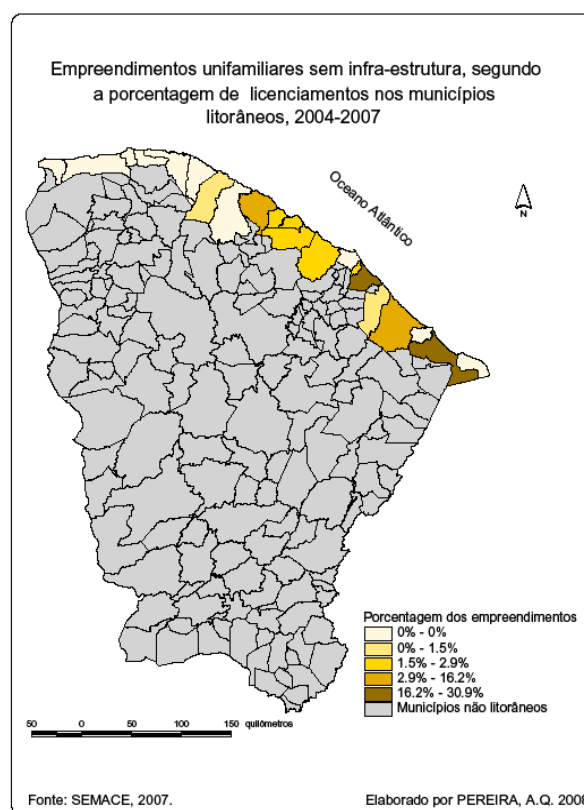


Figura 38. LITORAL DO CEARÁ. Licenciamentos ambientais imobiliários (2004-2007)
Fonte: Superintendência Estadual de Meio Ambiente, 2007

Os Empreendimentos Multifamiliares com infra-estrutura (33) acompanha lógica próxima da mencionada: Aquiraz (9), Aracati (5), Beberibe (3) e Eusébio (3). A exceção notada é Caucaia, contando com 6 empreendimentos. Os multifamiliares sem infra-estrutura (52) seguem este comportamento: Aquiraz (9), Eusébio (8), Aracati (7) e Beberibe (5). As exceções são São Gonçalo do Amarante (9) e Caucaia (7). Os complexos turísticos hoteleiros (22) concentram-se principalmente em Aquiraz (5) e Beberibe (3). Caucaia (3), aproxima-se de volume notado no litoral leste.

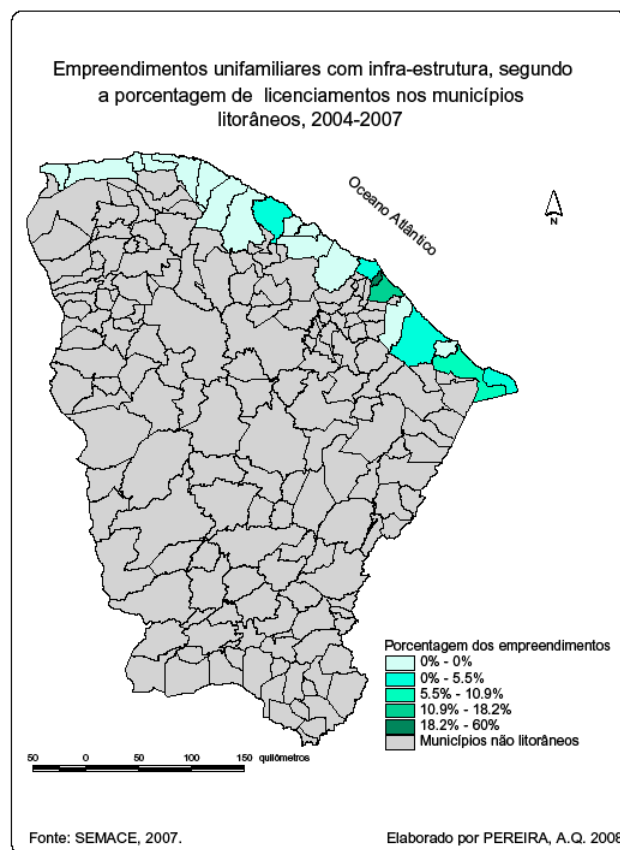


Figura 39 . LITORAL DO CEARÁ. Licenciamentos ambientais imobiliários (2004-2007)
Fonte: Superintendência Estadual de Meio Ambiente, 2007

No que diz respeito aos investimentos em Hotéis, Pousadas e Hospedarias (74), a concentração é mais acentuada. Aquiraz (23), Aracati (14) e Beberibe (8) destacam-se no litoral leste, contra Trairi (12) e Caucaia (5) no litoral oeste. O único município a dispor de parques temáticos é Aquiraz no litoral leste, com três empreendimentos e aproveitando infra-estrutura resultante de investimentos públicos trabalha-se na implantação, no litoral oeste (São Gonçalo do Amarante) do Distrito e Pólo Industrial associado ao novo Porto do Pecém.

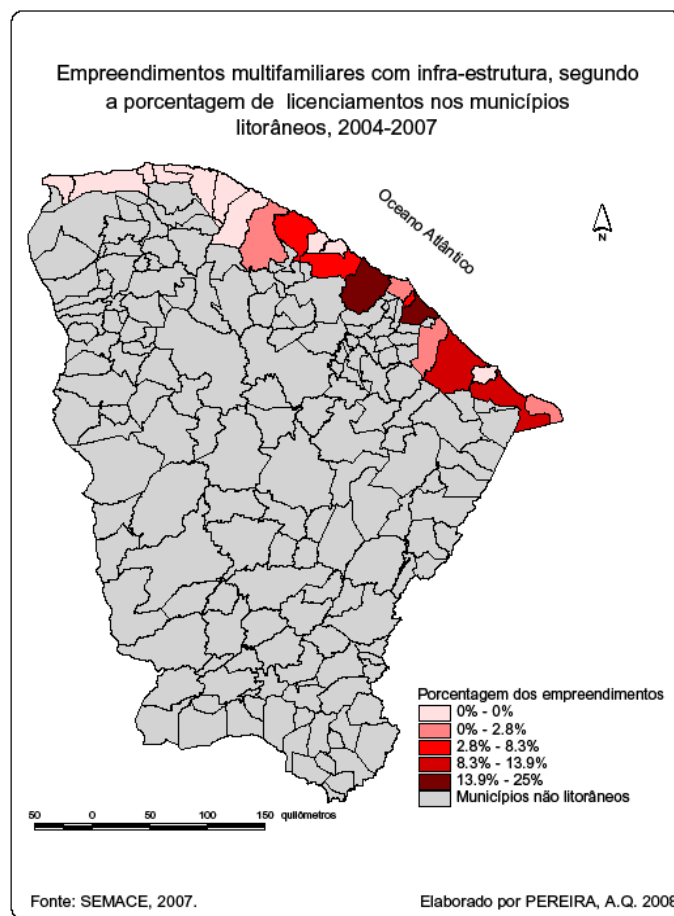


Figura 40. LITORAL DO CEARÁ. Licenciamentos ambientais imobiliários (2004-2007)
Fonte: Superintendência Estadual de Meio Ambiente, 2007

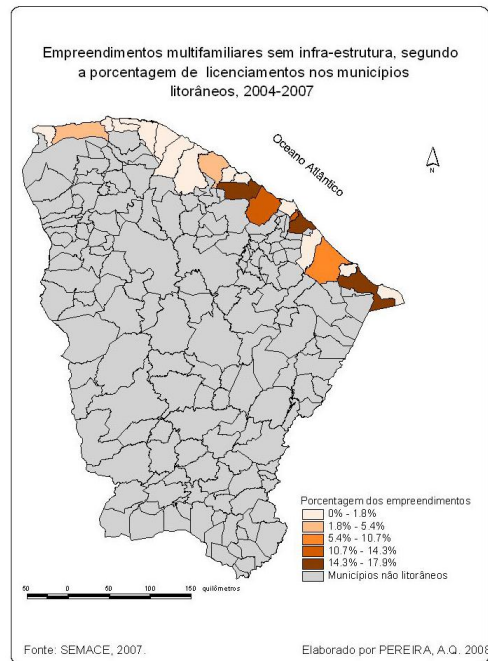


Figura 41. LITORAL DO CEARÁ. Licenciamentos ambientais imobiliários (2004-2007)
Fonte: Superintendência Estadual de Meio Ambiente, 2007

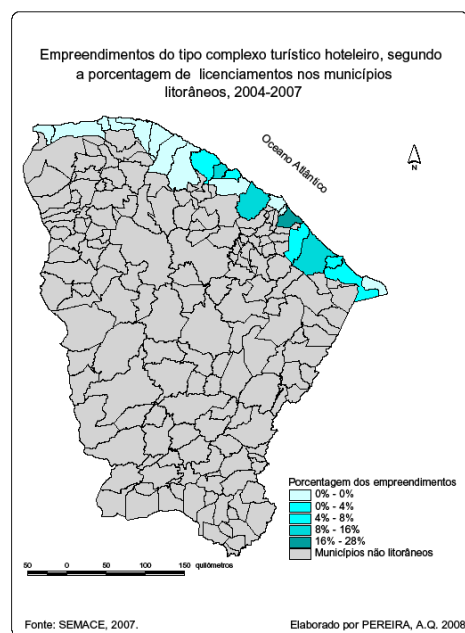


Figura 42. LITORAL DO CEARÁ. Licenciamentos ambientais imobiliários (2004-2007)
Fonte: Superintendência Estadual de Meio Ambiente, 2007

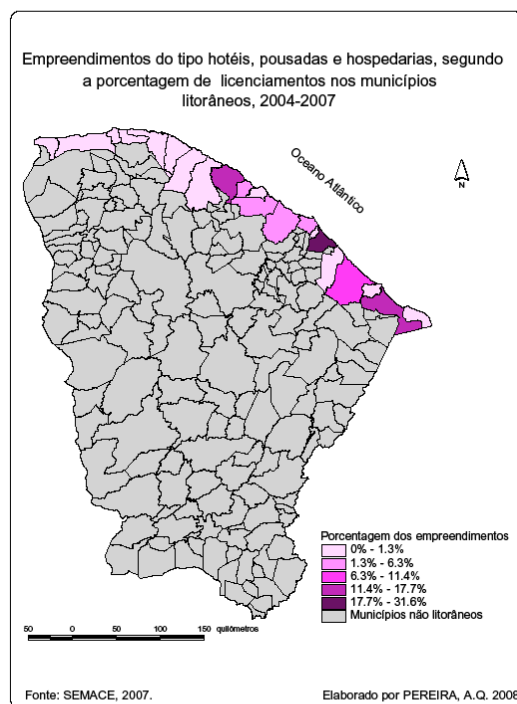


Figura 43 LITORAL DO CEARÁ. Licenciamentos ambientais imobiliários (2004-2007)
Fonte: Superintendência Estadual de Meio Ambiente, 2007

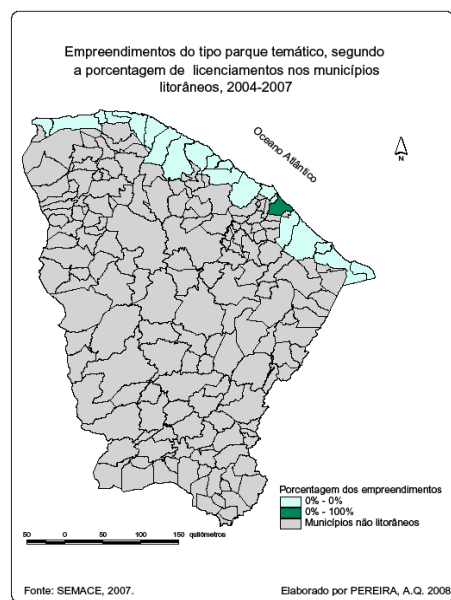


Figura 44. LITORAL DO CEARÁ. Licenciamentos ambientais imobiliários (2004-2007)
Fonte: Superintendência Estadual de Meio Ambiente, 2007

O estabelecimento de paralelo entre os cartogramas dos investimentos públicos e privados explicita lógica de ordenamento resultante da constituição de política pública de consolidação de turismo litorâneo, cujo desdobramento associa, grosso modo, volume importante de recursos públicos no litoral oeste, a investimentos importantes do setor privado no litoral leste. Estas lógicas, embora centradas em zonas diferenciadas, tem como ponto de intersecção a metrópole, com indicação de quadro favorecendo, além da capital, os municípios litorâneos de Aquiraz e Caucaia.

Sua implicação faz-se sentir no preço do solo urbano, com a valoração, no tempo dos espaços contidos na metrópole. A consideração da Planta Genérica de Preços de terrenos, nos anos de 2004 e 2006, evidenciam tal assertiva. Tais dados, apresentados pela Câmara de Valores Imobiliários de Fortaleza, contemplam exclusivamente as áreas com importante volume de negociações no Ceará. Percebe-se, que o único município metropolitano não litorâneo indicado é Eusébio e dos municípios metropolitanos litorâneos somente São Gonçalo do Amarante não dispõe de dados, certamente em virtude de situar-se fora da zona de intersecção dos investimentos públicos-privados.

Os municípios litorâneos metropolitanos indicados (Fortaleza, Aquiraz e Caucaia) possuem comportamento peculiar. Neles o preço do terreno nas zonas de praia (beira-mar ou frente para o mar) são, grosso modo, superiores aos notados mais ao continente (Av. Abolição, Dragão do Mar, restaurantes, Município ou Sede) (Tabela 17).

TABELA 49

Região Metropolitana de Fortaleza - Espaço litorâneo da. Planta Genérica de Preços de Terrenos (m²) - 2004 e 2006.

Município	Localização	Preços em 2004 (R\$)		Preços em 2006 (R\$)		Variação percentual - preços máximos
		Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	
Fortaleza	Dunas	100,00	140,00	150,00	200,00	43
	Lagoa Redonda	8,00	12,00	20,00	30,00	150
	Meireles (Av. Beira mar)	3000,00	5000,00	-	6000,00	20
	Meireles (Av. Abolição)	600,00	1000,00	1000,00	1500,00	50
	Meireles (ruas secundárias)	400,00	600,00	800,00	1000,00	67
	Mucuripe (frente para o mar)	1500,00	2000,00	4000,00	5000,00	150
	Mucuripe (Av. Abolição)	400,00	700,00	600,00	900,00	29
	Mucuripe (ruas secundárias)	60,00	90,00	180,00	200,00	122
	Praia de Iracema	600,00	700,00	700,00	1000,00	43
	Praia de Iracema (Av. Beira mar)	2000,00	3000,00	2000,00	3000,00	0
	Praia de Iracema (Dragão do Mar)	700,00	1000,00	800,00	1200,00	20
	Praia de Iracema (Restaurante)	500,00	800,00	800,00	1000,00	25
	Praia do Futuro (frente para o mar)	100,00	150,00	150,00	200,00	33
	Precabura	2,00	4,00	15,00	20,00	400
Caucaia	Sabiaguaba	10,00	20,00	30,00	50,00	150
	Caucaia (município)	10,00	15,00	25,00	30,00	100
	Caucaia (Sede)	50,00	100,00	100,00	150,00	50
	Icaraí (centro comercial)	30,00	50,00	80,00	100,00	100
	Icaraí (frente para o mar)	20,00	30,00	100,00	150,00	400
	Icaraí (periferia do centro comercial)	25,00	35,00	30,00	60,00	71
	Cumbuco (frente para o mar)	30,00	40,00	100,00	150,00	275
	Cumbuco (interior)	15,00	25,00	50,00	70,00	180
	Tabuba (frente para o mar)	25,00	35,00	100,00	150,00	329
	Tabuba (interior)	10,00	20,00	30,00	70,00	250
	Pacheco (frente para o mar)	15,00	25,00	30,00	50,00	100
	Pacheco (interior)	6,00	15,00	30,00	50,00	233
	Eusébio (município)	5,00	8,00	50,00	100,00	1150
	Eusébio (Sede)	30,00	50,00	200,00	300,00	500
Aquiraz	Porto das Dunas (1ª etapa)	20,00	35,00	150,00	200,00	471
	Porto das Dunas (2ª etapa)	12,00	20,00	100,00	150,00	650
	Porto das Dunas (3ª etapa)	8,00	12,00	50,00	100,00	733

Fonte: Câmara de Valores Imobiliários de Fortaleza, 2004 e 2006

Fortaleza, em função de sua posição como capital e potencializada com investimentos no domínio do imobiliário turístico, apresenta papel de destaque com áreas mais valorizadas em:

a) **Meireles** - preço máximo do m² em sua zona de praia (av. Beira Mar) de 5.000,00 reais em 2004 e 6.000,00 reais em 2006, contra valores expressos na parte mais continental (av. Abolição, com 1.000,00 reais em 2004 e 1.500,00 reais em 2006, e ruas secundárias com valores de 600,00 reais e 1.000,00, respectivamente nos anos de 2004 e 2006).

b) **Mucuripe** - valor do m² na zona de praia (frente para o mar) de 2.000,00 reais em 2004 e 5.000,00 reais em 2006, superior ao registrado na av. da Abolição (700,00 em 2004 e 900,00 em 2006) e ruas secundárias (90,00 reais em 2004 e 200,00 reais em 2006).

c) **Praia de Iracema** - preço do m² do terreno no trecho correspondente à av. Beira Mar de 3.000,00 reais nos anos considerados, acima daqueles praticados no trecho

do Dragão do Mar (1.000,00 reais em 2004 e 1.200,00 reais em 2006) e dos restaurantes (800,00 e 1.000,00 reais, respectivamente nos anos de 2004 e 2006).

d) **Praia do Futuro** – área singular posto ocorrer, de um lado, somente indicação do preço dos terrenos de frente para o mar e, de outro, com valores muito abaixo do praticado nos outros bairros (150,00 reais em 2004 e 200,00 reais em 2006).

Aquiraz segue a lista, com valoração importante do preço do m² do terreno. Nele somente o distrito litorâneo de Porto das Dunas é citado, exclusivamente os empreendimentos do Complexo imobiliário turístico do Porto das Dunas, etapas 1 (35,00 e 200,00 reais), 2 (20,00 e 150,00 reais) e 3 (12,00 e 100,00 reais), respectivamente para os anos de 2004 e 2006. Convém destacar, alta taxa de variação notada no interstício considerado, dispondo o município das maiores taxas notadas nas zonas de praia, oscilando da faixa de 400% a 700%.

Caucaia, não menos importante, se situa em última posição e com destaque para os preços notados nos distritos localizados nas zonas de praia e nos terrenos de frente para o mar. Para se ter uma idéia desta importância, eles equiparam, em 2006, o preço do m² praticado ao da sede do município (150,00 reais), que em 2004 possuía o valor mais elevado (100,00 reais, contra 30,00 em Icaraí, 40,00 em Cumbuco e 35,00 em Tabuba). A única exceção à regra Pacheco, cujo valor em 2006 fica na casa dos 50,00 reais.

Em suma, embora o governo do estado direcione suas ações a zona pouco atrativa em termos econômico, os investimentos privados não respondem nas mesmas proporções. O estado, a partir de sua intervenção voltada à construção de infra-estrutura e gestão do espaço, disponibiliza, no mercado, volume importante de terra. No entanto, os resultados são modestos e concentrados, sobremaneira, nos municípios litorâneos metropolitanos, preferencialmente na capital, Aquiraz e Caucaia. O dinamismo característico do litoral leste persiste e o litoral oeste, completamente loteada, fica no aguardo.

4.4.1. Valorização do Espaço litorâneo de Aquiraz (Ceará)

Este item detalha a expansão do tecido urbano da Metrôpole de Fortaleza em direção ao litoral de Aquiraz, elencando os principais sujeitos sociais condicionantes do processo (moradores, empreendedores imobiliários, vilegiaturistas e gestores públicos). O município de Aquiraz, fundado em 1699, compõe a Região Metropolitana de Fortaleza desde a sua instituição em 1973. Esta municipalidade é litorânea e limítrofe a Capital cearense, distante cerca de 30 km (figura 01). Além da revisão bibliografia e documental, como recursos metodológicos, foram 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 vilegiaturistas foram realizadas. 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”.

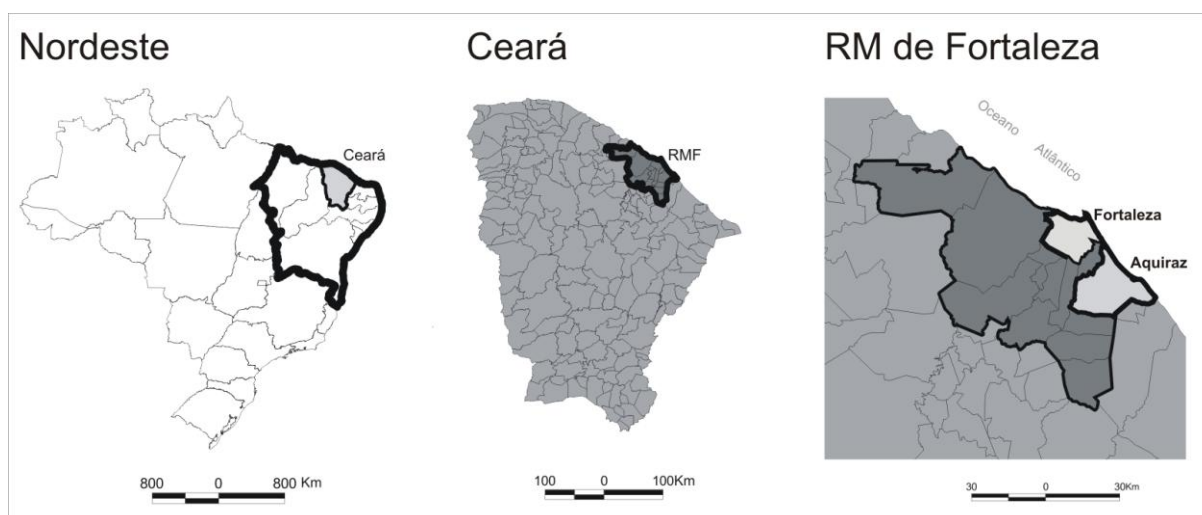


Figura 45. Localização da Região Metropolitana de Fortaleza

Fonte : Malha cartográfica do IBGE

O início da década de 70 do século passado, começa o processo de valorização efetiva dos espaços à beira-mar em Aquiraz. Tal processo fundamentar-se-ia, principalmente, com a disseminação da prática marítima da

vilegiatura nas praias de Aquiraz, que passaria a compor lugar propício à construção de segundas residências de fortalezenses.

Fortaleza como maior cidade do Estado do Ceará, e, posteriormente, como cidade matricial da Metrópole, seria responsável pela emissão de vilegiaturistas. 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 vilegiaturistas em Aquiraz construiriam suas segundas residências nas localidades litorâneas de Prainha e Iguape. O modo de vida dos pescadores e a tranquilidade das praias, também, viriam a constituir atrativos para a chegada dos vilegiaturistas. O maior interesse dos vilegiaturistas, 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 ondas²⁷, formando uma espécie de “muralha que cerca o mar”. (SEABRA, 1979).

Os demais vilegiaturistas 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 vilegiaturistas. Batoque, com menor intensidade, também receberia os primeiros vilegiaturistas.

²⁷ No caso da expansão da prática da vilegiatura 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.

Ainda neste período, grande quantidade de loteamentos²⁸ 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. 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.

Em Aquiraz, essa mercantilização do espaço toma concretude nas novas relações 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). Como é observado nos quadros 1, 2 e 3²⁹, 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.

²⁸ 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.

²⁹ 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 maior loteamento de Aquiraz, 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 46 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 46. Foto aérea do loteamento Porto das Dunas em Aquiraz/CE
Fonte: PROURB, 1997.

Quadro 1

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

NOME DO EMPREENDIMENTO/LOTEAMENTO	EMPRESA PROPRIETÁRIA	ANO DE APROVAÇÃO	NÚMERO 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.	*	687	487
Porto das Dunas – I Etapa	Porto das Dunas Ltda.	*	874	12.100
Jardim Riviera	*	1972	274	360
Parque Arco Íris	*	1973	95	3.053
Recreio Tropical	Manoel Mavignier de Oliveira	1973	126	1638
Parque Guarani	*	1975	93	375
Rosa dos Ventos	Terranova Imobiliária Ltda.	1977	127	*

Mirante do Rio	Cambial Imóveis / Mirante Imóveis Ltda.	1977	194	534
Planalto Dois Irmãos	João Ricardo Guimarães Neto	1978	31	*
Parque das Flores	Nascimento Jucá Ltda. / Santa Lúcia S.A.	1978	301	686
Rio Mar	José Jereissati Imóveis Ltda.	1979	112	493
Parque Valparaíso	Imobiliária Flávio Parente Ltda.	1979	115	3.848
Jardim do Lago	Paulista Comercial e Representações Ltda.	1979	185	477
Parque das Fontes	Imobiliária Marinho Ltda.	1979	621	472
Parque Olho D'água	GLEBA - Participação e Administração de Empreendimentos Urbanos e Rurais Ltda.	1980	*	*
Recreio dos Bandeirantes	José Jereissati Imóveis Ltda.	1980	157	425
Planalto Novo Aquiraz	Corretores Imobiliários Associados Ltda.	1980	186	414
Lagoa de Cima - 1ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1980	227	385
Lagoa de Cima - 2ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1980	1359	386
Parque da Prainha	Imobiliária Nascimento Jucá	1981	466	518
Lagoa de Cima - 3ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1982	118	381
Bela Vista do Sul	Construtora Portal Ltda	1982	339	404
Lagoa de Cima - 4ª Etapa	José Jereissati Imóveis Ltda.	1982	833	401
Chácaras da Prainha	Construtora Marquise Ltda.	1984	1128	395
Costa do Sol	R. K. Imóveis S.A.	1985	194	413
Porto das Dunas - IV Etapa - Parte B	Porto das Dunas Ltda.	1986	298	*
Porto das Dunas - IV Etapa - Parte C	Porto das Dunas Ltda.	1986	343	*
Mirante de Aquiraz	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	168	379
Brisa da Prainha	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	284	374
Caminho do Iguape III	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1995	531	670
Sol Nascente	Marca / Imobiliária Marinho Ltda.	1998	506	276
Porto das Dunas - III Etapa	Porto das Dunas Ltda.	1999	123	*
Porto das Dunas - IV Etapa - Parte A	Porto das Dunas Ltda.	1999	148	*
Parque Brisa das Praias	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1999	176	354
Brisa da Prainha II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	2000	247	392

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

O poder público municipal, através da lei de uso e ocupação nº 33/1984, definiu o município como todo urbano, dando assim, condições legais³⁰ 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

³⁰ 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.

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.

Quadro 2

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

NOME DO EMPREENDIMENTO/LOTEAMENTO	EMPRESA PROPRIETÁRIA	ANO DE APROVAÇÃO	NÚMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA DO LOTE (m ²)
Alto do Iguape	GLEBA - Participação e Administração de Empreendimentos Urbanos e Rurais Ltda.	1977	1180	420
Jardim Pontal do Iguape	Cambial Imóveis Ltda.	1979	174	*
Planalto do Iguape	Cibral Ltda.	1980	393	409
Mirante do Iguape	Cibral Ltda. / Construtora Dabliu Ltda.	1981	873	409
Portal do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1981	388	380
Parque Planalto São Jorge	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1981	912	375
San Felipe	Cambial Imóveis Ltda.	1981	78	470
Esplanada do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1981	783	333
Parque entre Praias	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1982	64	371
Portal da Praia	Cambial Imóveis Ltda. / R. K. Imóveis Ltda.	1982	1089	440
Praia do Iguape	Maria Studart Gomes	1983	354	
Planalto Executivo do Iguape	Imobiliária Buerázio Ltda.	1984	672	395
Novo Iguape	Máster Incosa Engenheiros S.A.	1987	1736	460
Praia do Iguape I	Máster Incosa Engenheiros S.A.	1987	426	432
Praia do Iguape II	C. A. Studart e Francisco Filho	1987	690	566
Terras do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1988	1626	369
Esplanada do Sol	Lest Engenharia Ltda.	1988	270	442
Chácaras do Iguape	Construtora Metro Ltda.	1989	252	2.640
Iguape Leste	M. F. Empreendimentos Imobiliários	1990	308	384
Iguape Alvorada	Construtora e Imobiliária Cascavel Ltda.	1990	288	397
Praia do Presídio	*	1991	42	1549
Alpes do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	225	411
Mansões do Iguape	Augustus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1992	483	383

Bosque do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1993	668	394
Lagoa do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1995	1679	405
Lagoa do Iguape	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1995	1679	680
Planalto Brisa do Iguape	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1999	321	364
Praia do Batoque	Augustus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2000	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 figuras 47 e 48 exemplificam os diversos outdoors que fazem anúncios de grandes empreendedores imobiliários.



Figura 47. Propaganda imobiliária na CE 453
Fonte: acervo de Alexandre Queiroz Pereira, 2005.



Figura 48 Propaganda imobiliária na CE 040

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 49, 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 3)

O quadro 3 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 3

Aquiraz – CE. Relação dos loteamentos localizados no Distrito de Tapera nas décadas de 1970/1980/1990

NOME DO EMPREENDIMENTO/LOTEAMENTO	EMPRESA PROPRIETÁRIA	ANO DE APROVAÇÃO	NÚMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA DO LOTE (m²)
Condomínio das Praias	Construtora de Terraplanagem Cearense Ltda.	*	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	569	*
Parque San Lourenço	Terranova Imobiliária Ltda.	1978	81	*
Recanto Verde	Construtora Dabliu Ltda. / Cibral Ltda.	1980	228	407
Barrinha (Caminho do Iguape)	M.F. Empreendimentos Imobiliários	1986	358	375
Planalto Praia Leste	Cambial Assessoria e Empreendimentos Ltda.	1987	194	616
Planalto da Praia	Cambial Imóveis Ltda.	1988	110	425
Condomínio das Praias B	Construtora de Terraplanagem Cearense Ltda.	1992	*	*
Caminho do Iguape II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1992	234	384
Portal do Iguape II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1994	212	371
Brisa do Iguape II	Imobiliária Henrique Jorge Pinho S.A.	1999	409	434
Planalto Brisa do Iguape II	Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2000	164	306

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

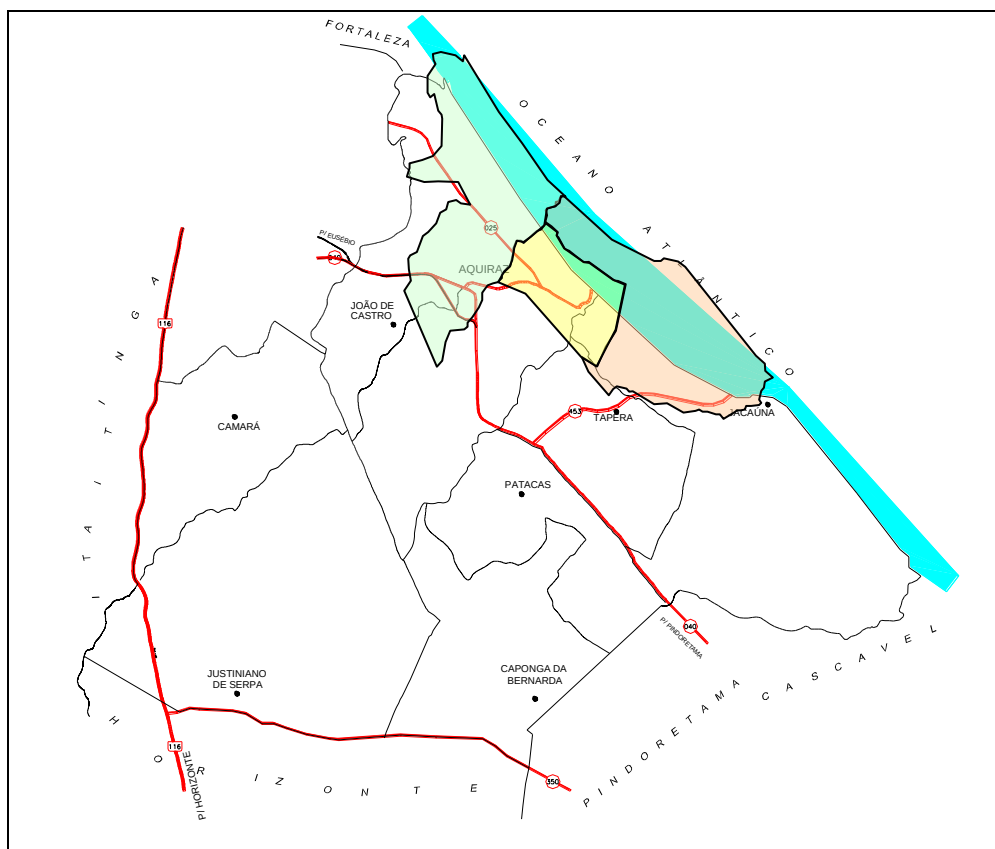


Figura 49. Divisão distrital do município de Aquiraz.

Fonte: PDDU – Aquiraz, 2001.

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.

A figura 50 foi elaborada a partir de informações e relações de imóveis fornecidas por técnicos da Prefeitura. As informações não destacam os limites 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.

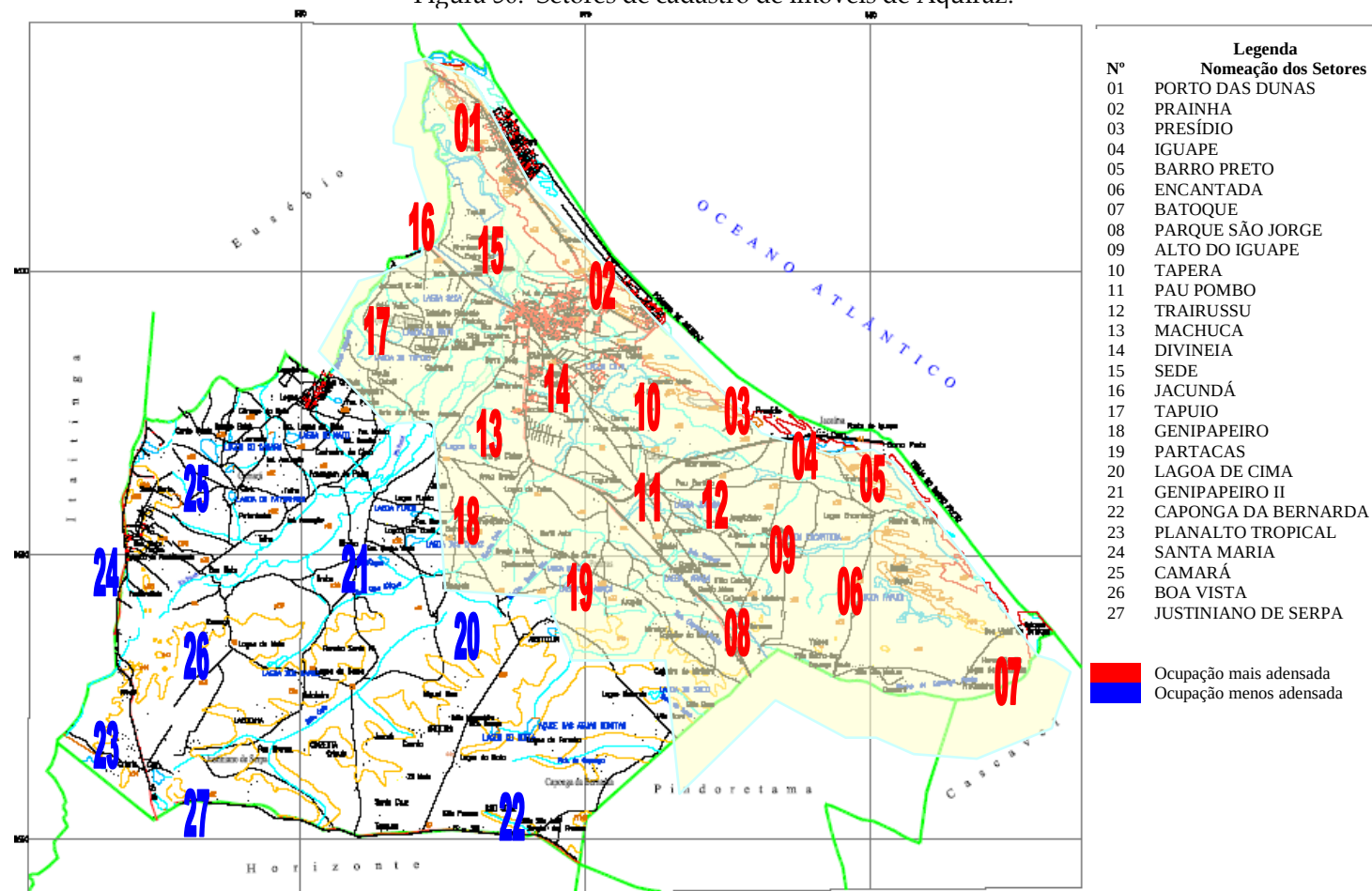
Os setores 01, 02, 03, 04, 05 e 07 (ver mapa 1) representam, respectivamente, os setores do Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Iguape, Barro Preto e Batoque. Nestes setores, concentram-se, além de loteamentos importantes, os maiores índices de ocupação por segundas residências.

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 para compor sua estratégia de vendas. Esse argumento está bem explícito nos nomes dos empreendimentos como Condomínio das Praias, Caminho do Iguape, Costa do Sol, Portal da Prais, Rio Mar, entre outros.

O setor 10, Tapera, por estar bem próximo dos setores 03, 04 e 05, além de parcelamentos, é ocupado por inúmeras vivendas de vilegiatura. 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 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.

Figura 50. Setores de cadastro de imóveis de Aquiraz.



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

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 vilegiaturistas.

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 1 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 50

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

Bairro	Número de Contribuintes
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

TABELA 50

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

Bairro	Número de Contribuintes
Pici	08
Castelão	07
Parque Dois Irmãos	06
Pedras	05
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
Total	16731

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 51) 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, 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. 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

Bairros como Parquelândia, Praia do Futuro II, Messejana, Cidade dos Funcionários, Bairro de Fátima, Cocó, Joaquim Távora, Varjota, Edson Queiroz, Cambeba, Montese e Benfica, também, apresentam grande número de proprietários de imóveis no espaço litorâneo de Aquiraz. A tabela 50 estabelece um total de 16.731 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.

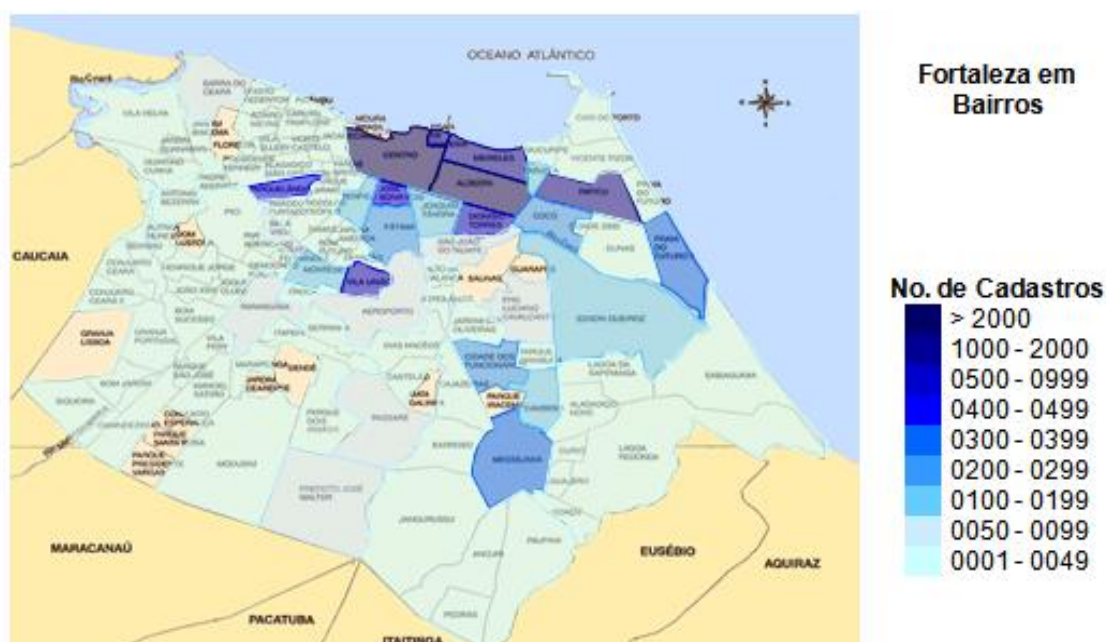


Figura 51. Concentração, por bairro, dos proprietários de imóveis em Aquiraz residentes em Fortaleza.

Fonte: Prefeitura Municipal de Aquiraz. Cadastro da Secretaria de Finanças e Arrecadação Org. Alexandre Queiroz Pereira, 2006.

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.

Pelos argumentos utilizados, houve destaque ao fato de que a expansão do tecido urbano e suas características, no caso relativo ao espaço litorâneo

aquirazense e a Metrópole, associam-se com a disseminação da prática marítima moderna da vilegiatura. Essa afirmação é basilar para as discussões apresentadas neste tópico, pois importa é que, a partir de então, constituem os desdobramentos deste processo.

A prática marítima da vilegiatura 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 da vilegiatura).

Pelas relações metropolitanas que ora particularizam o objeto de pesquisa, será empregada a metáfora *território de Fortaleza em Aquiraz* para designar os aglomerados de vilegiatura 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 vilegiaturistas em um dado local, mas sim a própria sociedade urbana expandindo-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 vilegiaturistas com suas segundas residências, muros e modo de vida constituem territórios? É possível utilizar este conceito na explicação do fenômeno da vilegiatura 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 da vilegiatura 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 da vilegiatura é a presença de outro sujeito, os vilegiaturistas. 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 da vilegiatura significa, também, a fragmentação do espaço litorâneo pela mercantilização³¹, ou seja, a formação do espaço litorâneo metropolitano como espaço-mercadoria, destacado e parcelado “pelo processo de compra e venda”. (IBIDEM, p. 176).

A vilegiatura em Aquiraz é mais um dos elementos que indicam a contradição na produção social do espaço urbano. Ora, ao passo que o vilegiaturista “foge” do cotidiano citadino-urbano, ao instalar-se num espaço de segundas residências, transporta consigo o urbano, e, no caso das regiões

³¹ “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).

metropolitanas, contribui, também, para a expansão do tecido urbano da Metrópole.

Dispersas por Aquiraz, segundo dados do IBGE, existem cerca de 4.536 segundas residências, 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 evidencia a Figura 52, tomando como marco Fortaleza, ocorre através do sistema rodoviário estadual, o único disponível, em especial, as CE's 040, 025, 452 e 453.

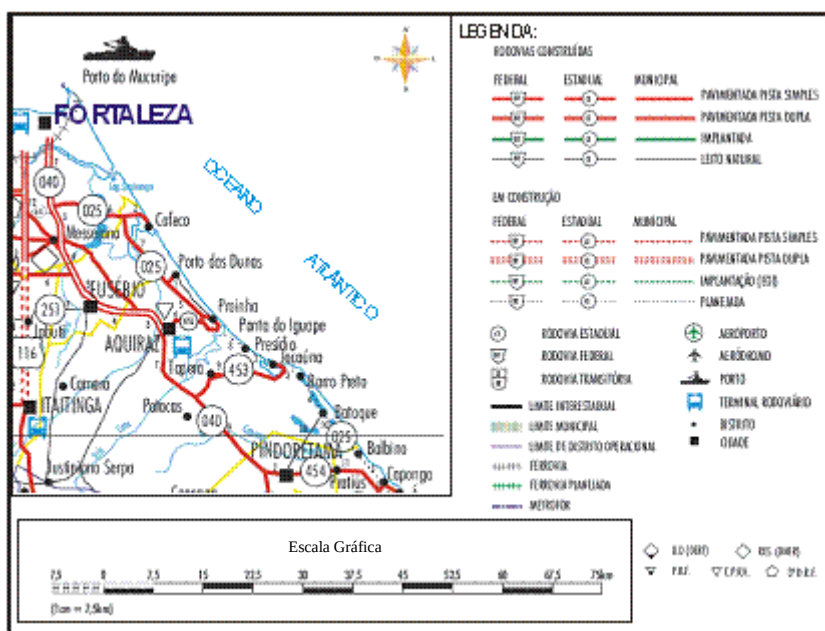


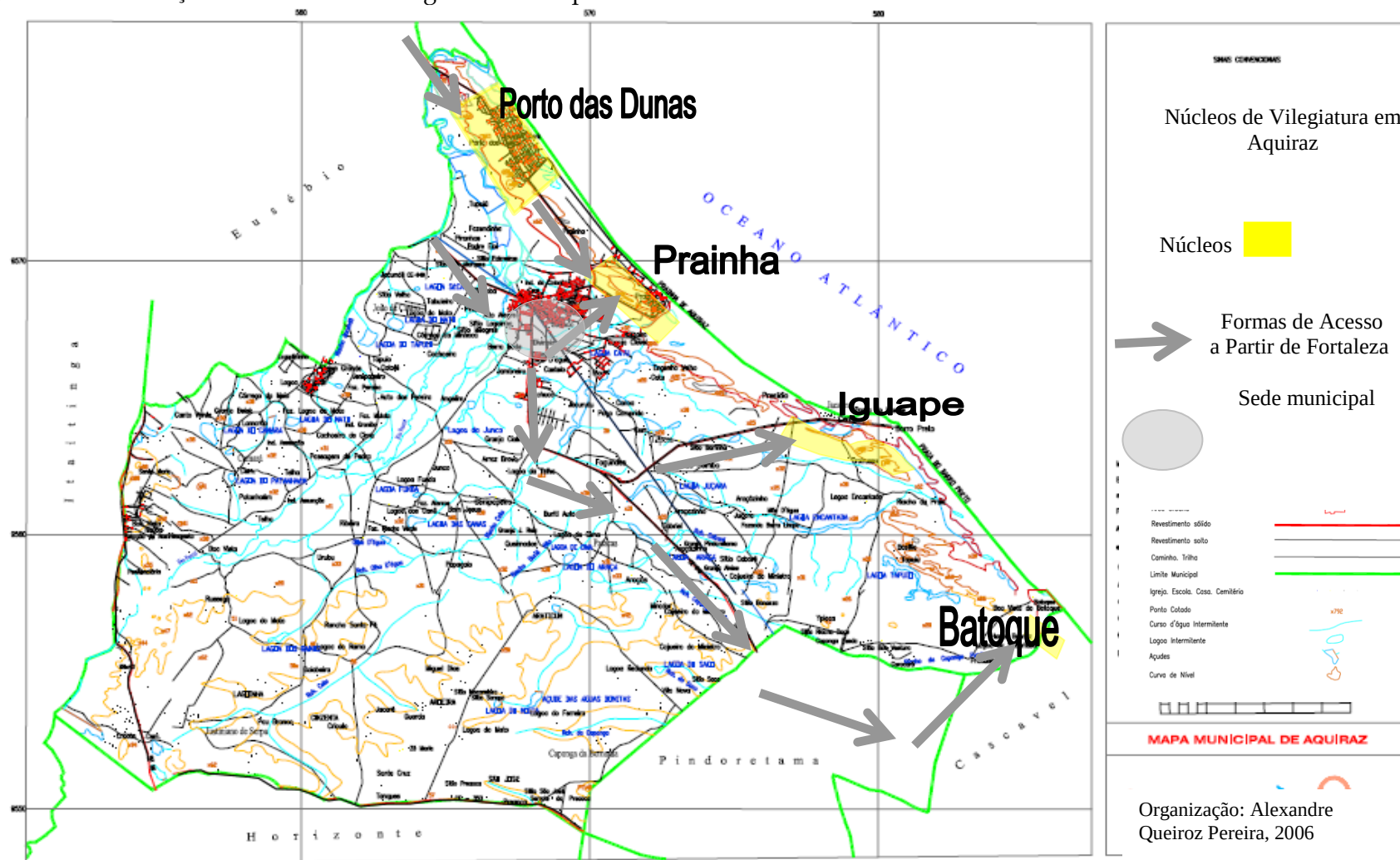
Figura 52. Mapa rodoviário do Ceará. Destaque ao litoral leste

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

A Figura 53, abaixo, indica os quatro núcleos de vilegiatura, 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. Para tanto, foram aplicadas entrevistas (com moradores, técnicos da prefeitura, representantes do setor imobiliário e vilegiaturistas), visitas a campo e análise de fotografias. Documentos técnicos e acadêmicos, assim como cadastros municipais, também foram utilizados.

Figura 53. Localização dos núcleos de vilegiatura em Aquiraz



4.4.2.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 vilegiaturistas já construíam segundas residências (figura 54). À época, nem mesmo havia estradas, tendo os moradores e vilegiaturistas que atravessar o riacho salinas, conhecido popularmente como rio do Iguape, fazendo uso de balsas.



Figura 54 Uma das “casas de veraneio” mais antigas de Iguape
Uma das primeiras casas de vilegiatura estabelecidas na Praia. Hoje, apresenta-se em estado de semi-abandono.
Autor: Alexandre Queiroz, 2005.

Este núcleo pode ser dividido em três praias (Figura 55) 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 55. 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 55) 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 vilegiatista (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 (figuras 56 e 57).



Figura 56 Área loteada entre Iguape e Barro Preto **Figura 57.** Casas simples ao lado do loteamento
Crédito : Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

Residem cerca de 720 famílias em Iguape, perfazendo um total de 2.624 moradores³², sendo que nenhuma destas famílias tem casa à beira-mar. As figuras 58 e 59 exemplificam um aspecto em comum ao Iguape: quase toda a área próxima ao mar é ocupada por segundas residências.



Figura 58. Vilegiatura a beira mar em Barro Preto **Figura 59.** Vilegiatura a beira mar em Presídio
Crédito : Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

Ainda existem terrenos não ocupados por vilegiaturistas 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 da Associação das Empresas de Loteamentos do Ceará (Aelo), Luciano Cavalcante, garante que, “apesar do litoral estar todo ocupado, os

³² Os presentes números foram fornecidos pela Secretaria de Saúde do município de Aquiraz, mais especificamente pelo Sistema de Informação de Atenção Básica, 2005.

empreendedores estariam aguardando investimentos para oferecer infraestrutura e agregar valor”.



Figura 60. Loteamentos a beira mar nas áreas de expansão do núcleo do Iguape (Presídio)
Crédito : Alexandre Queiroz Pereira, 2005.
Nota : O tracejado representa áreas loteadas.



Figura 61. Loteamentos a beira mar nas áreas de expansão do núcleo do Iguape (Barro Preto)

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.

4.4.2.1. 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 vilegiaturistas 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 vilegiaturistas 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 vilegiaturistas. No primeiro nível de interferência, os vilegiaturistas 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 desde nível de interferência em Iguape, em 2001, se organizou, com ajuda de vilegiaturistas, 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 vilegiaturistas 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 figura 05). O território I1 é o mais antigo de todos; suas primeiras casas de vilegiatura 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 vilegiaturistas e os donos de barracas de praia. As barracas foram construídas entre a praia e a frente das casas, o que causa “incômodos” aos vilegiaturistas. Estes alegam que as barracas não são organizadas e sujam a praia, no entanto, o que mais interessa aos vilegiaturistas 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 vilegiaturistas e moradores. Assim como nas grandes cidades, os vilegiaturistas não conhecem os seus vizinhos.

O território I3 é formado apenas por uma segunda residência (figura 62). 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.



Figura 62. A segunda residência mais conhecida de Iguape
Crédito: Alexandre Queiroz, 2005.

4.4.2.2. A praia do Barro Preto

Com relação à vilegiatura, 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 (figura 63). 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 vilegiaturistas, caracterizado pelo isolamento, só é flexionado quando 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 vilegiaturistas não saem, preferindo enviar seus caseiros para cumprir todas as suas ordens. O caseiro serve como intermediador entre os vilegiaturistas (e seu território) e os de fora (moradores).



Figura 63. Vista panorâmica do aglomerado homogêneo em Barro Preto
Crédito : 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 tranqüilidade foram argumentos utilizados por um grupo de vilegiaturistas que organizou uma campanha com a finalidade de cassar o alvará de funcionamento da casa de espetáculos. A campanha logrou êxito e os vilegiaturistas impediram a invasão de seu território.

4.4.2.3.. 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 vilegiatura, e foi nisso que se tornou.



Figura 64. Casas de vilegiatura com 2 pavimentos **Figura 65.** Faixa de praia e o vilegiatura
Crédito: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

Nota : 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 vilegiatura.

Os vilegiaturistas 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 vilegiaturistas, 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 vilegiaturistas, o Presídio é uma “praia particular”.

Outro fato que destaca a coesão dos vilegiaturistas 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 vilegiaturistas. As brincadeiras, as músicas e agitação seguem regras por eles

determinados. Até mesmo o Poder municipal, cedendo às influências exercidas pelos vilegiaturistas, determinou, no carnaval de 2004, toque de silêncio a partir das 11 horas.

O empreendedor e os vilegiaturistas 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 seleto 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.
(PRAIA..., 1998, p.16).

Em Presídio dois territórios foram constituídos: o *P1* e o *P2* (ver figura 66). 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 da vilegiatura 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 vilegiaturistas que não desejam contatos, ou seja, temem que outros sujeitos possam minimizar ou contrariar o usufruto da tranquilidade e da praia.



Figura 66. Territórios da vilegiatura em Iguape
Fonte: PDDU, Aquiraz, 2001.

4.4.3 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 (figrua 66).

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.

A vilegiatura 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 vilegiatura

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 pela vilegiatura (figura 68 e 69).



Figura 67. Foto aérea do núcleo da Prainha
Fonte: PROUB, 1997

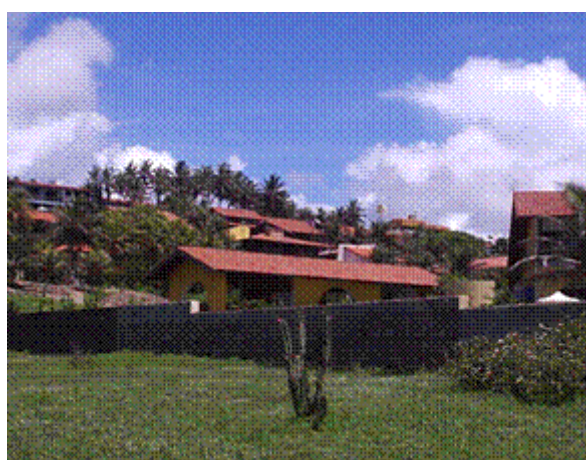


Figura 68. Segundas residências nas dunas
Autor: Alexandre Queiroz, 2005.



Figura 69. Condomínios na Prainha Nova

Como visto na figura 70, são quatro os territórios constituídos pela vilegiatura 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 vilegiaturistas, os proprietários são pessoas bem abastadas, haja vista os grandes lotes que ocupam e as características suntuosas das segundas residências.

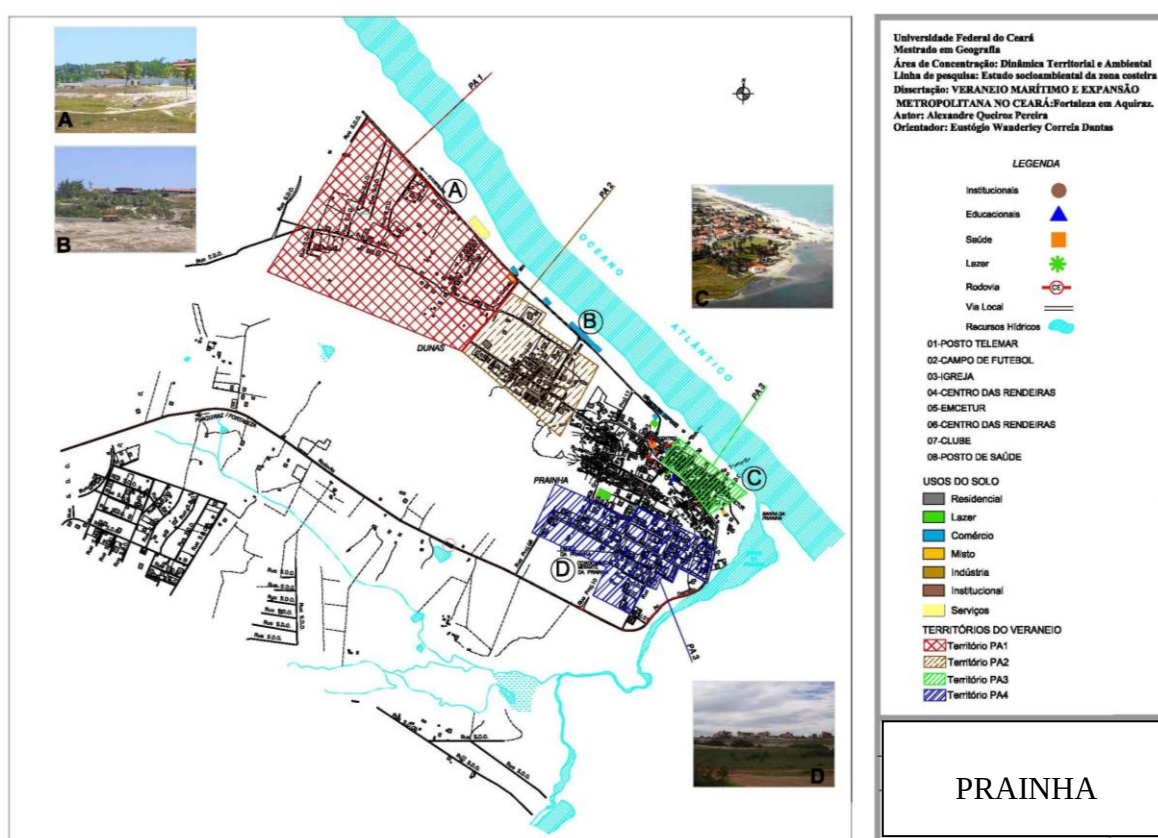


Figura 70. Territórios da vilegiatura em Prainha
 Fonte: PDDU, Aquiraz, 2001.

O território PA3, que segue as características do território I2, em Iguapec, 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 frequentam a praia: como excursionistas, banhistas e barraqueiros.

O território PA4, conhecido como Prainha Nova, é formado por um conjunto de condomínios de vilegiatura. No PA4, localizado totalmente no topo das dunas, desenvolveu-se a vilegiatura 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 vilegiatura por estrangeiros, principalmente italianos e portugueses. A referência é feita a vilegiatura e não a turismo, porque, neste caso, há uma frequência de vindas destes estrangeiros, em temporadas de férias, não para hotéis ou pousadas, mas para residências de sua propriedade.

4.4.4 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 vilegiatura foram construídas ainda na mesma década de instalação do empreendimento.

A CE 025 é uma via quase exclusiva a ligar 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 vilegiaturistas 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 assemelham-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.



Figura 71. Casas, apartamentos e construções



Figura 72. Anúncio de vendas de imóveis em Porto das Dunas

Autor: Alexandre Queiroz Pereira, 2005.

O aglomerado homogêneo de vilegiaturistas forma único território, 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 vilegiatura é que as novas segundas residências não seguem o padrão individual isolado. Os novos vilegiaturistas preferem comprar suas “casas de veraneio” em organização de condomínios tanto, verticais como horizontais.

Os vilegiaturistas, 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 vilegiaturistas 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.

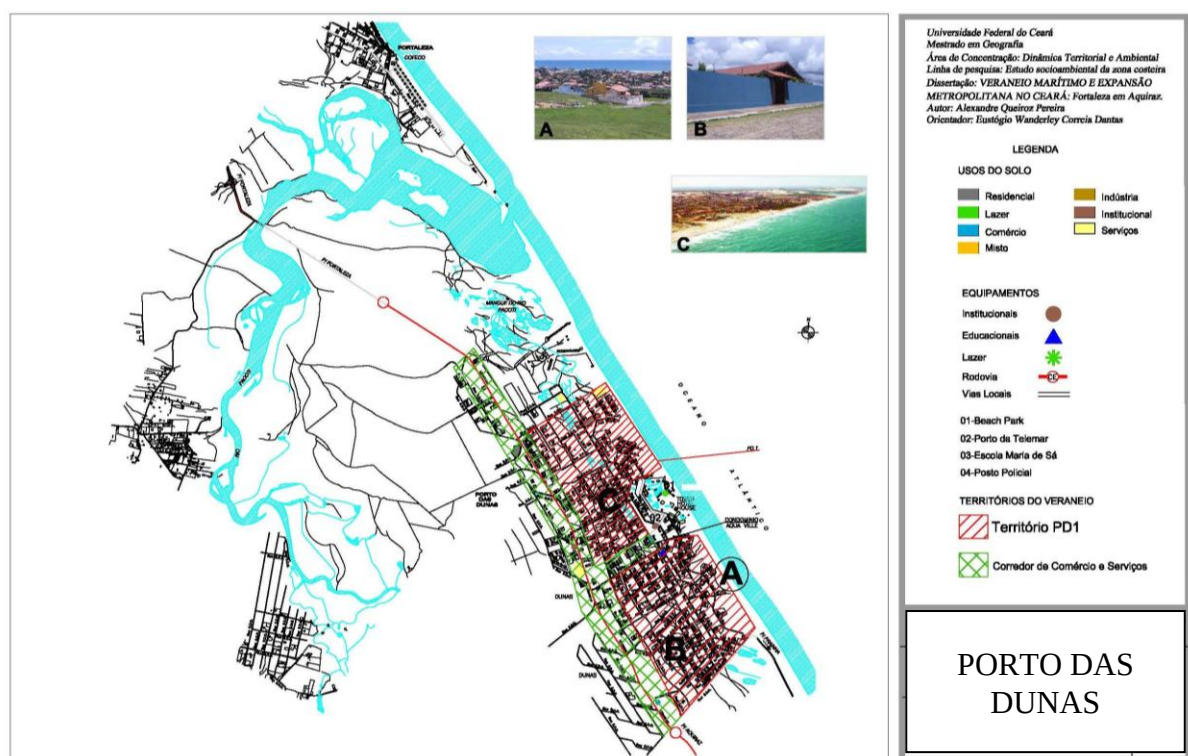


Figura 73. Territórios da vilegiatura em Porto das Dunas
 Fonte: PDDU, Aquiraz, 2001.

4.4.5. 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 ocupação³³ do litoral aquiraense (PDDU, 2001), Batoque apresenta, com relação às demais ocupações litorâneas, precariedade no oferecimento de serviços públicos. A figura 74 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.

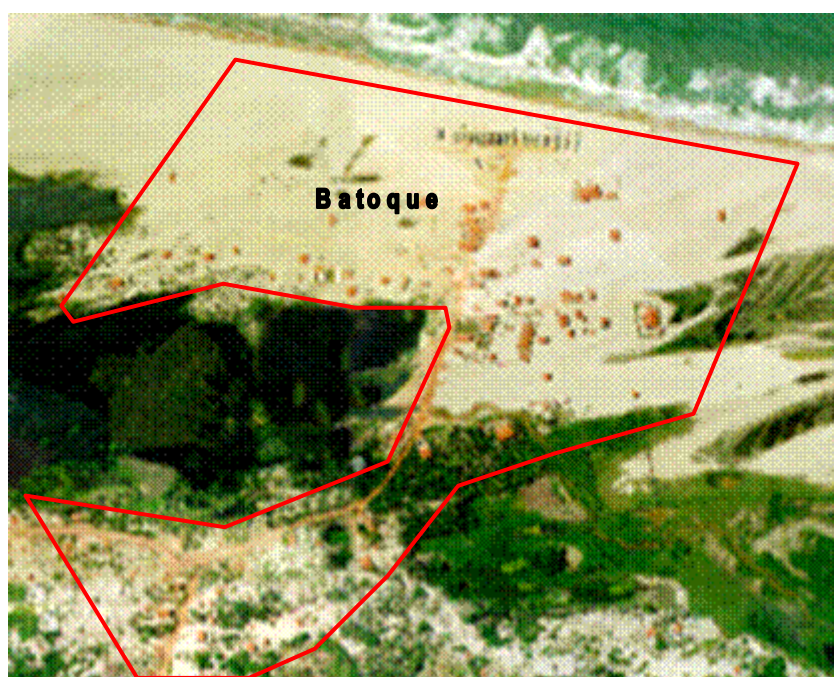


Figura 74. Foto aérea do núcleo em Batoque
Fonte: PROURB, 1997.

³³ 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 vilegiaturistas. Foram, na verdade, dois períodos de propagação da vilegiatura: meados dos anos 1980 e início dos anos 1990. Não chegou, porém a ser instalado um padrão adensado de ocupação por vilegiaturistas. De acordo com Lima (2002) são cerca de 110 as residências destinadas a vilegiatura. Além da relativa distância e da precariedade viária, o principal motivo para o bloqueio da chegada dos vilegiaturistas 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 vilegiaturistas.



Figura 75 Indicação da demarcação da Reserva Extrativista de Batoque
Crédito: Alexandre Queiroz Pereira, 2005



Figura 76. Lotes vazios e cercados

A paisagem de Batoque exprime aspectos relacionados às diferentes fases de constituição do território dos vilegiaturistas. Os muros que cercam áreas que não podem ser construídas (figura 74) obedecem a ordem escrita na placa (figura 75) proibidas a compra, a venda e a troca de casas e terrenos.



Figura 77. Segundas residências abandonadas
Crédito : Alexandre Queiroz, 2005.



Figura 78. Segundas residências freqüentadas

Há uma diversidade de interesses e opiniões. Em muitos casos, moradores realizaram negociações com os vilegiaturistas, em que o vilegiaturista 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 trabalhos³⁴, no entanto, antes da instituição da reserva, vilegiaturistas 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 vilegiaturistas 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 vilegiaturistas 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 a vilegiatura em Batoque constituiu um território, *B1*.

³⁴ Ver o trabalho de Lima (2002)

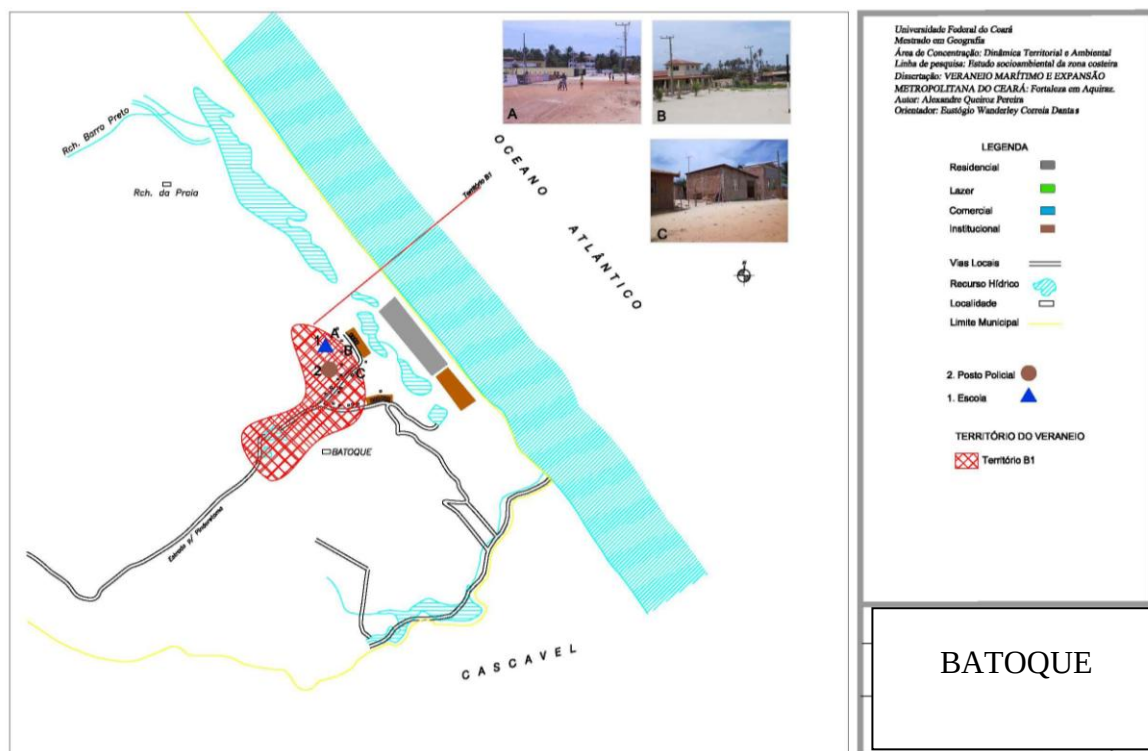


Figura 79. Territórios da vilegiatura em Batoque
 Fonte: PDDU, Aquiraz, 2001.

Os territórios da vilegiatura 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 vilegiaturistas ganha ares de onipresença.

4.5. Conclusões parciais para o litoral de Fortaleza

A vilegiatura marítima 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 da vilegiatura, 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 vilegiatura predominante. Com a instituição da Região Metropolitana de Fortaleza, a vilegiatura marítima tornou-se uma das atividades socioespaciais responsáveis pelo prolongamento da Metrôpole 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 da vilegiatura marítima revela o modo como o espaço litorâneo é alcançado pelo seu tecido urbano, evidenciando, também, a relação dialética entre valorização litorânea, vilegiatura marítima e urbanização.

O primeiro aspecto revelador da relação supracitada é a produção de uma morfologia espacial descontínua. Com a valorização litorânea, os vilegiaturistas, 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 da vilegiatura marítima, os condomínios fechados, toma o lugar das antigas. Em Batoque, a partir da demarcação e instituição da Reserva Extrativista, interrompeu-se a chegada de vilegiaturistas.

Além dos aglomerados de vilegiatura, 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

vilegiaturistas, na relação com os moradores das praias nas quais constroem suas segundas residências, formam os territórios da vilegiatura. Nos finais de semana, nos feriados, no período de férias, os vilegiaturistas e os aglomerados de vilegiatura 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 vilegiaturista, 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 vilegiaturistas 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 vilegiatura 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.

4.6. Litoral do Rio Grande do Norte e Região Metropolitana de Natal-

4.6.1 Contextualização geral da RMN e da dinâmica imobiliária

A partir dos anos de 1990, com o encerramento das atividades do Banco Nacional da Habitação, a indústria da Construção Civil no Rio Grande do Norte empreendeu um movimento de reestruturação de suas estratégias e bases de comercialização imobiliária ; a falta do financiamento estatal fez com que as empresas buscassem se adequar a depender exclusivamente da renda local, principalmente da classe média e média alta. Um dos primeiros elementos dessa reestruturação das construtoras, incorporadoras e imobiliárias, foi a focalização em áreas da cidade do Natal onde os investimentos fossem mais lucrativos, leia-se, voltados à classe média e alta, sem riscos de financiamentos a população mais pobre. Nessa década, os loteamentos irregulares e clandestinos formaram a tônica da expansão urbana na periferia norte e oeste da cidade, enquanto da Região Sul e Leste, o processo de verticalização e os condomínios

horizontais fechado, ocupavam os últimos lotes vazios. Investimentos no eixo centro-sul de Natal, acarretou no aumento do preço do solo urbano na Região Sul de Natal, investiu em terrenos disponíveis no limite legal entre Natal e Parnamirim e, principalmente, ampliou a relação da construção civil com setores de serviço, como o turismo. Até esse momento, não havia uma dinâmica sistemática de valorização das terras fora do eixo Natal-Parnamirim, com exceção nos núcleos de vilegiatura nas praias de Pirangi (Parnamirim) e Búzios (Nísia Floresta).

Quando em 1999 e 2000 as obras de Saneamento, melhoria viária e urbanização da orla marítima da praia de Ponta Negra (Natal) terminam, começa um novo momento da produção e comercialização imobiliária em Natal com a chegada do comprador estrangeiro, individual, buscando a aquisição de um apartamento o *flat*. Até então não havia uma comercialização voltada para este tipo de público e o próprio mercado imobiliário « foi pego de surpresa », isto é, não sabiam regular os preços de vendas ou ajustar a demanda com a oferta. O resultado foi um aumento considerável de preço de imóveis, ajustados a uma diferença cambial que, naquele momento, esta em quase R\$ 4,00 o Euro. Ao comentar sobre essa época, o presidente da SECOVI-RN disse que :

Esses investimentos imobiliários, como já dissemos anteriormente, trouxeram a especulação imobiliária e com isso um verdadeiro alvoroço no mercado, pois hoje nenhum corretor de imóveis que seja responsável sabe dizer com precisão quanto vale um metro quadrado de terreno em Ponta Negra e isso tem gerado uma série de problemas mercadológicos, quando se pede uma avaliação um diz que vale R\$ 500,00 e outro diz que vale R\$ 3.000,00 (GOMES, 2004, p.90)³⁵

Entre 2000 e 2004, afirmar quanto valia um m² de terreno não se apoiava em avaliações de mercado e sim na quantidade de turistas que Natal recebia e do volume de Euros ou Dólares em circulação. Em 1994, o m² nas áreas mais externas de Parnamirim não valia R\$ 10,00 ; em 2004, não eram compradas por menos de R\$ 100,00, sem qualquer investimento em infraestrutura. Quanto mais próximo das praias, mais valorizado era o imóvel

³⁵ GOMES, Renato. Ponta Negra: especulação imobiliária no cartão postal da cidade. In. EMPRESAS E EMPRESÁRIOS, ano. VIII, n.8, maio de 2004.

chegando a preço de m² de área construída de R\$ 1.500,00 a R\$ 3.000,00 nas prais de Areia Preta e Ponta Negra (Natal). Esse padrão era insustentável apenas para as áreas limitadas de Natal e o mercado passou sistematicamente a comprar terras na Região Metropolitana de Natal, formando um estoque para novos empreendimentos.

Nesse momento, 2004 em diante, as áreas rurais dos municípios de Nísia Floresta, Parnamirim, Extremoz e Ceará Mirim começaram a sofrer uma valorização das terras (fazendas, granjas, casas de veranistas) ainda não vista. A imprensa noticiava vendas de quase R\$ 10 milhões, com m² de gleba vazia chegando a R\$ 80,00 ou R\$ 100,00 quando antes não passavam de R\$ 10,00.

Tal momento foi beneficiado com os investimentos do PRODETUR não apenas em infra-estrutura (como visto na Parte 1) mas sobretudo na elaboração/revisão dos Planos Diretores Municipais financiados pelo componente Desenvolvimento Institucional; praticamente todas as áreas litorâneas se tornaram urbanas ou de expansão urbana o que permitiu a elevação da quantidade construída e do parcelamento do solo. Nesses casos, a legislação urbanística foi fundamental para lançar milhares de hectares rurais (todos afastados da sede urbana) no jogo de especulação fundiária, típico dos bairros mais urbanizados de Natal.

A fase anterior de vilegiatura tradicional, autoconstrução da moradia por veranistas isolados, foi sendo gradualmente modificado pela lógica da valorização litorânea dos imóveis; o preço do m² – construída ou não – nesses municípios com litoral apresenta um aumento constante, incentivado por investimentos de capital estrangeiro, seja ele advindo de empresas ou de turistas isolados. Na faixa litorânea norte da Região Metropolitana de Natal, nas praias dos municípios de Extremoz e Ceará Mirim, os investimentos chegaram recentemente (2006 e 2007), embora já sejam crescentes o número de novas construções.

No sentido de quantificar e identificar esse fenômeno o núcleo Observatório das Metrôples da RMN elaborou levantamento nos municípios litorâneos da Região (Nísia Floresta, Parnamirim, Natal, Extremoz e Ceará

Mirim), em 2006, a partir dos dados de licenciamento urbanístico e ambiental realizados no Instituto de Defesa do Meio Ambiente - IDEMA, órgão do governo estadual. Também foram visitadas as secretarias municipais, mas a falta de estrutura desses municípios (com exceção de Natal e Parnamirim) não permitiu observar a intensidade da dinâmica imobiliária, o que levou a concentrar-se nos dados do IDEMA. Foram identificados 376 empreendimentos imobiliários (condomínios fechados, condhotéis, flats, hotéis e resorts) entre 2001 e 2006 em licenciamento ou em início de construção. Desses, 56,39% estão localizados em « área não-litorânea » (isto é, em distritos ou bairros não contíguos à linha do mar) e 43,61% em « área litorânea ». Os municípios com maior dinâmica imobiliária foram Natal (com 41,22% do total), seguido por Parnamirim (25,26%) e Nísia Floresta (com 21,27% do total da RMN); estes três municípios juntos respondem por 87,76% de toda a dinâmica imobiliária recente da RMN.

No caso de Natal e Parnamirim (66,48% do total da RMN), a dinâmica imobiliária está concentrada em um eixo centro-sul desde os bairros centrais de Petrópolis, Tirol e Areia Preta até bairros da Região Sul como Candelária, Lagoa Nova, Capim Macio e Ponta Negra. Nesse eixo estão localizados quase 70% de todos os edifícios verticais de Natal, além de ser a faixa com maiores valores do solo (por m²) da RMN.

Seguindo a linha das praias ao Sul, ainda em Parnamirim, ocorre uma inversão no padrão imobiliário: logo após a extensa área militar, um dos maiores condomínios fechados da RMN com 1.028.000 m², o Alphaville, está 100% comercializado (913 lotes residenciais, vendidos em 24 horas) e em plena execução; nas praias seguintes de Cotovelo e Pirangi (Parnamirim), os novos empreendimentos disputam espaço com as antigas casas de veraneio, elevando o valor do solo e maximizando seu uso por meio da verticalização.

Ceará Mirim já apresenta uma diferenciação maior em termos de localização imobiliária: 57,14% em área litorânea (basicamente praia de Muriú) e 42,86% em área interna ao município; boa parte dos empreendimentos internos de Ceará Mirim localizam-se às margens da BR 406 (loteamentos) e em

novos conjuntos e loteamentos populares na periferia imediata da sede municipal. Entre as praias e a sede do município existe uma longa faixa de uso rural, ainda não apropriada pelo mercado imobiliário, principalmente devido aos poucos acessos viários de ligação com a praia.

Nos municípios de Macaíba e São Gonçalo do Amarante, não possuidoras de litoral, o número de empreendimentos é pequeno em relação aos demais, mas também apresentam áreas de interesse ao mercado voltado para atender a demanda local, interna à RMN

No litoral norte, Extremoz concentra sua dinâmica imobiliária no litoral, margeando as RN 303 e 304 até a RN 306; essas localizações apresentam fortes vulnerabilidades ambientais e estão em permanente conflito. Na parte interna de Extremoz, ao redor de sua sede, a dinâmica imobiliária e turística está restrita às margens da lagoa de Extremoz, mas de modo ainda não intensivo.

Em Nísia Floresta, cerca de 92,5% dos empreendimentos localiza-se em uma faixa estreita de solo, margeando a RN 063 e pressionando as áreas de proteção ambiental das lagoas e dunas. Desse total, cerca de 66,21% localizam-se na praia de Búzios e o restante nas praias de Pirangi do Sul, Camurupim, Tabatinga e Barreta.

Das praias do município de Parnamirim, seguindo pela RN 063 até Nísia Floresta, apresenta como tendência principal para os próximos anos a consolidação/implantação dos empreendimentos hoteleiros (pousadas, condhotéis, resorts e flats) licenciados em 2007 e 2008, principalmente nas praias de Búzios e Barra de Tabatinga, caso a crise financeira não interrompa de forma completa tais investimentos. A característica majoritária, que se delineia, é a linha de praias Pium-Cotovelo-Búzios-Tabatinga, apresentarem também adensamento maior devido a falta de grandes glebas e vazios urbanos.

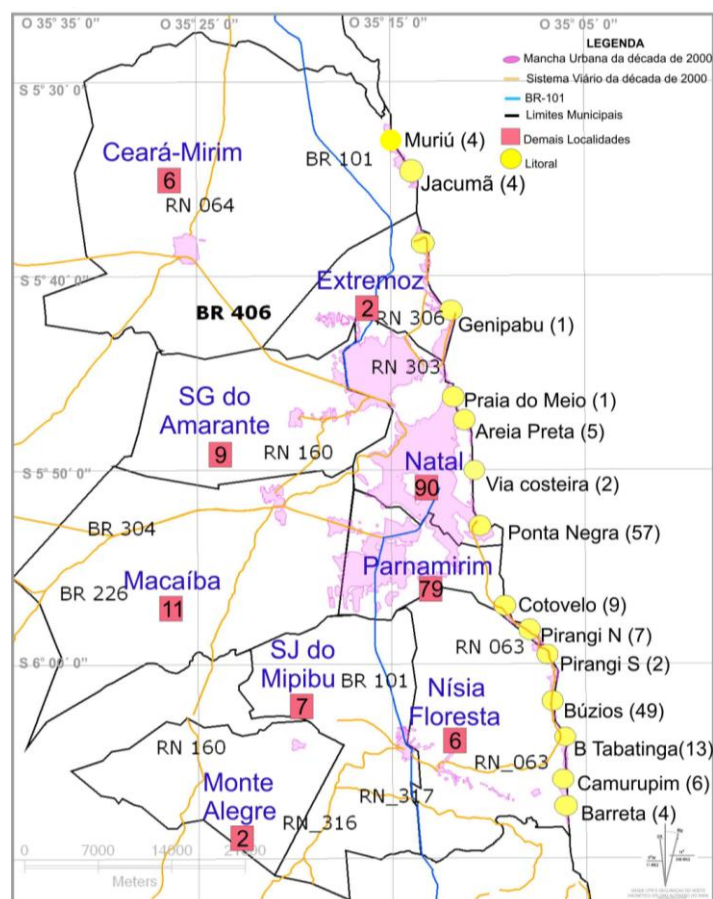


Figura 80. Região Metropolitana de Natal. Empreendimentos imobiliários por localização nos municípios.

Fonte : coleta de dados no IDEMA – 2006

Nota : elaborado pelo Observatório das Metrôpoles/INPE, 2006

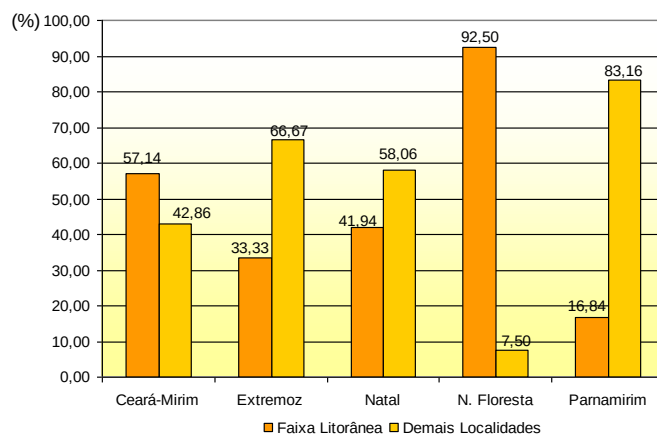


Figura 81. RM Natal : Empreendimentos imobiliários e localização litorânea

Fonte : Observatório das Metrôpoles – Núcleo RMNatal

Nota : dados do IDEMA e secretarias municipais

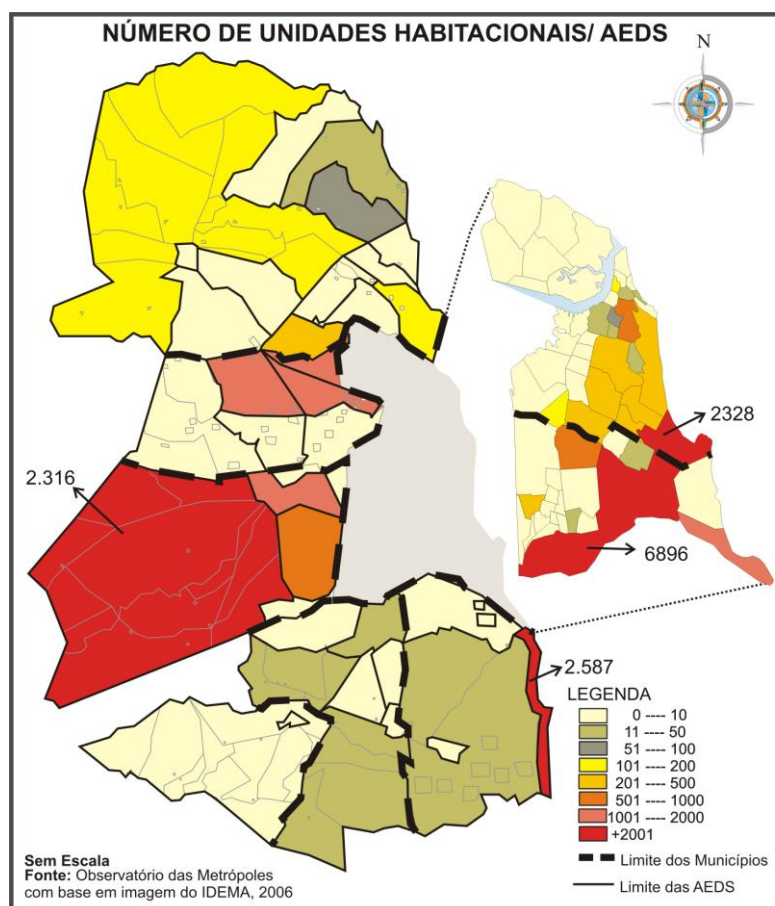


Figura 82. Região Metropolitana de Natal. Número de Unidades Habitacionais previstos nos empreendimentos, por AEDs

Fonte : coleta de dados no IDEMA – 2006

Nota : elaborado pelo Observatório das Metrôpoles/INPE, 2006

A partir dessa contextualização geral da RM Natal, os itens abaixo pretendem focalizar as dinâmicas da configuração urbana e impactos sócio-ambientais em três municípios que apresentaram maiores modificações dos processos do imobiliário-turístico nos últimos anos, sendo eles Parnamirim, Nísia Floresta e Extremoz

Em Natal, a dinâmica imobiliária não pode ser explicada exclusivamente pela turismo, devido a produção se voltar para um número maior e mais diversificado de consumidores locais (embora o preço do solo seja o principal elemento modificado) ; as áreas em Natal com maior impacto ainda são Ponta Negra e Areia Preta.

4.6.2. Município de Parnamirim - praia de Pirangi e os novos empreendimentos

No município de Parnamirim existem três áreas litorâneas que passaram por modificações na última década motivada, em grande parte, pelas novas dinâmicas do turismo e do imobiliário, sendo elas Pium, Cotovelo e Pirangi do Norte (Figura 82).

Parnamirim compõe – conjuntamente com Natal e Nísia Floresta – um dos municípios com maior intensidade imobiliária da RMNatal. Dente essas comunidades, a praia de Pirangi do Norte se destaca com uma primeira ocupação, ainda na década de 1970, de casas de veraneio substituindo aos poucos as casas de pescadores que, com a abertura de loteamentos e construção das casas, foram sendo “empurrados” para o interior da área, afastando-se da linha d’água.

Pirangi do Norte nos anos de 1980 e 1990 consolidou-se como área preferida da elite de Natal para férias de fim de ano, veraneio e carnaval; famílias inteiras se deslocam para a praia, movimentando o comércio local durante os meses de Dezembro a Março. Pirangi do Norte está a uma distância de 24 Km de Natal, ligada pela RN 063 – melhorada pelo PRODETUR/NE – passagem obrigatória pelo litoral sul até Tabatinga (Nísia Floresta).

Em 1996 possuía 1.754 moradores fixos e em 2000 esse número passara para 2.413, variação de 37,57% em quatro anos (IBGE, Contagem Populacional em 1996 e CENSO 2000).

Nos últimos cinco anos, percebe-se um aumento na transformação das antigas casas de veraneio em residências fixas, transformação essa motivada pela proximidade com Natal e pelo valor dos imóveis no litoral sul que, embora altos, são menores dos que os praticados em Ponta Negra ou Capim Macio (bairros com maior preço por m² de Natal).

No primeiro momento de ocupação, pescadores e veranistas conviveram sem grandes transtornos, pois as áreas vazias na orla ainda permitiam certa ocupação; segundo Ana Maria Marcelino (1999) os núcleos populacionais existentes – das praias de Parnamirim – foram se transformando em áreas de

segunda residência pela atuação de pequenos loteamentos, nos interstícios das áreas não ocupadas pelas comunidades nativas.

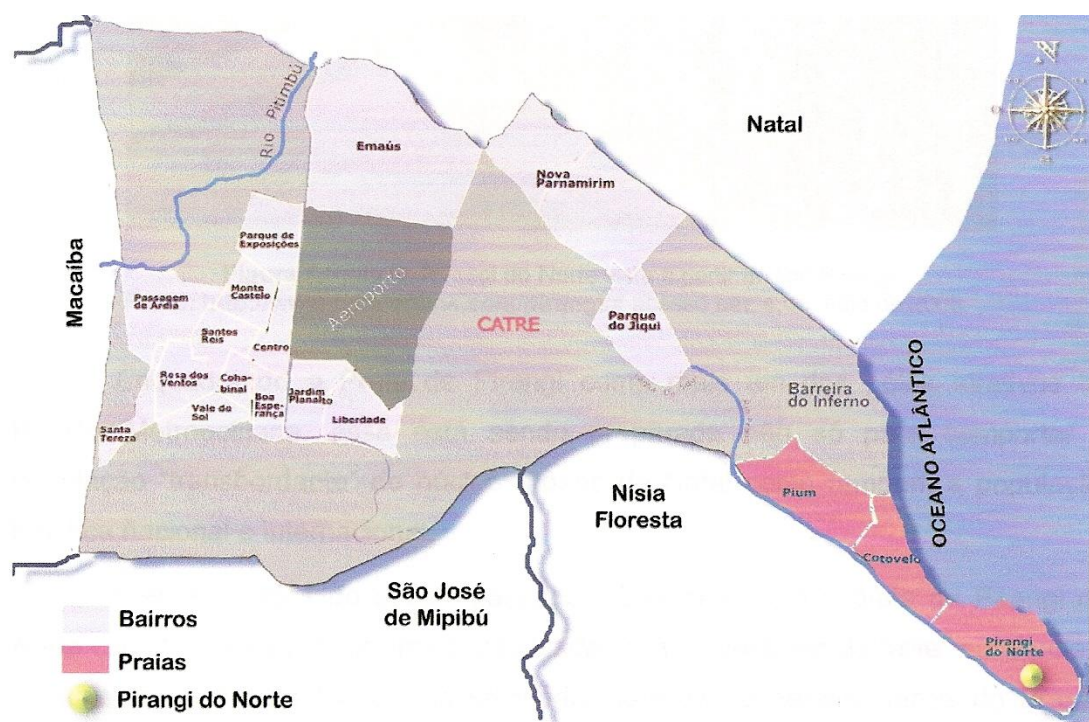


Figura 82. PARNAMIRIM: Divisão dos bairros, com destaque para o litoral
Fonte: LIMA; SILVA (2008, p.37)

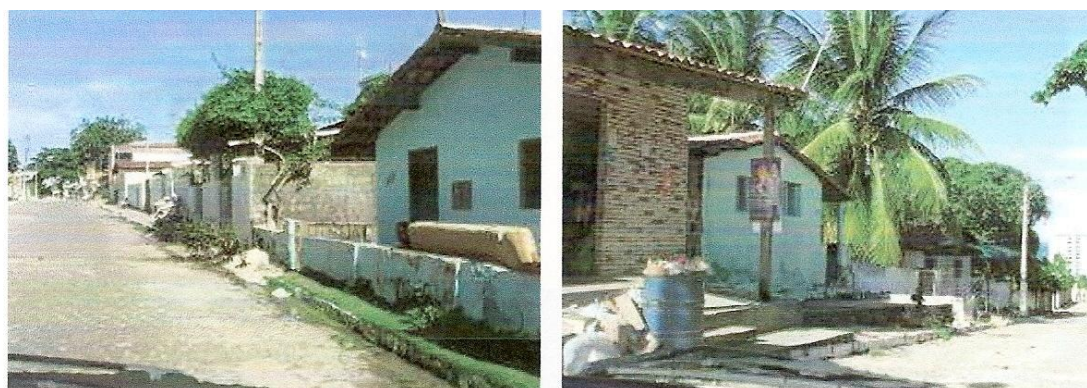


Figura 83. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Padrão construtivo das residências de moradores nativos
Fonte: LIMA; SILVA (2008, p.60)

Recentemente, também, é notável a separação crescente das atividades de condomínios fechados de alto padrão; esse novos condomínios necessitam de um outro padrão de ocupação do lote, com grandes áreas de lazer, o que fazem com que – em Pirangi do Norte – se localizem longe da orla pela grande dificuldade em comprar as quadras e lotes, devido ao padrão da parcela (em média, beira mar, não passa de 300 m²). As poucas grandes glebas – como do

Porto Brasil Resort – são muito caras para o morador natalense (alguns apartamentos podem chegar a R\$ 4.000,00 o m²).

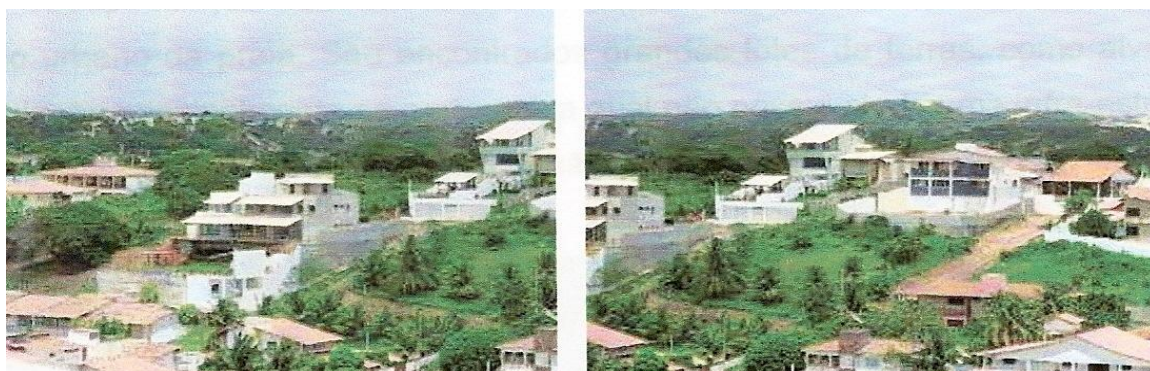


Figura 84. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Nova tipologia arquitetônica na parte continental

Fonte: LIMA; SILVA (2008, p.49)



Figura 85. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Nova tipologia arquitetônica na orla marítima: empreendimento *Porto Brasil Resort*

Fonte: <http://abreuimoveis.com.br/emp_porto_brasil_resort.html> (acesso em outubro de 2008)

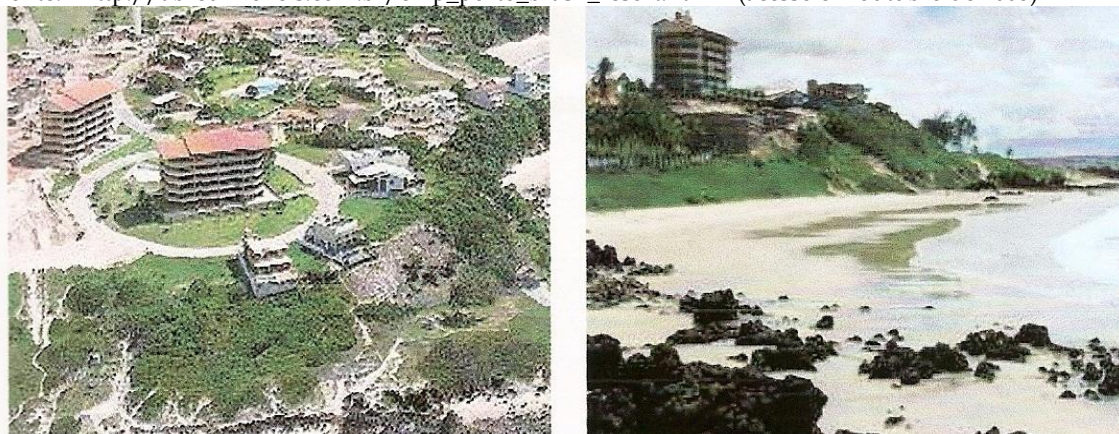


Figura 86. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Inserção dos empreendimentos na faixa de orla marítima: *Porto Brasil Resort*

Fonte: <http://abreuimoveis.com.br/emp_porto_brasil_resort.html> (acesso em outubro de 2008)

Ao mesmo tempo em que as construções (condomínios, flats, pousadas e hotéis) surgem na parte mais afastada da praia, as antigas casas à beira mar

passam por transformações de sua tipologia, modificando o antigo padrão de varanda e quatro águas do telhado, por desenhos de fachada mais sofisticado, com vidro e até elementos metálicos (Figura 87).



Figura 87. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Nova tipologia arquitetônica na orla
Fonte: LIMA; SILVA (2008, p.47)

Outro elemento de destaque na transformação recente (1999-2005) na praia de Pirangi é o desenvolvimento do turismo, na atração de hotéis e pousadas, e do imobiliário com condomínios fechados, flats e apartamentos. Essas novas ocupações foram ocupando os últimos vazios existentes, mais próximos da orla; um dos projetos de destaque é o *Porto Brasil Resort* (150 unidades e R\$ 30 milhões de investimento) localizado em faixa de conservação ambiental (segundo o Plano Diretor de Parnamirim), “privatizando” boa parte de faixa de praia (Figura 87).

Em 2009 a Construtora e Incorporadora Delphi pretende se associar com grupo Atlantica Hotels International para construir o Radisson Resort Pirangi. Rafael Guaspari, vice-presidente Sênior de Desenvolvimento da Atlantica Hotels, ao comentar sobre o empreendimento em Pirangi diz que

Esse é um produto sob medida para aproveitarmos o potencial do segmento Luxo no Brasil, que apresenta características peculiares quando comparamos o mesmo segmento ao mercado internacional, sobretudo para atender o plano de volume de unidades. O Radisson tem a capacidade de despertar no cliente o real valor custo-benefício de um hotel luxo a preço competitivo e a com chancela de uma bandeira internacional, presente em 64 países.³⁶

³⁶ Em release produzido pela Atlântica Hotels International. Disponível em: <<http://www.atlantica.com.br/atlantica/Noticias/Estrutura.asp?NumFuncionalidade=5&NumCategoria=10&NumCategoriaF=%2043&NumPublicacao=1080&MenuLateral=s&NomeCategoria=Releases>>. Acessado em outubro de 2008.

O interesse por novos empreendimentos imobiliário-turísticos não causa apenas modificações na tipologia e morfologia da praia, mas também no valor das edificações já construídas e nos aluguéis. Na época de veraneio, em 2007, o Sindicato de Empresas de Locação e Administração de Imóveis do RN – SECOVI, já apontava³⁷ aumento de 10% em relação ao ano anterior, com imóveis chegando a R\$ 15 mil nas praias de Pirangi, Búzios ou Cotovelo.

Em relação a infra-estrutura, no período de veraneio percebe-se a fragilidade da área, com constantes faltas de água encanada (devido ao excesso de consumo), drenagem insuficiente e falta de eficiência na rede de saneamento.

O gabarito das edificações também começa a ser modificado, pela presença das torres de flats e apartamentos, algumas vezes infringindo a legislação municipal.

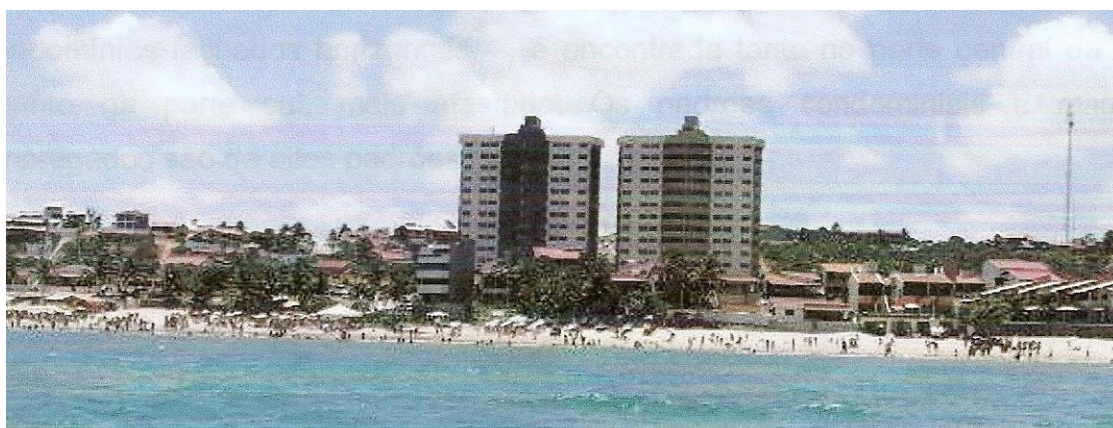


Figura 87. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Inserção dos empreendimentos na faixa de orla marítima

Fonte: LIMA; SILVA (2008, p.57)

Diante desse cenário, constata-se que as modificações produzidas em Pirangi são decorrentes da somatória de fatores que começa com as casas de veraneio tradicional, passa pela melhoria viária do PRODETUR/NE e pelo *boom* de investimentos estrangeiros (2003-2007), ampliando o preço dos imóveis e ocupando os vazios ainda existentes. Outro movimento importante é a transformação das antigas segundas residências em residências fixas de parte da classe média-alta natalense.

³⁷ JORNAL CORREIO DA TARDE. 95% das casas de praia estão alugadas. Natal, 05 de janeiro de 2007. Disponível em< <http://www.correiodatarde.com.br>>. Acessado em 10 de maio de 2008.

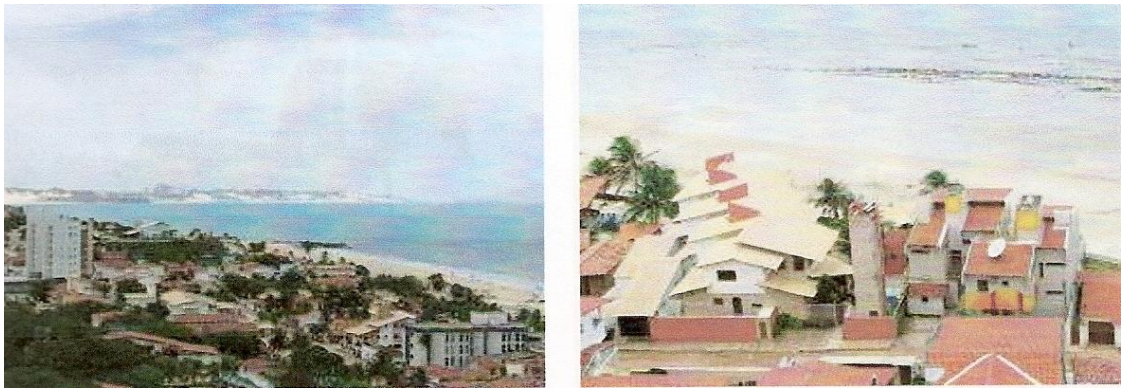


Figura 88. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Padrão morfológico construído nos anos de 1970 e 1980. Dificuldade de reestruturação em grandes glebas impede a ocupação intensiva da orla de Pirangi.
Fonte: LIMA; SILVA (2008, p.47)

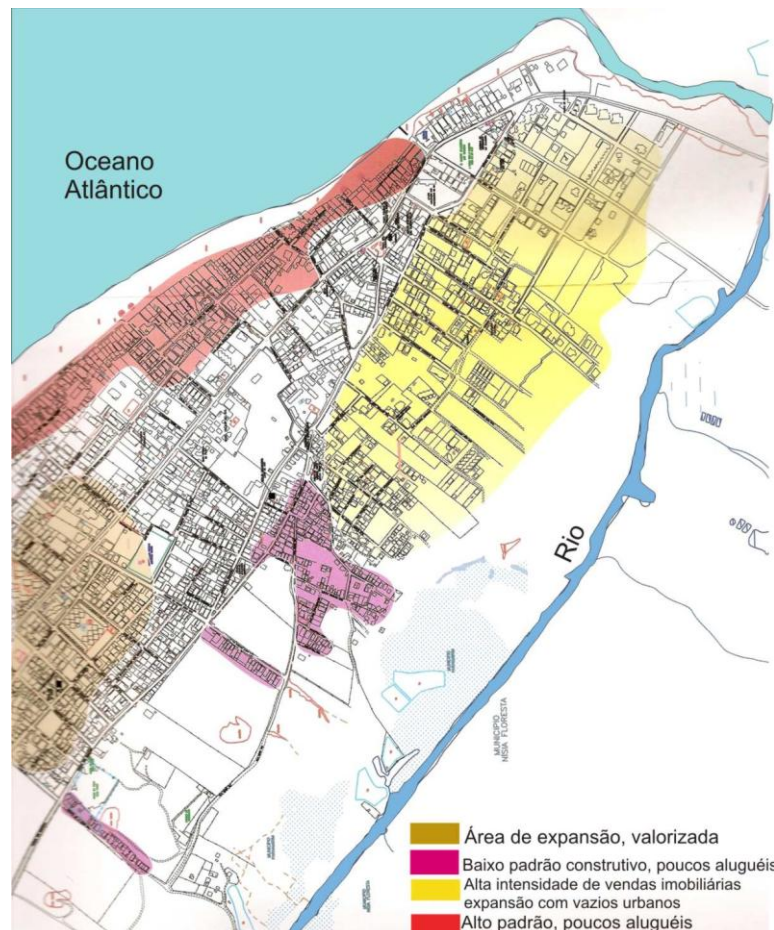


Figura 89. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Vendas e aluguéis na faixa urbana ocupada.

Fonte: LIMA; SILVA (2008)

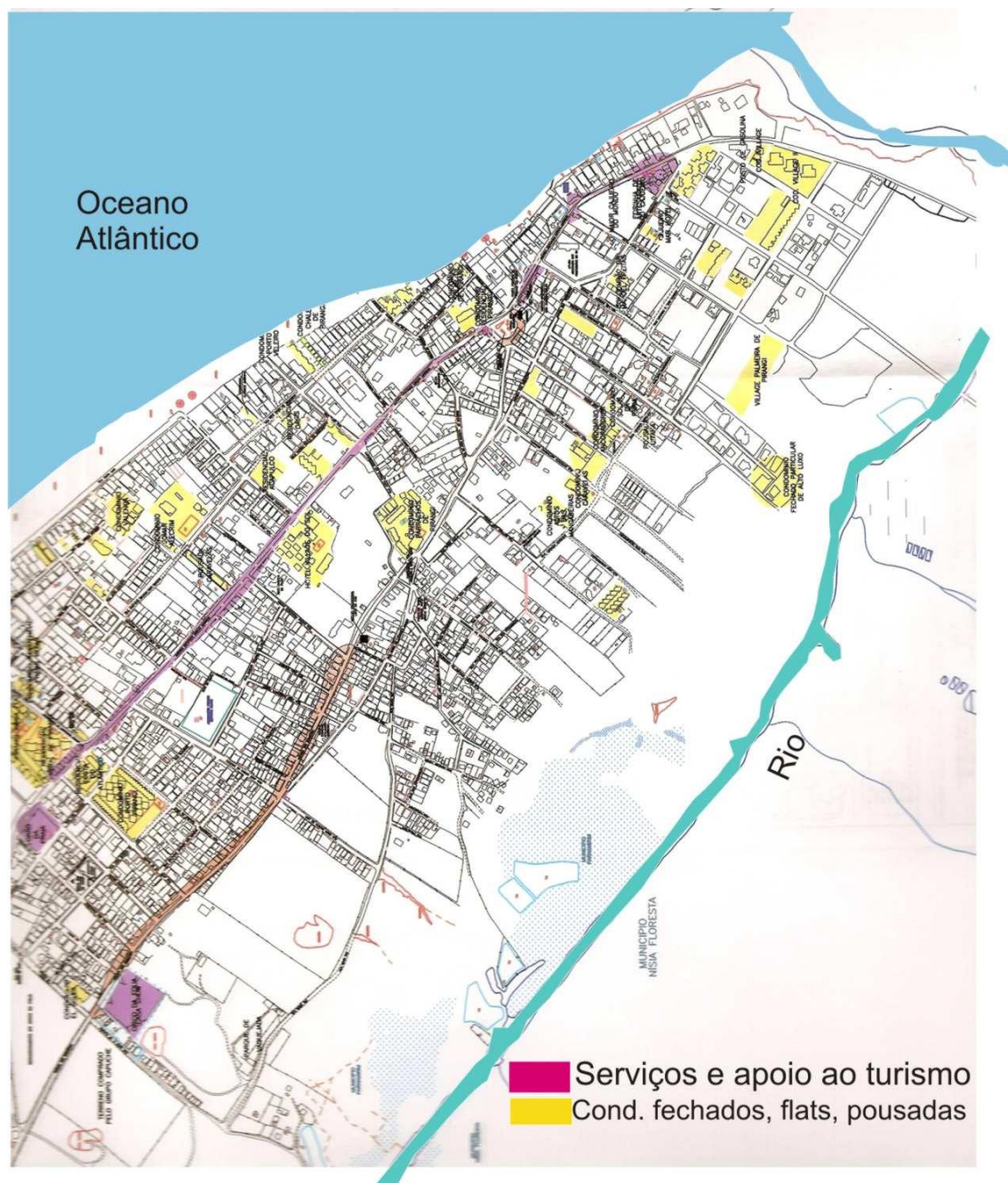


Figura 90. RMN (Parnamirim, praia de Pirangi). Localização dos serviços e dos empreendimentos imobiliários
 Fonte: LIMA; SILVA (2008)

4. 6.3. Município de Extremoz e os novos empreendimentos

Dos municípios litorâneos, Extremoz possui uma estreita faixa, localizada entre o Oceano Atlântico e o cordão dunar da APA de Genipabu. Sua orla começa no limite norte de Natal, nas praias de Redinha Nova, Santa Rita, Genipabu, Graçandú e, por fim, em Pitangui – limite com Ceará Mirim. Todo esse contínuo de praias é ocupado em parte por primeiras residências das comunidades e em parte pelas segundas residências dos veranistas de Natal;

entretanto, ao contrário do litoral sul (praias de Búzios, Pirangi e Cotovelo) o preço dos imóveis e dos lotes foi sempre mais acessível à classe média baixa, o que resultou em uma pouca valorização dos imóveis nessas praias nos anos de 1990.

Nos últimos três anos, com a construção da Ponte Newton Navarro sobre o rio Potengi – integrando o litoral sul ao norte – essas praias passaram a sofrer intensa pressão do mercado imobiliário que antevê um novo momento onde as antigas casas de veraneio, possam dar lugar a empreendimentos de perfil e tipologia comuns no litoral sul.

Como uma “barreira” a essa intensidade, a Área de Proteção Ambiental de Genipabu³⁸ e, mais especificamente, seus limites legais e de regulamentação, tem apresentado questões que impedem uma modificação mais rápida na orla como, por exemplo, a obrigatoriedade de um gabarito mais baixo, impedindo a construção de flats ou hotéis de maior porte.

Os meios de hospedagem estão concentrados na faixa da orla próxima ao mar, enquanto o empreendimento turístico Genipabu Resort está localizado a aproximadamente 1 km da praia, onde existem glebas maiores ainda disponíveis.

Mais adiante, na praia de Graçandu a linha de segunda residências segue pela orla, tendo as dunas como barreira natural; nessa praia existem poucos meios de hospedagem – algumas pousadas – e as residências de moradores locais se localizam próxima ao estuário do rio Ceará Mirim, onde há atividades de carcinicultura, comércio e serviços.

³⁸ Criada pelo Decreto Estadual n. 12.620/95, a APA Genipabu proíbe construção nas dunas móveis e fixas. Recursos do PRODETUR/NE foram utilizados para compor estudos e levantamentos para o Plano de Manejo, mas até novembro de 2008 a Regulamentação da APA não havia sido definida.

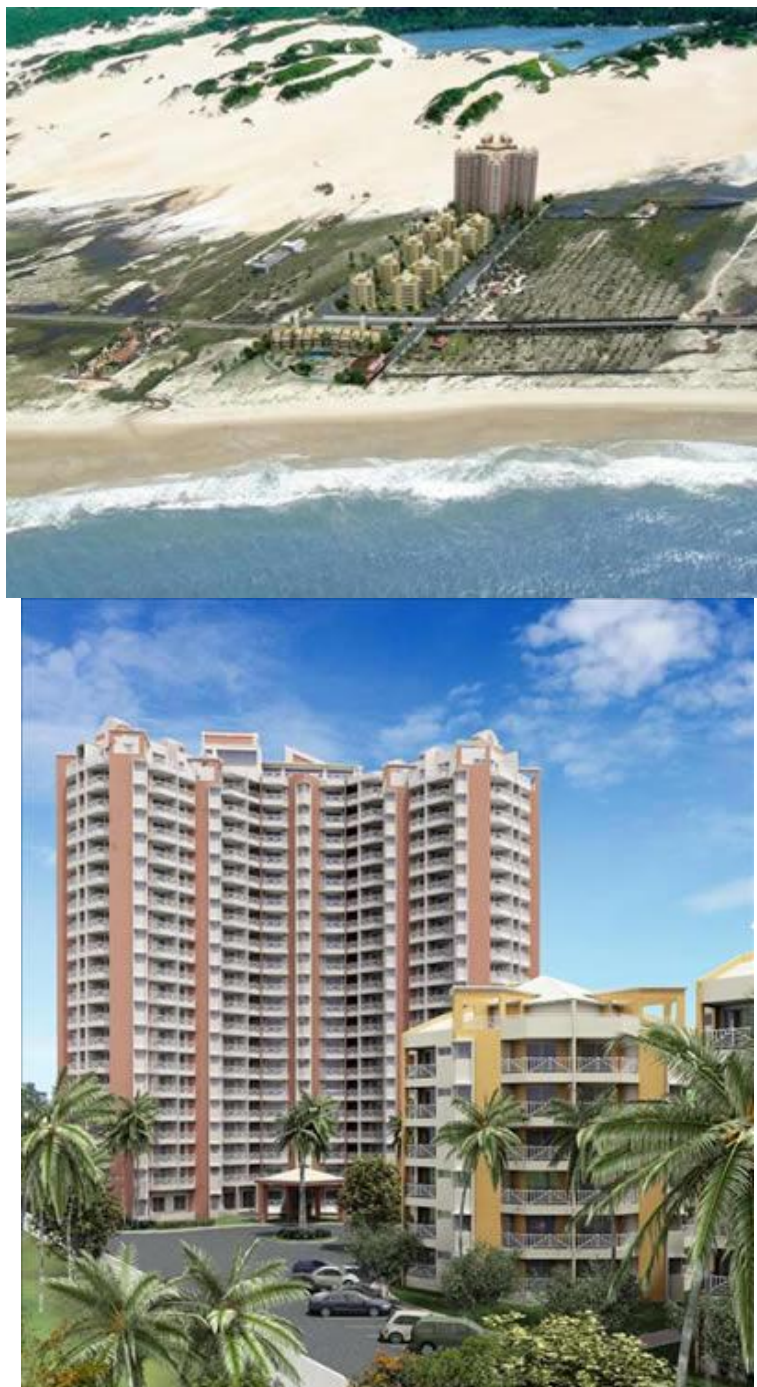


Figura 91. RMN (Extremoz). Empreendimento “Holiday Inn Village Resort” na praia de Santa Rita.

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=475259>

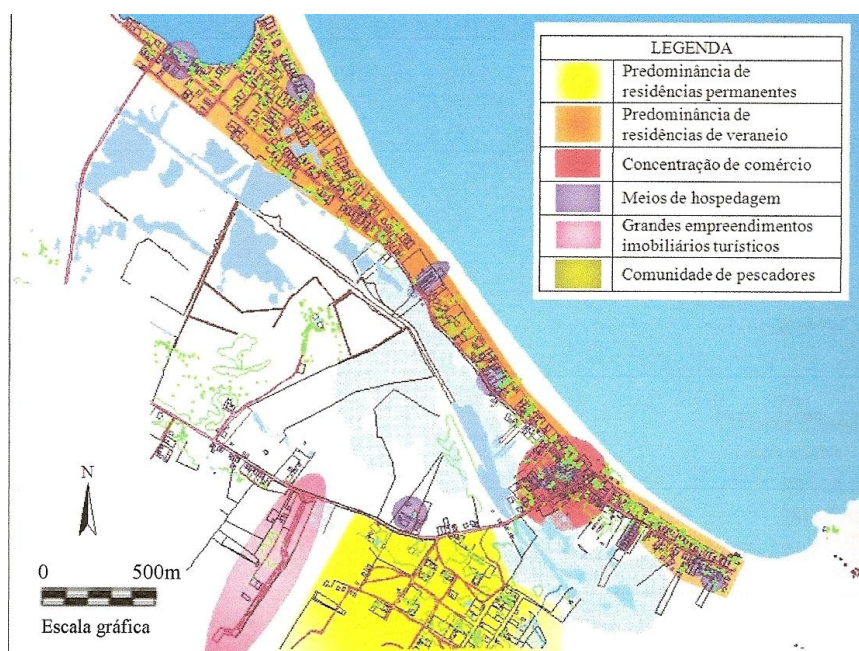


Figura 92. RMN (Extremoz).Praia de Genipabu e uso do solo
Fonte: SOUZA; SILVA, 2008

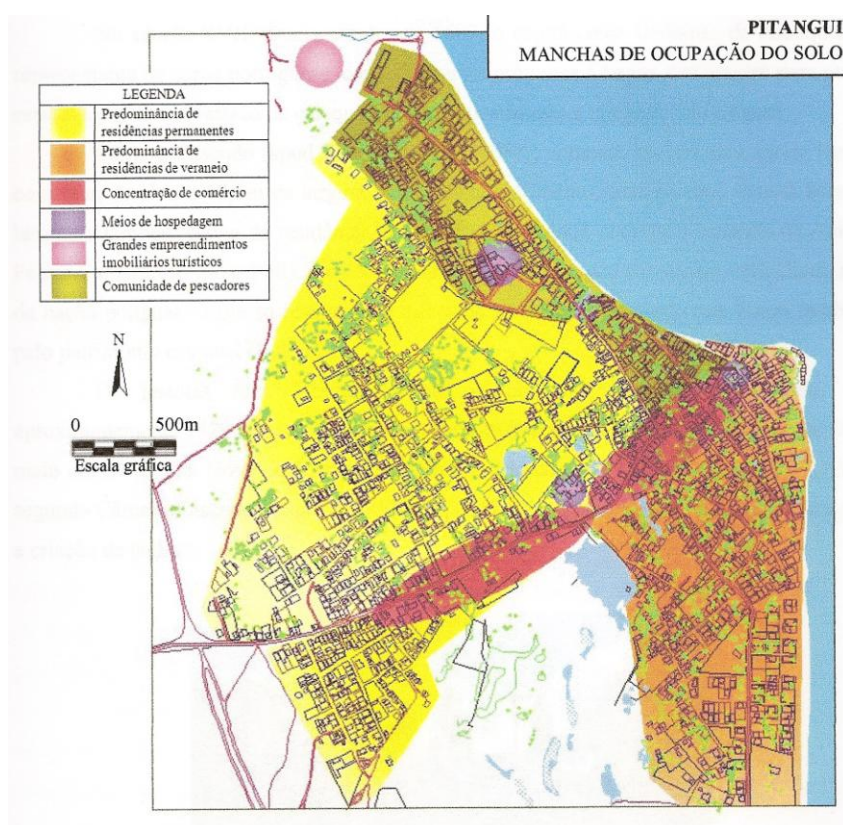


Figura 92. RMN (Extremoz).Praia de Pitangui e Uso do Solo
Fonte: SOUZA; SILVA, 2008

Por fim, a praia de Pitangui (figura que mantém maior quantidade de população fixa da orla de Extremoz, devido a abertura em vale que a duna possui, favorecendo maior ocupação residencial; ainda existe atividade de pesca

artesanal, embora diminuam cada vez mais devido a resistência das novas gerações à prática.

As manchas de ocupação são definidas, com as casas de veraneio localizadas próximo a beira mar; essa ocupação residencial é interrompida pelo eixo de comércio e serviços que segue pela via de acesso principal à localidade, atuando como uma divisão entre a área veranista e a área da comunidade dos pescadores (Cf. SOUZA; SILVA, 2008). Mais adiante, existe uma parcela da praia ocupada por residências de padrão mais simples, ocupada por população local de baixa renda.

Em Pitangui se localiza um dos mais ousados empreendimentos turístico-imobiliário do litoral do Rio Grande do Norte; o Grand Natal Golf, localizado no limite de Extremoz e Ceará Mirim, com área total de 2,2 mil Ha (figura xx). O empreendimento começou a ser lançado ainda em 2007, pelo grupo espanhol Sanches, prevendo cinco campos de golf, heliporto, centro de saúde e estética e área residencial com 4,4 milhões de m². Apoiado em um marketing agressivo, trouxe para Natal (e para as dunas de Genipabu) os atores Antonio Banderas e Melanie Griffith, além de contar com a presença da governadora do estado do RN e do jogador Ronaldo, em seu estande de vendas na feira imobiliária de Madri (Cf. em <http://www.grandnatalogf.com/noticias.aspx>). Diz o site promocional do Grupo Sanchez, na tentativa de convencer o investidor estrangeiro:

Otro elemento diferencial de Grupo Sánchez son las inversiones garantizadas (hasta la entrega de llaves). A partir de un aval bancario que permite recuperar el dinero invertido en caso de problemas económicos o políticos que se pudieran producir en Brasil. A diferencia de la rentabilidad asegurada que indican otras propuestas inmobiliarias del sector, Grupo Sánchez puede demostrar en este caso la confianza y seguridad de la empresa.³⁹

³⁹ Cf. em <<http://www.grandnatalogf.com/eleganceNatal/razones-para-invertir.aspx>> Acessado em out.2008.

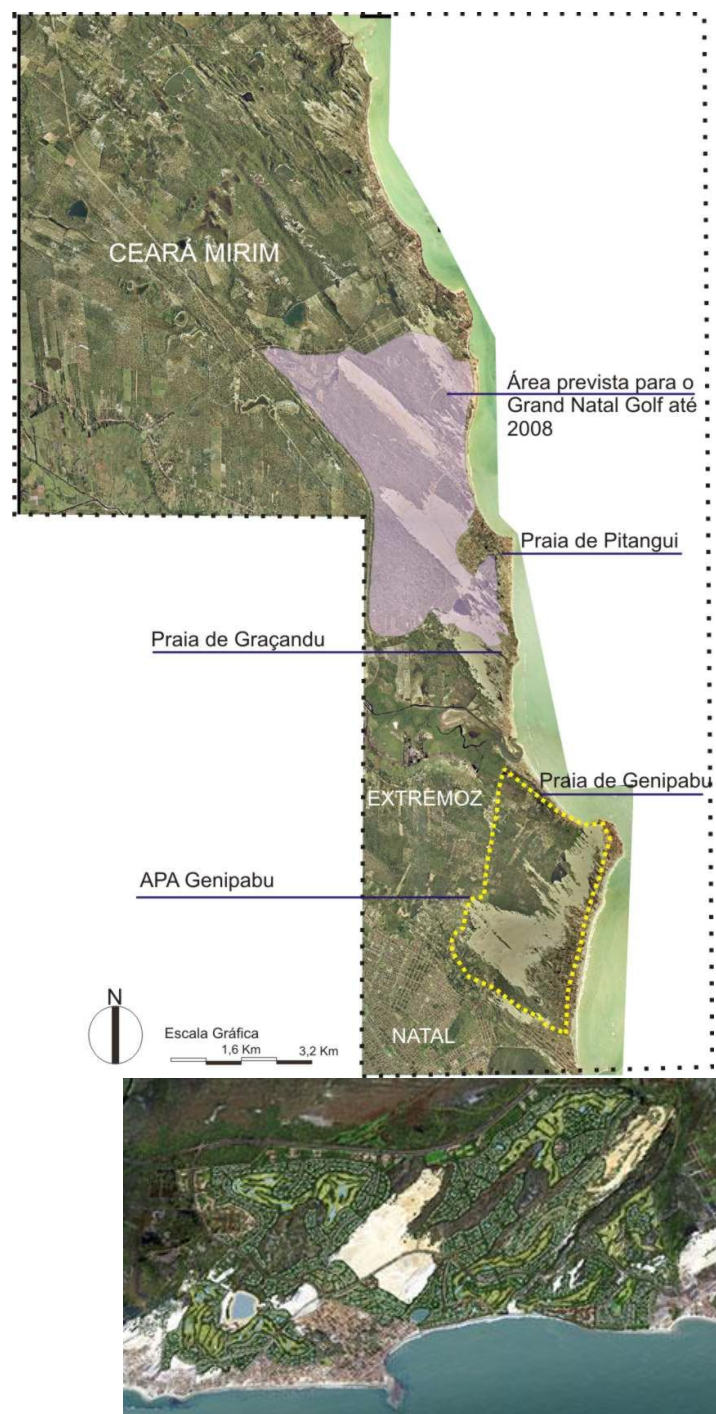


Figura 93. RMN (Extremoz). Litoral de Extremoz, com destaque para a área do Grand Natal Golf.

Fonte: elaborado pelos autores sobre foto aérea PRODETUR/NE e imagem promocional do empreendimento

A tranquilidade que o Grupo Sanches desejou passar a seus possíveis clientes (protegendo-os contra a instabilidade no Brasil), não resistiu a crise imobiliária americana e sua contaminação européia; em março de 2008, deu-se um processo, na Espanha, de “Suspensión de pagos”, espécie de concordata

com dívidas de quase 97 milhões de Euros.⁴⁰ De imediato, o diretor da SPEL (Sociedade Potiguar de Empreendimentos, responsável pela associação entre Sanches e o empresário Paulo de Paula, dono do terreno) divulgou nota tentando tranquilizar os compradores de lotes, na maioria espanhóis e portugueses; na nota se lê que:

Não haverá descontinuidade do Projeto Turístico Imobiliário na praia de Pitangui, conhecido como Grand Natal Golf, pelo fato de um de seus parceiros (Grupo Sanchez) ter solicitado a concordata preventiva de uma de suas empresas na Espanha, em face da crise imobiliária vivida naquele país. O Projeto continuará seu ritmo normal, haja vista que faz 17 anos que a SPEL o vem desenvolvendo, sendo única proprietária de toda área e das Licenças aprovadas, contando, ainda, com um contrato de parceria com o Banco UBS Pactual, desde fevereiro de 2008, como adviser financeiro e estratégico⁴¹.

Em contrapartida, o Ministério Público do Rio Grande do Norte montou um grupo de avaliação dos grandes empreendimentos imobiliários, objetivando rever os processos de licenciamento ambiental. O Grand Natal Golf, pelo seu porte de 30 mil unidades previstas, começou a ser avaliado por comissão de técnicos que apontou fragilidades no projeto. Para evitar piores impactos à imagem do empreendimento, o grupo espanhol Sanches fechou um acordo com o Ministério Público no sentido de evitar qualquer agressão ao meio ambiente.

Entretanto, a medida possui alcance limitado devido ao fato que o grupo Sanches só deter 7% da área, sendo o restante da SPEL. Em outubro de 2008, o empresário Paulo de Paula fecha acordo com os espanhóis para viabilizar aproximadamente 20% do que estava previsto; das 30 mil unidades, agora se fala em apenas 1.200.

4. 6.4. Nísia Floresta e as praias de Búzios e Tabatinga

O município de Nísia Floresta possui área total de 306,5 Km², sendo o terceiro maior em tamanho da Região Metropolitana de Natal; em 2007, a contagem populacional do IBGE identificou 22.919 habitantes e taxa de crescimento anual de 3,60%. Possui sua história ligada a plantação de cana-de-

⁴⁰ Cf. nota em <http://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/427382/03/08/La-inmobiliaria-Grupo-Sanchez-va-a-concurso-con-deudas-de-97-millones.html>. Acesso em setembro de 2008.

⁴¹ Cf. em:

<http://www.nominuto.com/economia/empresa_responsavel_pelo_natal_grand_golf_emite_noticia_garantindo_continuidade_do_projeto/17113/>. Acesso em novembro de 2008.

açúcar e sua sede está localizada a mais de 10 km da linha de orla marítima. O município de Nísia Floresta respondeu por 21% dos empreendimentos imobiliários da R.M.Natal até 2006, quase em sua totalidade na faixa de praia.

As quatro comunidades litorâneas de Nísia Floresta são Pirangi do Sul, Búzios, Barra de Tabatinga e Camurupim, sendo que Búzios e Tabatinga são as áreas mais visadas pelo setor imobiliário-turístico.

Barra de Tabatinga está localizada em faixa litorânea, a uma distância de 11 Km da sede municipal, 35 Km do município de Natal, sendo seu acesso feito pela Rota do Sol e BR 101. Em termos de legislação está inserida em Área de Expansão Urbana, definida pelo Plano Diretor Municipal além de parte do seu território compor a APA Bonfim/Guaraíras.

A ocupação na Barra de Tabatinga, assim como no caso das praias de Parnamirim, possui uma maior intensidade quando o veraneio das famílias de classe média de Natal se tornou mais intenso, nos anos de 1980 e 1990. As comunidades locais – distritos rurais de Nísia Floresta – eram compostas de pescadores e pequenos agricultores, que viram as terras serem parceladas, loteamentos abertos e novas construções ocorrerem.

Com os investimentos do PRODETUR no sistema viário, a ligação com Natal ficou ainda mais facilitada, fato esse que gerou uma maior valorização dos imóveis e uma maior independência da sede municipal, que instala na época de veraneio uma espécie de “centro administrativo” avançado para lidar com os veranistas, nos meses de novembro a março.

Barra de Tabatinga é uma faixa extremamente valorizada devido sua paisagem formada por falésias, dunas, rio e lagoas. Quanto a hotelaria convencional, Tabatinga possui apenas cinco unidades, sem a presença de nenhum hotel médio ou de grande porte. Entretanto, são crescentes os empreendimentos do tipo flat, apartamentos e *resorts* de médio porte. Esse novo perfil da tipologia arquitetônica é marcado pela presença de estrangeiros, principalmente noruegueses, portugueses e espanhóis cujos projetos utilizam vidro, metal e madeira com implantações de lote ainda não usuais na praia.

Alguns empreendimentos estão localizados em áreas de dunas, com retirada da cobertura vegetal, além de comprometer o acesso à praia; atualmente, a praia de Tabatinga conta com 12 projetos (2 promotores nacionais e 10 promotores estrangeiros) em instalação e/ou construção com a previsão de 1.036 unidades, um incremento de 25% no número de imóveis na região. Esse aumento na intensidade dos projetos em Tabatinga ocorreu entre 2004 e 2007, período mais forte do *boom* imobiliário potiguar; em 2002, pesquisas locais indicam um preço de R\$ 80,00/m² em terreno de 2.500m²; em 2004 esse mesmo terreno valia R\$ 600,00/m². Os preços estavam voltados quase que exclusivamente para a demanda estrangeira.

Os conflitos desses projetos com a ocupação pré-existente não são poucos; durante a pesquisa local foram identificados problemas com invasão e ocupação de ruas, projetos de passarelas sobre vias públicas e construção de extensos muros contribuindo para a segregação integral de certas áreas.

As vendas se voltam para estrangeiros e os sites promocionais, normalmente, estão hospedados em países como Noruega e Espanha, com textos trilingües. Os investimentos estrangeiros têm alterado significativamente não apenas o preço do solo na região, mas a tipologia arquitetônica e a configuração urbana ao criar enclaves demarcados e isolados do entorno (figura 14).



Figura 94. RMN (Nísia Floresta).Praia de Tabatinga: principais investimentos estrangeiros

Fonte: elaborado por Aline Zumba e Hugo Medeiros (2008)

Nota: imagens dos empreendimentos obtidos nos sites promocionais de vendas

Na praia de Búzios foram identificados empreendimentos de médio e pequeno porte, variando entre 10 e 40 unidades; no período de 2004 a 2008, foram localizados 23 empreendimentos turísticos-imobiliários, sendo que destes apenas 05 são de incorporadores brasileiros e o restante de noruegueses, portugueses e espanhóis. Os condomínios voltados para estrangeiros são do tipo multifamiliares, com grande predominância de flats e apartamentos.

As unidades desses condôminos possuem em sua maioria dois quartos e não passam de 50 m²; a tipologia arquitetônica procura aproveitar ao máximo os terrenos, abrindo varandas para o mar o que torna a maioria dos empreendimentos bastante similar. A área de lazer é sempre incorporada aos empreendimentos, ao ar livre, com equipamentos como deck, piscinas, churrasqueira, etc. Enquanto aos proprietários, basicamente são brasileiros, seguidos de noruegueses, espanhóis e portugueses, estes últimos para temporadas de no máximo 03 meses.

Assim como em Tabatinga, a Praia de Búzios passa por modificações na tipologia das edificações, com a presença de condôminos fechados em oposição as tradicionais casas de veraneio. Cercados pelos muros e por sistemas de segurança, esses condomínios (e seus moradores) não possuem relações com a comunidade local, indiferentes as dinâmicas sociais existentes. A paisagem da orla, os elementos naturais, começam a perder a visibilidade devido a intensificação das construções, com gabaritos de três a quatro pavimentos próximos a linha d'água.



3. BUZIOS TROPICAL
WWW.GESTATE.EU



2. BUZIOS PARADISE
WWW.BUZIOSPARADISE.GOOGLEPAGES.COM



4. PARAÍSO DE BUZIOS
WWW.NHEIENDOM.NO



1. WAVE BUZIOS
WWW.MEGARN.COM.BR



Figura 95. RMN (Nísia Floresta).Praia de Búzios : principais investimentos estrangeiros

Fonte: elaborado Ana Paula Assunção e Gabriela Belarmino (2008)

Nota: imagens dos empreendimentos obtidos nos sites promocionais de vendas

4.7. Litoral de Pernambuco e Região Metropolitana de Recife

Como toda política pública, o PRODETUR-NE traz implícita a intenção política que traçou as diretrizes para o desenvolvimento do turismo no Nordeste. Intenções estas que se materializam no espaço, expressando as contradições inerentes ao Estado na sua dupla função: de um lado, a função de ordenador e gerenciador do patrimônio existente e, de outro, a de promotor do desenvolvimento.

A implantação do PRODETUR-NE I em Pernambuco encerra esses conflitos, que podem ser identificados em diversos posicionamentos, muitas vezes contraditórios, dos representantes do poder público estadual e municipal, responsável pela condução do programa no Estado.

Consta na documentação da Agência de Desenvolvimento de Pernambuco (AD/DIPER), encarregada de gerenciar a área de atuação do PRODETUR-NE em Pernambuco, que a definição da área de atuação do programa, encerra o pressuposto de que a localização privilegiada do “Costa Dourada” possuía um grande potencial turístico, tanto ao nível nacional, como internacional. Sua posição geográfica atenderia tanto aos turistas do Cone Sul (Argentina, Chile e Uruguai), como aos da Europa ocidental, por ser um destino mais próximo do que os balneários do Caribe.

Por se tratar de um projeto integrado envolvendo dois Estados – Pernambuco e Alagoas – em virtude da continuidade territorial da área de influência do Costa Dourada, ocorreram dificuldades de entendimento que impediram a implantação do projeto nos moldes como ele havia sido concebido. Pela ausência de capacidade de endividamento do governo de Alagoas, o projeto não avançou naquele estado, enquanto que em Pernambuco sofreu uma redução da área de intervenção prioritária, recortando para tal o a implantação do Centro Turístico de Guadalupe (CT-Guadalupe, ou CTG).

A área delimitada para o CT-Guadalupe situa-se entre os municípios de Sirinhaém, Rio Formoso e Tamandaré, ocupando 8.805 ha de litoral, cujos principais acessos são a BR-101 e a PE-60, ambas duplicadas e retificadas com

recursos do PRODETUR-NE I. Conforme projeto original, o CTG abrangeria as praias de Guaiamum, Gamela, Guadalupe, Carneiros e Tamandaré, bem como o núcleo urbano de Rio Formoso e os Distritos de Santo Amaro e barra de Serinhaém, além da Ilha de Santo Aleixo, a 3 km da costa. Consta como justificativa para a seleção dessa área, a beleza das praias e o fato da área ser pouco antropizada, além de ser relativamente próxima (64km) do Aeroporto Gilberto Freyre (Internacional dos Guararapes).

Como exigência da Companhia de Recursos Hídricos de Pernambuco – CPRH, encarregada do gerenciamento costeiro e das questões ambientais do Estado, foi criado por decreto estadual no. 19.635/1997 a Área de proteção Ambiental (APA) de Guadalupe, abrangendo 44.255 há, na qual está inserido o CT-Guadalupe com área cerca de 5 vezes menor que a da APA.

O primeiro conflito que se estabelece na viabilização do projeto Costa Dourada – reduzido ao projeto CT-Guadalupe – contrapõe, de um lado, a concentração de investimentos para implantação da infra-estrutura necessária a um centro de turismo que, como tal, se vislumbrava como promissora fonte de riqueza e desenvolvimento, e de outro lado, a necessidade de preservação da natureza nos padrões compatíveis com o de uma APA.

Segundo Menezes (2000), um dos gerentes do CPRH afirma em entrevista que a criação da APA de Guadalupe teria sido fruto de um processo de negociação entre os órgãos turísticos e ambientais, que em “troca” da aprovação pelo CPRH do Relatório de Impacto Ambiental – EIA /RIMA, necessário à aprovação do Plano Diretor do CT-Guadalupe, seria criada uma Unidade de Conservação Ambiental na região em que se insere o CT-Guadalupe.

Como investimentos em infraestrutura, priorizou-se as vias de acesso – melhoria e duplicação de algumas já existentes, como a BR-101 e a PE-60, a recuperação de vias vicinais existentes e a criação de outras, além dos investimentos no equipamento de recepção prioritária dos turistas – o aeroporto. Como medida de atendimento à preservação do meio ambiente definiu-se um padrão urbanístico de ocupação da área, com índices reduzidos

para ocupação do solo, de modo que nenhuma edificação se sobrepusesse à vegetação existente. Foi fixada um gabarito máximo de 3 pavimentos e 75 m de faixa de preservação *non aedificandi*, fazendo com que o elemento marcante fosse a vegetação nativa. O modelo do CT-Guadalupe segue, assim, o padrão da arquitetura do tipo “polinésia”, em que as edificações horizontais deveriam ser “integradas” à natureza. (CORDEIRO, 2007)



Figura 96. Gaudalupe. Pier sobre o rio Formoso construído com recursos do PRODETUR I

Fonte : Cordeiro (2007), p.81



Figura 97. Guadalupe. Heliporto construído com recursos do PRODETUR I

Fonte : Cordeiro (2007), p.81

Apesar de todas as expectativas, o CT-Guadalupe não vingou como território de oportunidades para os setores imobiliário-turísticos. Os únicos testemunhos específicos do projeto, excetuando as rodovias e demais vias de acesso que receberam investimentos do PRODETUR-NE, são o píer de Mariassu, construído para integrar áreas do CTG (Figura 96) e o Heliporto (Figura 97), para conectar a área ao Aeroporto Internacional dos Guararapes.

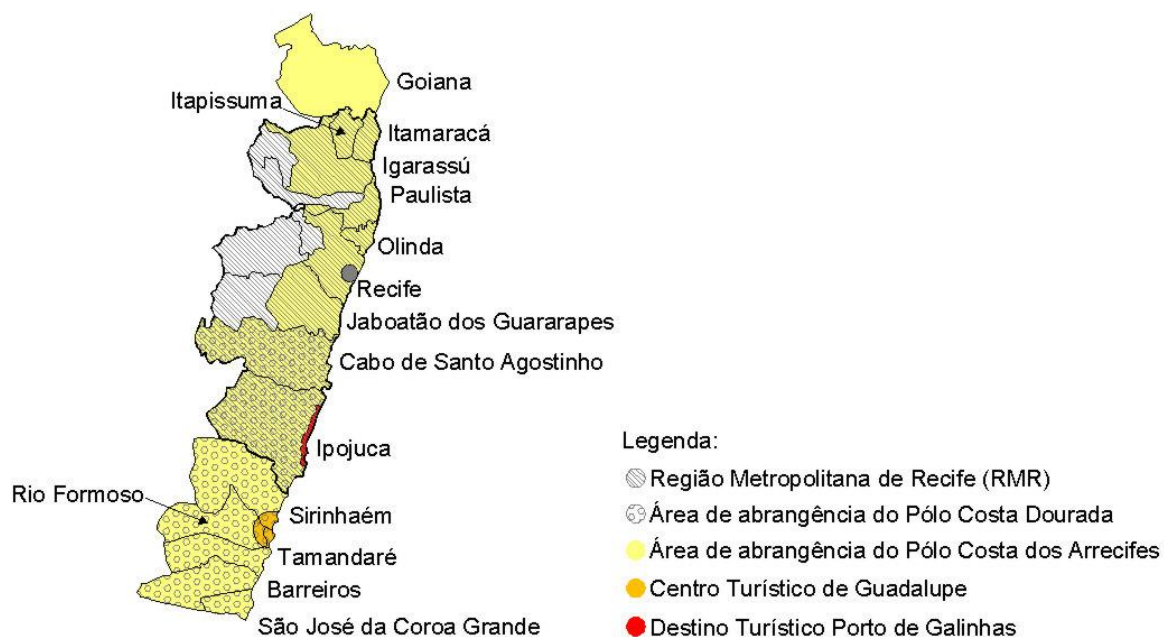


Figura 97. Litoral de Pernambuco e municípios com influência turística

Não foram construídos empreendimentos imobiliário-turísticos como previsto no projeto original. Na opinião de Monterroso, o projeto CT-Guadalupe trata-se “da maior falha na concretização dos projetos incluídos no PRODETUR-NE I, em todo o Nordeste.

Para o Tribunal de Contas da União, os investimentos privados no CT-Guadalupe não se concretizaram devido à concentração de grandes áreas nas mãos de poucos proprietários fundiários, o que contribui para elevar o preço do solo, dificultando a concretização de negócios e o estabelecimento de parcerias para a implantação de empreendimentos imobiliário-turísticos.

Embora o CT-Guadalupe tenha se estagnado em um estágio tão precoce, as perspectivas de investimentos na área permanece. A cadeia portuguesa de hotéis Dorisol tem projeto para construir um *resort* na praia de Sirinhaém, encontrando-se em busca de investidores. O grupo local JCPM adquiriu uma área de 120 ha na beira mar, próxima à Praia dos Carneiros.

O interesse dos grupos privados esteve voltado, na década atual, para a Praia de Muro Alto, na região de Porto de Galinhas. Alguns fatores podem ter

propiciado a consolidação desses investimentos: (1) a divulgação da Praia de Porto de Galinhas, como ambiente atrativo para os turistas ; (2) a infraestrutura de comércio e serviços voltados para o turismo já instalada no núcleo de Porto de Galinhas, servindo, parcialmente, de apoio aos turistas dos empreendimentos imobiliário-turísticos – *resorts*, condomínios de 2ª residência, etc. (Figura 98); (3) a disponibilidade de glebas vinculadas à recursos naturais, até então como reserva de valor, porém negociáveis entre outros. Desses condicionantes, a disponibilidade de grandes lotes ou glebas para a implantação de empreendimentos de grande porte, a preços negociáveis, possivelmente foi o fator mais determinante para a escolha de Porto de Galinhas pelos investidores privados.



Figura 98. Comércio instalado nas ruas de Porto de Galinhas

Fonte : Barros Jr (2002, p. 207) ;

Figura XX. Galeria comercial com lojas no centro de Porto de Galinhas

Fonte : Anjos (2005, p.152)



Figura 99. Porto de Galinhas e os loteamentos implantados na orla marítima
Fonte : Anjos (2005, p.62)

Os investimentos privados se deram nos interstícios – grandes propriedades e glebas - dos loteamentos característicos dos anos 70 e 80, implantados para 2ª residência de setores da população metropolitana ou de proprietários agrícolas da Zona da Mata Sul de Pernambuco (Figura 99). Entre os loteamentos da Praia do Cupe, foi implantado o *resort* do grupo português Dorisol construído em parceria com grupos locais (Acon).

Na Praia de Muro Alto, as glebas foram postas à venda na década atual, viabilizando a construção de cerca de X empreendimentos, entre resorts, flats e condomínios fechados de alta renda.

A residência de veraneio do Governador do Estado de Pernambuco ocupa uma área de 70 ha na beira-mar entre a praia de Porto de Galinhas e a praia de Maracaípe. Sem uso freqüente e sem limites bem fixados, a 2ª residência do chefe do executivo de Pernambuco vem se deteriorando, o que preocupa a municipalidade, pela possibilidade da área ser invadida por

comunidades de baixa renda, como já ocorreu ameaça. Apesar da vigilância permanente, a situação de abandono da propriedade estatal tem suscitado indignação.

A Prefeitura de Ipojuca, desde o início da década de 1990, vem propondo ao Governo do Estado a concessão da área em comodato ou doação, para que possa dar à área uma destinação compatível com seu interesse de promover o desenvolvimento do turismo e a capacitação da mão-de-obra local. Várias propostas e sugestões de uso para a área foram feitas pelo poder municipal, tais como: base de pesquisa científica para preservação da tartaruga marinha e do cavalo marinho dentro de um projeto maior de oceanário; pólo recreativo e de entretenimento, com shopping, cinemas, restaurantes, etc.; realizar uma licitação pública para construção de um hotel, ou construir um hotel escola; manter a casa para veraneio oficial do Governo do Estado, para receber personalidades importantes, etc.

O Governo do Estado, na figura do Secretário de Administração, em entrevista a França (2007), explicita, contudo, a intenção em avaliar as condições potenciais de cada imóvel integrante do patrimônio do Estado, inclusive a casa do governador, e colocar à venda aqueles que não tiverem uso justificado. Deixa claro, inclusive, que o governo não pretende fazer parcerias.

Por se tratar de uma área à beira-mar de Porto de Galinhas, incorporando um alto valor imobiliário, o destino dessa propriedade tem se tornado notícia e o próprio estado anuncia, tanto na imprensa oficial, como na imprensa nacional, que pretende se desfazer de alguns de seus bens para se capitalizar.

Em noticiário recente, o Diário de Pernambuco (25.05.2008) divulga que um grupo português assinou contrato para a construção de um complexo turístico-imobiliário na área pertencente à Casa do Governador. O investimento prevê a construção de hotéis, centro comercial, centro esportivo, além de uma escola de hotelaria, somando cerca de R\$ 620 milhões. Essa reportagem é divulgada às vésperas do *III Nordeste Invest* que se realizou no Recife, no período de 28 a 30 de maio próximo passado.

O interesse de Pernambuco pelos investimentos estrangeiros na área do imobiliário turístico é objeto de destaque em outra reportagem do Diário, na série que antecede o referido evento, denominada *O Nordeste dos estrangeiros*. Essa reportagem (26.05.2008) traz o comentário: “Só agora Pernambuco passa a conviver mais de perto com os investidores estrangeiros no setor turístico. Na Bahia, Rio Grande do Norte e Ceará, essa realidade é comum. E antiga. Línguas diferentes são ouvidas nas praias e já não causam tanto espanto aos moradores. Primeiro foram os portugueses e espanhóis. Hoje, os estados recebem até investidores de bem longe, como a Islândia.”

Em contraposição ao interesse de capitalização do estado, com a valorização de suas terras na beira-mar de Porto de Galinhas, as preocupações com os impactos ambientais advindos da ocupação desordenada da orla de Porto de Galinhas, da possibilidade de saturação turística, é um fato. A consciência de que os atrativos naturais e culturas têm limite máximo de exploração, quando ultrapassado, resultando na deterioração desses próprios recursos, preocupa as autoridades ambientais. Um Relatório do CPRH destaca, entre outros problemas, a utilização descontrolado dos recifes de coral que emergem na maré baixa formando piscinas naturais, pelo pisoteamento devido à visitação massiva.

O mesmo governo que se alinha com a preocupação de ambientalistas que demandam por controle do turismo de modo a respeitar a capacidade de uso dos recursos naturais de Porto de Galinhas, também se alinha com o interesse de investidores que vêem em Porto de Galinhas a “galinha de ovos de ouro”.

No contexto da expansão do turismo enquanto atividade econômica, o litoral se torna um dos principais destinos na busca pelo lazer. Neste sentido, o presente artigo visa analisar as relações entre as novas expressões do turismo em cidades litorâneas em Pernambuco e as transformações sócio-espaciais, utilizando como estudo de caso o destino turístico Porto de Galinhas, no litoral sul. Em Pernambuco, o processo de urbanização do litoral, que ocorreu a partir da expansão da atividade turística, traduziu-se na anexação e ocupação de

vastas extensões de áreas da orla marítima, na forma de parcelamentos urbanos para fins de lazer, apresentando um quadro de graves distorções, em função da expulsão de seus habitantes e da contínua destruição do meio ambiente natural e da paisagem. Porto de Galinhas sintetiza as contradições do turismo: ao mesmo tempo em que a atividade é apontada como a estratégia mais viável para a promoção do desenvolvimento local, a sua expansão, sem o devido planejamento e ordenamento, desperta a atenção para as desigualdades sócio-espaciais e os problemas ambientais resultantes deste processo.

Nas últimas décadas, em razão das tensões e do ritmo intenso com que se vive nos centros urbanos, torna-se fato o aumento da busca pelo lazer, transformado em mais uma necessidade da vida urbana. Este fenômeno apresenta uma vertente direcionada preferencialmente para “longe da urbanização”, à procura de “áreas naturais”, passando a gerar um grande fluxo, estimulado, realçado e muitas vezes manipulado pelo mercado imobiliário.

Dentro deste contexto, as áreas litorâneas constituem um dos principais destinos nesta busca, passando a ser percebido como o espaço por excelência para o desenvolvimento desta atividade, dando origem à indústria do turismo e do veraneio.

Procurando obter uma aproximação de como este fenômeno se desenvolve em Pernambuco, o presente artigo tem como objetivo analisar as relações entre as novas expressões do turismo em cidades litorâneas e as transformações sócio-espaciais, utilizando como estudo de caso o destino turístico Porto de Galinhas, no litoral sul.

A zona costeira de Pernambuco estende-se por 187 km, abrangendo 15 (quinze) municípios, dos quais 9 (nove), estão inseridos na Região Metropolitana de Recife (RMR). O processo de urbanização do litoral teve início na década de 1970, caracterizado principalmente pela linearidade. Ocorreu a partir da ocupação de vastas extensões de áreas da orla marítima, na forma de parcelamentos urbanos para fins de lazer (destinados principalmente ao veraneio), exatamente na faixa de maior interesse paisagístico. A malha de

ocupação foi estendida indiscriminadamente, à revelia das possibilidades financeiras de extensão da infra-estrutura e serviços básicos.

As opções feitas no processo de ocupação do litoral geraram profundas distorções sociais, configurando-se um quadro de graves distorções, a partir da expulsão de seus habitantes, pescadores e pequenos produtores, e da contínua destruição do meio ambiente natural e construído, através do aterro e desmatamento dos mangues e estuários, e da ocupação intensiva das restingas e proximidade da foz dos rios.

A expansão da atividade turística, sem planejamento nem instrumentos que promovessem seu ordenamento urbano, proporcionou, por um lado, a valorização da área, e por outro, uma alteração na dinâmica sócio-espacial, com a redução da qualidade ambiental, nos locais onde esse fenômeno se deu de forma mais intensa.

Tem-se desta forma, a redução da qualidade de vida da população local e criação de uma perspectiva de degradação dos atrativos naturais e culturais da região, razão maior de existência do turismo, podendo até afetar a longo prazo, a própria atividade.

Dentro deste contexto, Porto de Galinhas destaca-se entre as praias do litoral sul pernambucano, constituindo a localidade onde este processo ocorreu de forma mais intensa, ganhando maior visibilidade na última década, transformando-se num dos principais destinos turísticos do estado. Este fato, aliado a concentração de investimentos na área, tanto públicos como privados, apresentando alto adensamento construtivo, levou a escolha de Porto de Galinhas como estudo de caso.

Constitui-se, portanto, num lugar de convergência de diversos interesses, muitas vezes conflitantes, de diferentes setores da sociedade, sejam moradores, veranistas, turistas, empreendedores dos setores turístico e imobiliário, gestores públicos, ambientalistas, entre outros.

A maior parte dos municípios litorâneos de Pernambuco estão inseridos na Região Metropolitana de Recife (RMR), uma das 8 (oito) primeiras instituídas no Brasil pela Lei Complementar Federal nº 14/1973. Como dito

anteriormente, dos 15 (quinze) municípios litorâneos, 9 (nove) fazem parte da RMR, sendo eles: Recife, Olinda, Paulista, Jaboatão dos Guararapes, Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Igarassú, Itamaracá e Ipapissuma.

A Agência Estadual do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (CPRH), através do Programa de Gerenciamento Costeiro (GERCO), leva em conta para a delimitação da zona costeira de Pernambuco, não só os limites dos municípios litorâneos e estuarinos, mas também os municípios integrantes da RMR, além daqueles contíguos aos estuarinos. Sendo assim, a zona costeira é composta por 21 (vinte e um) municípios, abrangendo 3.545.000 habitantes, correspondendo a 44% da população do Estado, setorizada em 3 (três) áreas:

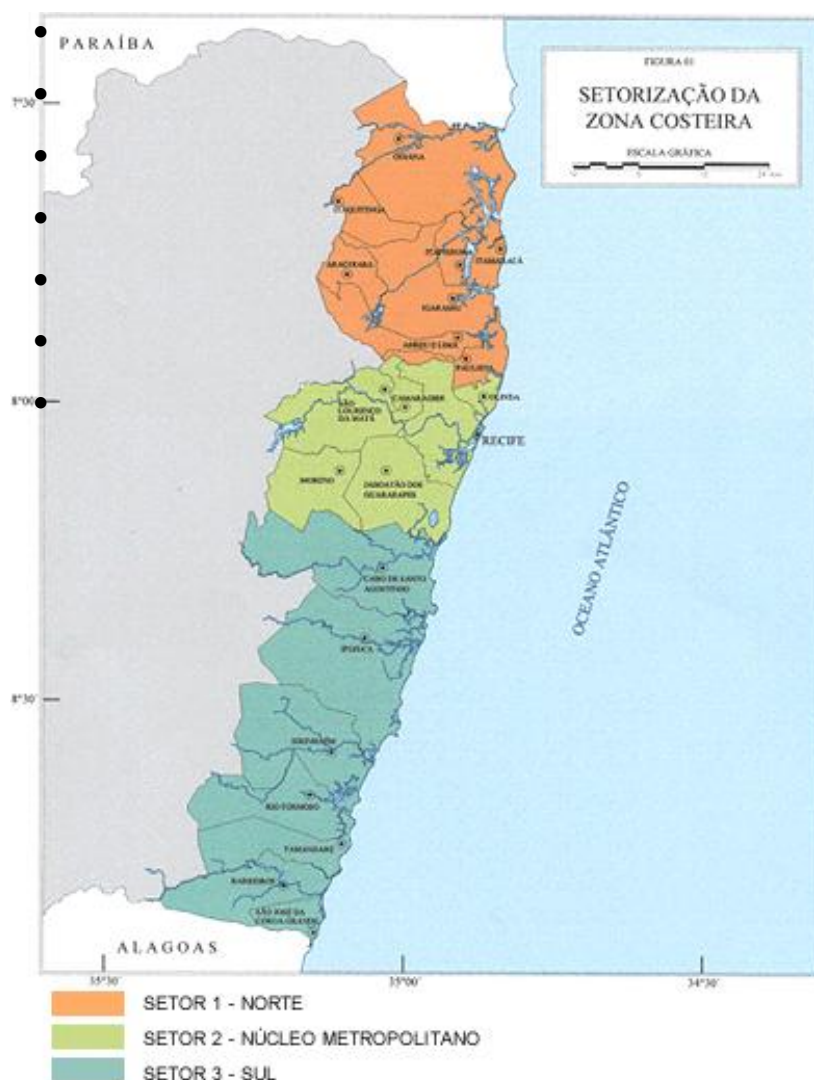


Figura 100. Litoral de Pernambuco. Setorização do Gerenciamento Costeiro.
Fonte: CPRH/GERCO

- Norte - Goiana, Itaquitinga, Itapissuma, Itamaracá, Igarassu, Araçoiaba, Abreu e Lima e Paulista;
- Núcleo Metropolitano - Recife, Olinda, Jaboatão dos Guararapes, São Lourenço da Mata, Moreno e Camaragibe;
- Sul - Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Coroa Grande.

O processo histórico da ocupação do litoral de Pernambuco, excluindo-se algumas cidades da RMR, possui características semelhantes, em função dos principais fatores de indução: a política de colonização vinculada à cultura da cana e a produção de açúcar, constituindo uma estrutura de ocupação bastante nítida.

As principais nucleações urbanas do litoral surgiram próximas às sedes dos antigos engenhos no interior, ao longo de uma linha de aproximadamente 10 km da costa, onde seria o caminho de acesso mais viável ao Recife, localizadas nas margens dos rios de maior porte (Goiana, Ipojuca, Sirinhaém, Formoso e Una).

Apresenta uma variedade de ecossistemas que incluem segmentos de planícies recobertas por coqueirais, remanescentes da Mata Atlântica, estuários com extensos manguezais, recifes de arenitos e de corais, coroa, ilhas e restingas (CPRH/GERCO, 1999).

Segundo Rodrigues (2001), com o agravamento da crise econômica brasileira na década de 1980, a atividade turística passa a ser apontada pela classe política como alternativa econômica, com a capacidade de soerguer as economias deprimidas dos estados nordestinos.

É neste contexto que é concebido e gerado o PRODETUR/NE, cuja trajetória parte da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), resultando da iniciativa dos governos estaduais, na tentativa de dinamizar a economia regional através do incremento do setor turístico e melhoria dos serviços urbanos e qualidade de vida da população residente. Foi firmado entre o Banco do Nordeste (BN) e Banco Interamericano de

Desenvolvimento (BID), em dezembro de 1994, e, posteriormente entre o BN e os sub-mutuários (estados nordestinos). Em Pernambuco, este Programa foi instalado em duas etapas.

Dentro do PRODETUR/NE I, o Projeto Costa Dourada foi formulado com o objetivo principal de promover o desenvolvimento regional através da dinamização da exploração da atividade turística no litoral sul de Pernambuco (Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Coroa Grande) e litoral norte de Alagoas, criando-se um corredor turístico entre Recife e Maceió de 120 km de extensão, transformando os valores naturais e culturais em um produto turístico a ser ofertado nos mercados nacional e internacional.

Com o objetivo de demonstrar interesse político pelo Projeto Costa Dourada, o Centro Turístico de Guadalupe (CTG) foi criado pelo governo estadual, compreendendo parte dos municípios de Sirinhaém, Rio Formoso e Tamandaré. Com uma área de 8.808,14 ha e 15,5 km de litoral, abrangia os elementos considerados de maior força atrativa, sendo elas as praias de Gamela, Guadalupe e Carneiros, além da Ilha de Santo Aleixo, localizada na desembocadura do rio Sirinhaém, e o estuário do rio Formoso, devendo concentrar nesta área o foco de adensamento das estruturas receptivas e turísticas.

Como exigência da CPRH para o licenciamento ambiental do CTG, foi criada pelo decreto estadual nº 19.635/1997, a Área de Proteção Ambiental (APA) de Guadalupe. Sua área de 44.255 ha, na qual está inserido o Centro, abrange parte dos municípios de Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré e Barreiros.

O turismo era tido como principal e promissora fonte de riqueza para o desenvolvimento, e neste sentido o CTG concentrou boa parte dos investimentos iniciais do PRODETUR/NE I, com enfoque para adequação das infra-estruturas, principalmente quanto ao sistema viário, com a melhoria dos acessos existentes e criação de novos.

O CTG traduzia uma das características deste Programa apontada por Cruz (2000), referente à concentração de investimentos em localidades específicas, consideradas com maior potencial de atratividade. A autora ainda aponta a concentração de fluxos, em geral, como uma decisão eminentemente política, não se considerando em nenhum momento possibilidades de desconcentração.

Aspectos como a violência urbana, pobreza, miséria, são considerados dentro do planejamento das linhas de ação, como fatores condicionantes da segregação espacial dos empreendimentos turísticos, traduzida nesta concentração da infra-estrutura e na circulação espacialmente restrita de turistas.

Dentro deste contexto, Rodrigues (2001) afirma que

O Nordeste começa a ser vendido como o Novo Caribe, o Novo Mediterrâneo, a Nova Flórida. As iniciativas isoladas dos governos estaduais resultam num significativo aumento dos fluxos, tanto da demanda interna, como da demanda externa. Começam a se tornar importantes os capitais estrangeiros injetados no setor, na forma de construção de hotéis e *resorts* nos moldes dos grandes centros turísticos internacionais. (RODRIGUES, 2001, p.149).

Contudo, em Pernambuco as metas definidas não foram atingidas. Os investimentos efetivados não permitiram uma mudança qualitativa e significativa no desenvolvimento turístico local, resultando em passivos ambientais, além de não produzir o efeito multiplicador desejado.

Na avaliação do PRODETUR/NE I em Pernambuco, foi identificado como aspectos negativos: a deficiência da gestão do CTG, sob responsabilidade da AD-DIPER, nas fases de concepção e implementação; a mudança de estratégia por parte do governo estadual, que passou a priorizar outros destinos mais requisitados, como Porto de Galinhas; a inexistência de uma estratégia clara e exitosa de integração das gestões do Centro e da APA, mesmo com a superposição de suas áreas, entre outros.

Com o fracasso do CTG, em 2002, o Costa Dourada foi substituído pelo Pólo Costa dos Arrecifes. Este novo Pólo abrange não só os municípios do

litoral sul, mas todos os 15 municípios litorâneos (Goiana, Itapissuma, Igarassú, Itamaracá, Paulista, Olinda, Recife, Jaboatão dos Guararapes, Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Coroa Grande), além do Arquipélago de Fernando de Noronha.

Ele teve como ponto de partida a avaliação dos impactos sócio-ambientais das ações implementadas na primeira etapa, além da identificação dos aspectos que não foram bem sucedidos. Caracteriza-se como o instrumento de consolidação desse processo, cujo objetivo primordial é,

(...) a melhoria da qualidade de vida da população permanente nos municípios integrantes dos Pólos de Desenvolvimento Integrado de Turismo prioritários identificados na área de atuação do Banco do Nordeste, através da geração de maiores oportunidades de emprego, maior disponibilidade e qualidade dos serviços urbanos municipais e uma melhor qualidade do meio ambiente. (BN, 2008).

4.7.1. O caso de Porto de Galinhas

Porto de Galinhas localiza-se no município de Ipojuca, e é considerado um dos principais destinos turísticos de Pernambuco, tanto por sua beleza cênica e atrativos naturais, quanto por sua proximidade de Recife (distanto 50,20 km da capital) e do Aeroporto Internacional dos Guararapes.

Localizado no litoral sul de Pernambuco, o município de Ipojuca faz parte da RMR e microrregião de Suape, sendo classificado pela EMPETUR como município turístico. Possui uma área de 512,60 km², com participação de 0,52% da área estadual. Tem como limites, ao norte, o município do Cabo de Santo Agostinho, ao sul, o município de Sirinhaém, ao leste, o Oceano Atlântico, e ao Oeste, o município de Escada.

De acordo com o censo do IBGE de 2000, o município de Ipojuca tem uma população total de 59.281 habitantes, com uma taxa de urbanização de 68%, densidade demográfica de 115,6 hab/km² (uma das mais baixas da RMR) e taxa anual de crescimento demográfico 3,00% (1991/2000). A renda per capita mensal é de R\$ 63,50 e o IDH-M (índice de desenvolvimento humano municipal) de 0,657, ocupando o 44º no ranking estadual.

Ipojuca compreende 3 (três) distritos, Ipojuca (sede), Nossa Senhora do Ó e Camela, e os Povoados Rurópolis, Engenho Maranhão e Porto de Galinhas. A área de

estudo, ou seja, o destino turístico Porto de Galinhas, corresponde à área geográfica entre a foz do Rio Ipojuca, ao norte, e a foz do Rio Maracaípe, ao sul, englobando as praias de Muro Alto, Cupe, Porto de Galinhas e Maracaípe.

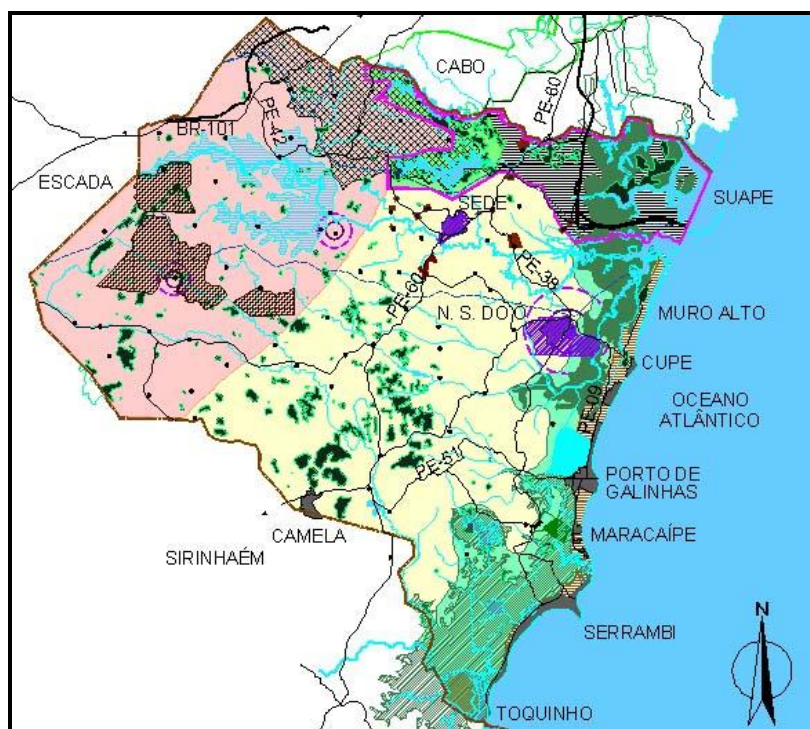


Figura 101. Município de Ipojuca. Planta Diretora do Município de Ipojuca.
Fonte: FIDEM, 2001

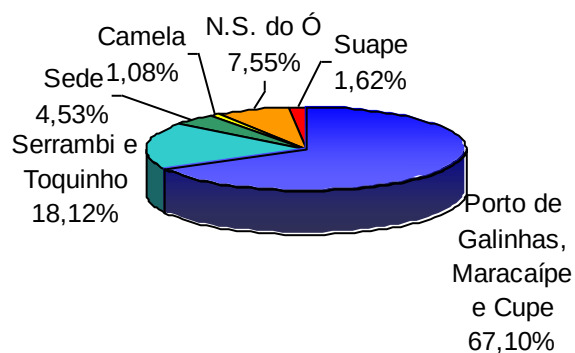


Figura 102.. Licenças de Construção no município do Ipojuca 1992-2004.
Fonte: ANJOS, 2005

Porto de Galinhas constitui a área do município onde o controle urbano se dá de forma mais efetiva (67,10% das licenças de construção emitidas pelo órgão municipal responsável, entre os anos de 1992 e 2004 correspondiam a esta

área), fato justificado pelos usos e atividades predominantes, os quais são, em boa parte, voltados para o setor turístico, uma das principais fontes de renda do município (ANJOS, 2005).

Vale salientar, entretanto, que a maior parte dos processos de aprovação são incompletos, ou seja, são iniciados, mas não concluídos: das licenças de construção emitidas pelo órgão municipal responsável, entre os anos de 1992 e 2004 (927), apenas 43,69% possuíam também, habite-se (405).

Porto de Galinhas teve origem em função de porto natural, vizinho à foz do rio Maracaípe, por onde tinham saída o pau Brasil e o açúcar produzido nos engenhos da região. Após a expulsão dos índios Caetés pelos colonizadores portugueses, por volta de 1550, foi adotado o regime de sesmarias na mata sul de Pernambuco para cultivo da cana-de-açúcar. As terras que não puderam ser utilizadas para o cultivo da cana, por serem salinadas, foram destinadas à cultura do coco, dando origem a inúmeras fazendas.

No início do século XX, as terras de Porto de Galinhas, Cupe (incluindo Muro Alto e Gamboa) e Maracaípe eram destinadas à cultura do coco e a pecuária. Nas propriedades das fazendas surgiram vilas de pescadores. Até a década de 1930, não era comum o banho de mar. Neste período, influenciados por práticas européias, os médicos brasileiros começaram a indicar o banho de mar para fins medicinais. Posteriormente, esta prática começou a ser incorporada como atividade de lazer.

Em 1950, o Governo do Estado adquiriu terreno em Porto, desmembrado em 1974 pelo Governador Moura Cavalcanti, ficando 19,5 ha para a Casa de Férias do Governo do Estado, 3,65 ha para a EMPETUR e 86,97 ha para a Empresa Pernambucana de Pesquisa Agropecuária (IPA), a qual desenvolvia pesquisas acerca da cultura do coco.

Até a década de 1970, Cupe, Maracaípe e Porto de Galinhas, constituíam propriedades destinadas, principalmente, ao cultivo de coco. As transformações que ocorreram nas praias, a partir deste período, podem ser consideradas como um reflexo do clima gerado pelo “milagre econômico brasileiro”, que

contribuiu para as novas aspirações de lazer da classe média, que passou a ter as praias como “objeto de desejo”.

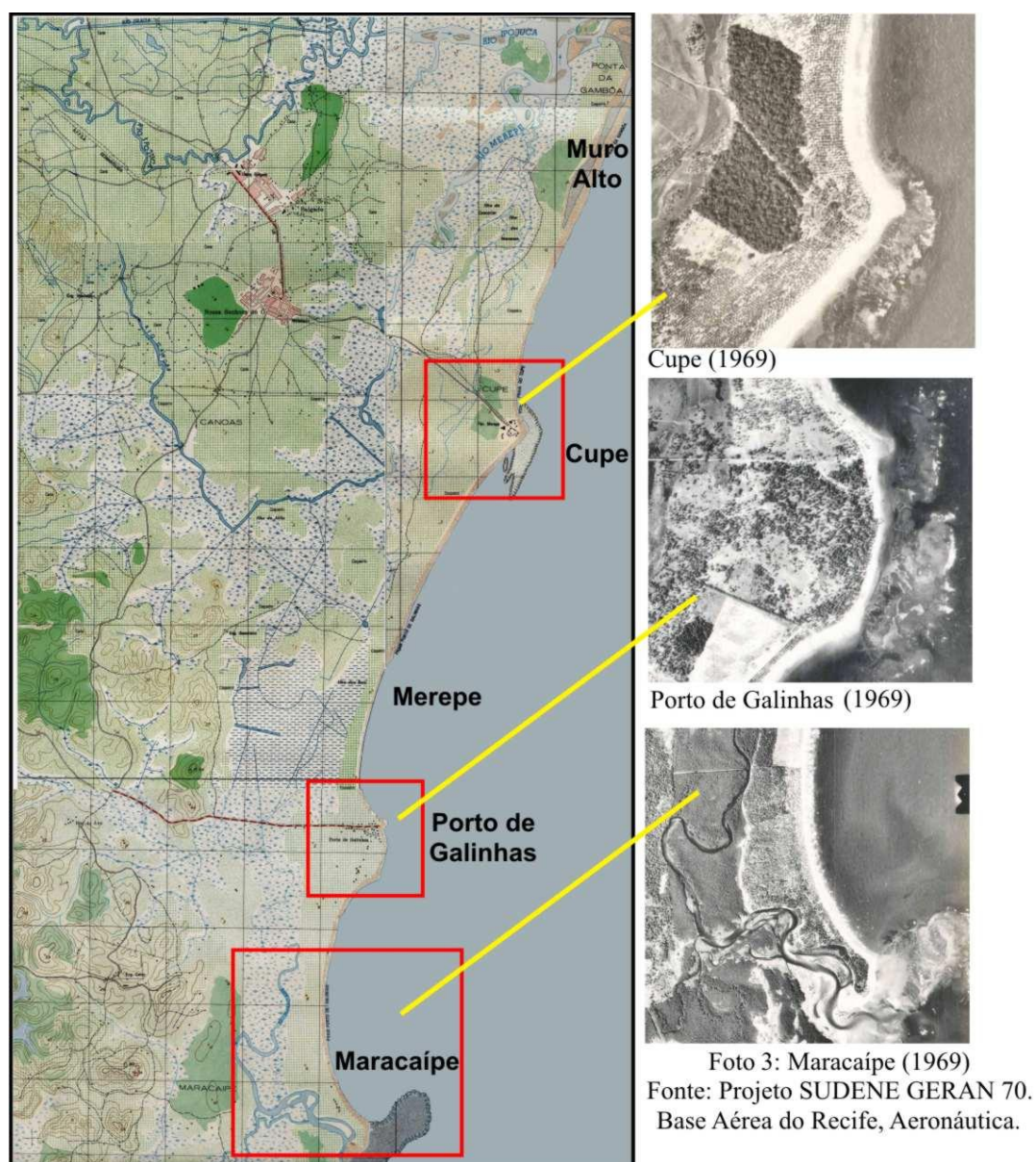


Figura 103 Ocupação de Porto de Galinhas na década de 1970
Fonte : SUDENE, 1972

Em 1960, com a pavimentação da rodovia PE-60, a acessibilidade ao litoral sul de Pernambuco foi facilitada, e na década de 1970, iniciou-se a

expansão urbana e a atividade de veraneio em Porto de Galinhas, com a aprovação do Loteamento Merepe, em 1975, resultado do desmembramento da Fazenda de mesmo nome.

A partir daí, durante as últimas três décadas, Porto de Galinhas tem sido alvo de profundas transformações no modo de uso e ocupação do solo. Neste período, a área antes ocupada por fazendas de cocos e vilas de pescadores foi alvo da expansão urbana, comum às demais praias do litoral pernambucano, com a implantação e consolidação dos loteamentos, em princípio destinados ao veraneio e às segundas residências.

A formação da atual mancha urbana de Porto de Galinhas teve origem com a implantação de 8 (oito) loteamentos, em Porto de Galinhas e Maracaípe, num período de apenas 3 (três) anos, anterior a Lei Federal 6.766/1979, ou seja, sem que houvesse um instrumento que previsse os requisitos urbanísticos e ambientais necessários.

O processo de implantação e consolidação se iniciou de forma concentrada no núcleo central de Porto de Galinhas (entre os anos de 1975 e 1983), onde antes existia uma vila de pescadores, e seguiu a partir deste e de mais dois outros núcleos, mesmo que em intensidades diferentes, correspondentes a assentamentos humanos já existentes: Maracaípe (1977) e Cupe (entre os anos de 1985 e 1999). Ou seja, o processo de ocupação urbana ocorreu de forma rápida, concentrada, e sem que houvesse instrumentos de ordenamento urbano e a infra-estrutura adequada para atender a essa nova demanda.

As principais alterações que ocorreram a partir das mudanças no uso e ocupação do solo foram a extinção da lavoura de coco, a derrubada das casas de praia dos senhores de engenhos e a relocação das casas de pescadores da beira da praia para casas de alvenaria, gerando uma nova urbanização da chamada Vila de Porto.

Embora as belezas naturais em Porto de Galinhas tenham sempre atraído a atenção dos primeiros veranistas (senhores de engenho das proximidades e visitantes), pode-se dizer que o turismo em Porto de Galinhas iniciou-se de

forma embrionária através, principalmente, da prática do camping. Com relação ao veraneio, a atividade consolidou-se com a implantação dos primeiros loteamentos, cuja ocupação teve início no final da década de 1970 e ao longo da década de 1980.

No final da década de 1980, dá-se início a atividade hoteleira, com a inauguração do Hotel Solar Porto de Galinhas (1986), em gleba adquirida no Loteamento Merepe III, seguido por mais alguns outros empreendimentos hoteleiros que foram implantados ainda neste período.

Entretanto, é na década de 1990, que a expansão dos meios de hospedagem (representado não apenas pelos hotéis, mas também pelas pousadas, albergues e privês, equipamentos estes localizados, principalmente, em Porto de Galinhas e Maracaípe) ocorreu de forma mais intensa.

Esta expansão foi acompanhada pela expansão do número de estabelecimentos de alimentação e entretenimento (localizados principalmente no centro e na beira mar de Porto de Galinhas e em Maracaípe), atraídos pela maior visibilidade da localidade enquanto destino turístico. Iniciou-se neste período, portanto, uma transformação da paisagem e da fisionomia da praia de veraneio de famílias do Recife, em destino turístico, primeiramente nacional e mais recentemente, internacional.

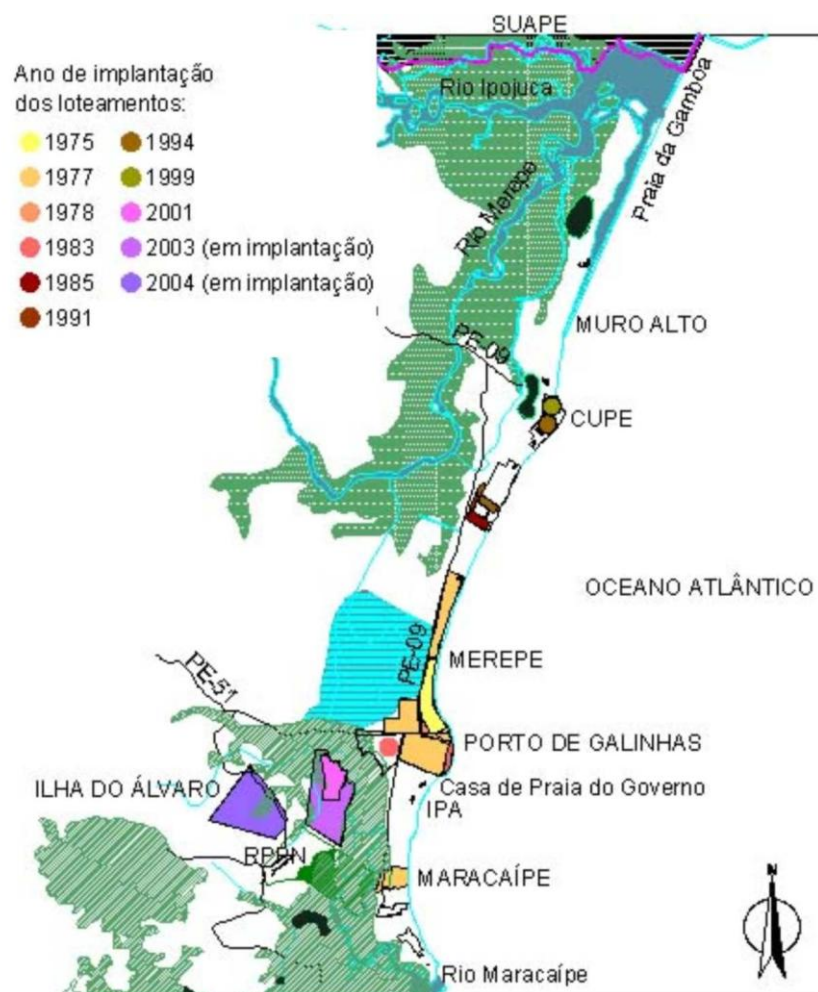


Figura 104. Implantação dos loteamentos em Porto de Galinhas.
Fonte: ANJOS, 2005

Alguns dos fatores relevantes que contribuíram para esta maior visibilidade foram a criação da Associação de Hotéis de Porto de Galinhas (AHPG), em 1992, e a divulgação e venda do destino turístico “Porto de Galinhas”. Neste período, a expansão urbana passou a ocorrer com maior intensidade do que anteriormente.

Uma característica deste processo corresponde à informalidade. Até a década de 1990, praticamente não se identificou a ação efetiva do poder público municipal no acompanhamento do processo de urbanização da área, sinalizando para o fato de que o início e a consolidação da expansão urbana ocorreram sem o efetivo controle urbano municipal: o processo de licenciamento municipal das construções só passou a ser registrado e efetivamente acompanhado a partir do ano de 1992. Além disto, apenas 48%

das licenças de construção emitidas entre os anos de 1992 e 2004, tiveram seu processo de aprovação concluído, com a apresentação de *habite-se*.

Esta informalidade é mais evidente em Maracaípe, com áreas de ocupação informal e de aterro de mangue. Também em Porto de Galinhas é possível identificar essas ocupações em áreas mais periféricas, para onde foram transferidos os moradores locais quando da implantação dos primeiros loteamentos.

A informalidade não é privilégio das invasões. Também no processo de parcelamento do solo ela é percebida: daqueles implantados após a lei federal de parcelamento do solo, 3 (três) encontram-se em situação regular, ou seja, passou por todas as etapas necessárias para a aprovação, o qual inclui o licenciamento ambiental. Em Cupe, todos os loteamentos são irregulares. Em Porto de Galinhas, aqueles que foram implantados após esta lei são irregulares e em Maracaípe, clandestinos.

TABELA51
Ipojuca- PE : Loteamentos

Classificação	Porto de Galinhas e adjacências					Demais áreas	Total
	Porto de Galinhas	Merepe	Ilha do Álvaro	Maracaí-pe	Cupe		
Existentes	2	5	-	1	-	3	11
Regulares	-	-	3	-	-	1	2
Irregulares	1	-	-	-	6	4	11
Clandestinos	-	-	-	1	-	1	2
Não classificados	-	-	-	-	-	2	2
Total	3	5	3	2	6	11	30

Fonte: FIDEM, 2008

A mais nova área de expansão urbana está sendo consolidada a partir dos loteamentos desmembrados da propriedade da Ilha do Álvaro, classificada pela Planta Diretora Municipal e pelo Plano de Regulamentação da Orla do Município de Ipojuca (Lei nº 1286/2001), como Zona de Expansão Urbana (ZEU), a qual avança sobre algumas áreas definidas pelo GERCO/CPRH como

Zona de Proteção Ambiental Estuarina (ZPAE). Estes zoneamentos confirmaram tendências identificadas e usos já consolidados.

Em função dos impactos negativos resultantes das alterações na dinâmica sócio-espacial, Porto de Galinhas tem sido alvo de diversos projetos e investimentos públicos, na intenção de minimizar esses efeitos negativos do turismo de massas.

O mais recente é o Projeto de Requalificação Urbana de Porto de Galinhas (em andamento), elaborado pela SEDUPE, que tem como objetivo principal “integrar todas as potencialidades da área, promovendo o desenvolvimento econômico e social, especialmente através da promoção do turismo, com a conservação do patrimônio, integração/estruturação urbana e a requalificação da paisagem” (SEDUPE, 2003). A partir de 2000, na área onde até então não se identificava ocupação urbana (Praia de Muro Alto), um novo fenômeno tem se identificado com relação a expansão da atividade turística, a partir de sua associação com o mercado imobiliário, dando origem ao surgimento de novas tipologias que correspondem aos resorts, flats e condomínios residenciais, conforme exemplos na figura abaixo.

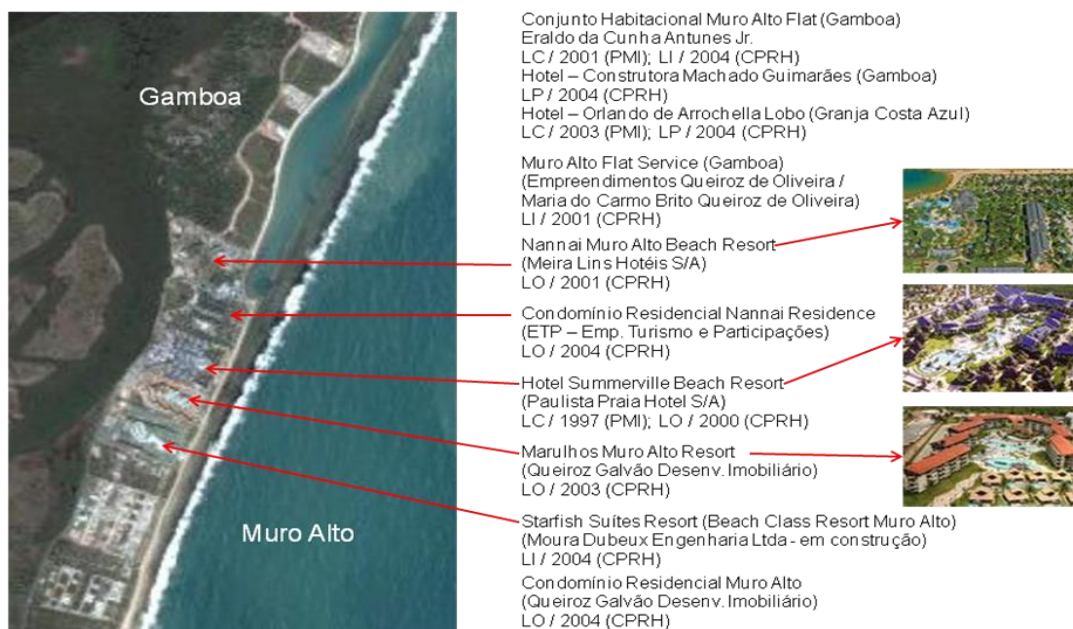


Figura 105. Implantação dos empreendimentos imobiliário-turísticos em Muro Alto. Fonte: Imagem Google Earth; levantamento das licenças de construção da Prefeitura Municipal de Ipojuca (PMI) e das licenças ambientais emitidas pela CPRH

Segundo Cruz (2000), estes megaprojetos turísticos do Nordeste compreendem grandes complexos hoteleiros e toda a infra-estrutura que os acompanham, seguindo a tendência do processo de urbanização turística na área. Esses projetos tendem a apresentar “*grandes extensões de costa, pouco ou nada urbanizadas*”, favorecendo esse modelo de ocupação nucleada (CRUZ, 2000).

No entanto, o mercado aponta que as novas tendências referentes às atividades “imobiliário-turísticas”, bem como as novas configurações espaciais resultantes destas, não ficarão limitadas a Muro Alto. Mesmo em Porto de Galinhas, empreendimentos desta natureza têm sido negociados em outras áreas, como o anunciado para o terreno que antes pertencia ao Governo do Estado de Pernambuco (Casa do Governador), entre Porto de Galinhas e Maracáipe.

Outros empreendimentos em fases de negociação já podem ser identificados também em outras localidades do litoral sul, tais como na Praia do Paiva, no Cabo de Santo Agostinho, na Praia do Porto, em Barreiros (The Reef Club) e Tamandaré. Empreendimentos de grande porte que contam com investimentos do capital internacional, e como alvo principal, os turistas vindos de outras partes do mundo, principalmente da Europa.

4.7.2. Considerações finais para o Litoral de Pernambuco

Porto de Galinhas sintetiza as contradições do turismo, apontado muitas vezes, como a estratégia mais viável para a promoção do desenvolvimento local e regional. Ao mesmo tempo em que diversificou a economia local, promoveu uma maior atração de renda para o município e para parte da população, também despertou a atenção para as desigualdades sócio-espaciais e os problemas ambientais resultantes da expansão urbana.

A alteração na dinâmica sócio-espacial em função da introdução da atividade turística e da atração cada vez maior de visitantes, aumentando o fluxo da população flutuante, contribuiu para que ocorressem conflitos de usos,

tanto nos espaços privados (habitação, comércio, serviço, indústria), como nos espaços públicos (ruas, praças, faixa litorânea, áreas livres em geral).

A transformação de Porto de Galinhas de praia de veraneio a destino turístico atraiu diversos interesses, muitas vezes conflitantes, públicos (governos estadual e municipal) e privados (representantes do *trade* turístico, hoteleiro, imobiliário, comerciantes, ambulantes, jangadeiros, entre outros, ou seja, todos aqueles que dependem, direta e indiretamente, do turismo), além dos veranistas e da população nativa.

Por outro lado, a atração de investimentos e novos empreendimentos, por si só, não bastam para a promoção do desenvolvimento sustentável, que se baseia não apenas no crescimento econômico, mas também na equidade social e prudência ecológica.

Uma vez que o desenvolvimento prevê melhoria da qualidade de vida, os benefícios advindos da expansão da atividade turística devem propiciar primordialmente uma distribuição mais eqüitativa da renda.

As alterações no uso e ocupação do solo, sem planejamento urbano e controle, estão claramente associados a problemas ambientais sérios, até podendo prejudicar os próprios elementos ambientais que geraram ou contribuíram para a expansão da atividade turística, mostrando deseconomias para toda a população, além da perda de elementos insubstituíveis para o homem. Isso demonstra que há um elemento de irracionalidade e de insustentabilidade na atividade turística na região de Porto de Galinhas.

A consolidação desta nova tendência referente às atividades “imobiliário-turísticas” e as novas configurações espaciais resultantes das mesmas no litoral de Pernambuco, bem como nas demais metrópoles nordestinas, ratifica a importância de aprofundarmos as análises teóricas acerca deste novo fenômeno, visando subsidiar a formulação de políticas públicas que permitam reverter ou minimizar os impactos negativos advindos destas transformações sócio-espaciais.

4.8 Litoral da Bahia e Região Metropolitana de Salvador

Para Milton Santos, em 1959, Salvador seria no seu entorno um *deserto humano*, ou melhor, um deserto de gente, de população (SANTOS, 1959). Evidentemente, existiam pequenos e antigos contingentes de populações rurais dispersas ou de populações aglomeradas em antigos núcleos de difícil acesso, formados por pescadores e pequenos produtores rurais, como, por exemplo, Abrantes, Arembepe, Monte Gordo e Praia do Forte. Em várias passagens, Milton Santos se refere a este fato com exemplos do que percebeu no litoral do que hoje é Lauro de Freitas e no litoral de Camaçari, ressaltando, inclusive, a ausência de um “cinturão verde” (p.127).

Um outro tipo de *deserto* iria preocupar o referido mestre e outros autores na época citada: o da histórica, enorme e persistente primazia de Salvador com relação ao sistema urbano do Estado o que justificaria a proposta de uma nova Capital para a Bahia, na região central do Estado, como o fez pioneiramente A. M. de Oliveira, em 1951, também na *Revista Brasileira dos Municípios* (OLIVEIRA, 1951), propondo Seabra, na área central do estado, como nova capital, e o próprio M. Santos, em 1958, na mesma Revista (SANTOS, 1958). A inspiração para o uso do termo *deserto*, na perspectiva urbano-regional, veio do geógrafo Jean-François Gravier que, em 1947, escreveu um livro de grande repercussão, *Paris et le désert français*. Este livro inspirou a montagem de sólidas estratégias de planejamento territorial na França visando reduzir a primazia de Paris. Recentemente, o professor Marcus Alban retoma este tema na Bahia (ALBAN, 2005), discutido por Silva e Silva (2006). Portanto, persiste entre nós o desafio de montar estratégias de planejamento urbano-regional que possam melhor equilibrar o sistema urbano e promover o desenvolvimento regional.

Os dois *desertos* acima mencionados – o *deserto* demográfico e a ausência de cidades médios – estão historicamente relacionados, na medida em que Salvador podia drenar diretamente recursos de áreas cada vez mais distantes, dispensando o papel de cidades intermediárias, e de áreas produtivas vizinhas, mas vamos priorizar aqui a discussão sobre o que vem acontecendo no litoral

Norte da Bahia em função da grande relevância de suas rápidas transformações no contexto metropolitano.

Antes porém, é preciso mencionar a contribuição de um outro geógrafo, o professor Pierre Monbeig (1965) na caracterização da área em meados da década de 60 do século passado. Monbeig afirma que a influência de Salvador só se fazia sentir até o rio Joanes.

A situação muda, radicalmente, além do rio Joanes e, mais ainda, além de Abrantes. A uma distância quilometricamente fraca de Salvador, toda a influência de Salvador termina e, verdadeiramente, tem-se uma zona cujos habitantes participam muito pouco dos circuitos econômicos gerais. [...] O estado dos caminhos (a palavra “estrada” parece enganadora) é incompatível com o surto de uma economia agrícola cuja prosperidade seria associada à venda, na Cidade, dos produtos do solo. (MONBEIG, 1965, p.23).

Um pouco antes, a socióloga Maria Brandão (1959) já havia analisado o distrito de Abrantes/município de Camaçari na perspectiva da economia de subsistência, estudo mais tarde ampliado na sua pesquisa sobre relações agrárias em Camaçari (BRANDÃO, 1975). Só em 1956 foi construída a ponte sobre o rio Joanes o que permitiu a ligação rodoviária até Abrantes (BRANDÃO, 1959, p.249).

Se os professores Milton Santos e Pierre Monbeig fossem vivos hoje, certamente ficariam espantados com as transformações recentes ocorridas no litoral Norte da Bahia. Em nossos dias, há praticamente um *continuum* axial urbano entre Salvador e Itacimirim, evidentemente com densidades diferenciadas, as mais altas localizando-se mais perto de Salvador. Entretanto, a forte expansão da ocupação humana continua após Itacimirim, agora de forma pontual, mas com tendência a uma futura integração linear. Isto é perfeitamente perceptível para quem viaja pela Estrada de Coco, pela Linha Verde e por avião até Aracaju, inclusive à noite quando é possível ver a extensão da mancha iluminada de forma contínua, até aproximadamente a metade da viagem, e pontos iluminados, isolados, mas próximos entre si, na segunda metade do percurso.

O Figura 106 exhibe, com base em dados dos setores censitários, em 2000, a densidade demográfica da Região Metropolitana de Salvador, com

delimitação em vigor até dezembro de 2007, e do litoral Norte, confirmando ainda o peso dos testemunhos históricos de Milton Santos e Pierre Monbeig e as observações mais recentes acima relatadas. No litoral Norte foram tomados só os municípios litorâneos o que excluiu Cardeal da Silva na área centro Norte. Na elaboração do mapa foi utilizada a malha rural dos setores censitários onde os setores dos núcleos urbanos foram agregados. Assim, o litoral de Lauro de Freitas e de Camaçari apresenta densidades elevadas, caindo em Mata de São João, com densidades mais altas no interior do município do que no litoral. Por falta de dados por setores censitários, ainda não é possível fazer o mesmo mapa com base na contagem da população de 2007, o que certamente revelaria importantes transformações.

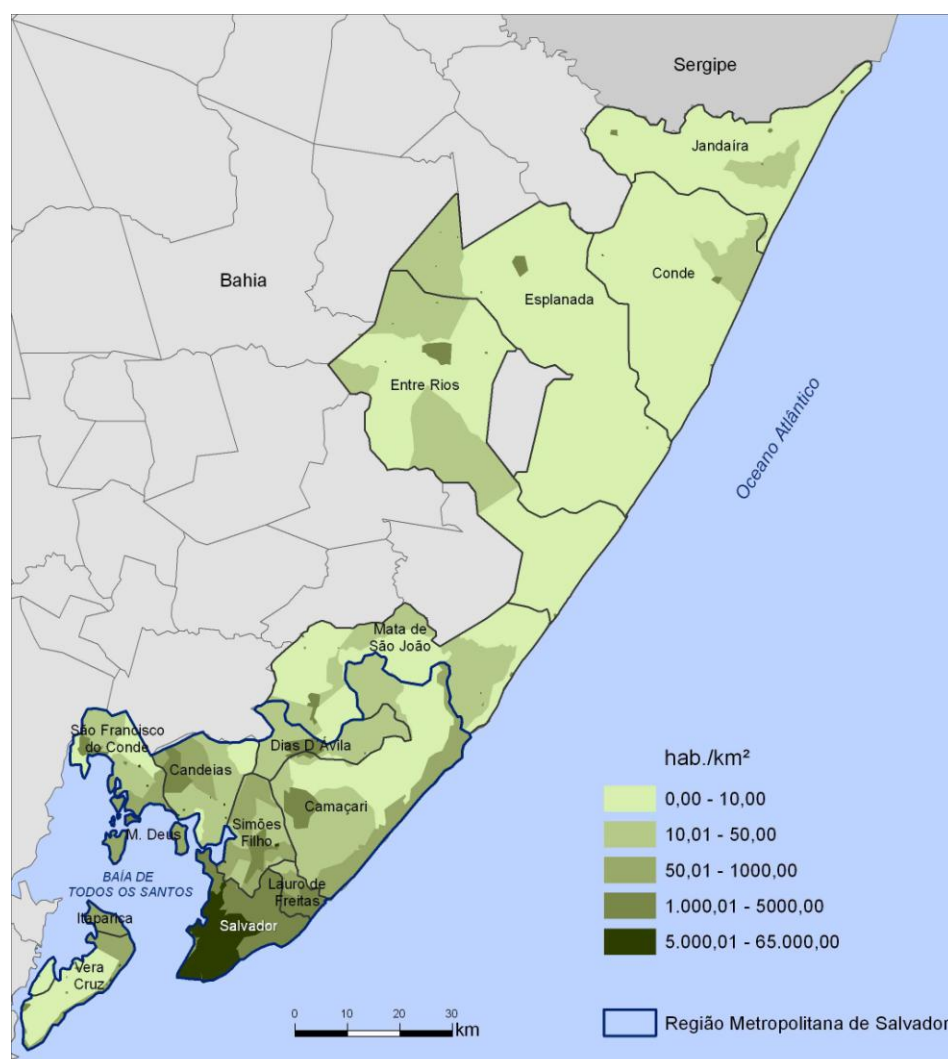


Figura 106. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Densidade demográfica.

Fonte : IBGE, Censo Demográfico, 2000

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA, B.C.N.

As causas da forte expansão da metropolização ao norte de Salvador, desde meados da década de 70 do século passado, são destacadamente: o rompimento do isolamento do acesso por via rodoviária, com a construção da Estrada do Coco, em 1975, e da Linha Verde, em 1993 (figura 107), o potencial de uso do território para turismo, recreação e lazer (incluindo residências secundárias) e, de forma integrada, o rápido crescimento de Salvador e de sua Região Metropolitana. Salvador cresce de 1.502.013 habitantes em 1980 para 2.892.625 habitantes em 2007 (93%) e sua região metropolitana de 1.766.724 para 3.599.538 habitantes (104%) no mesmo período.

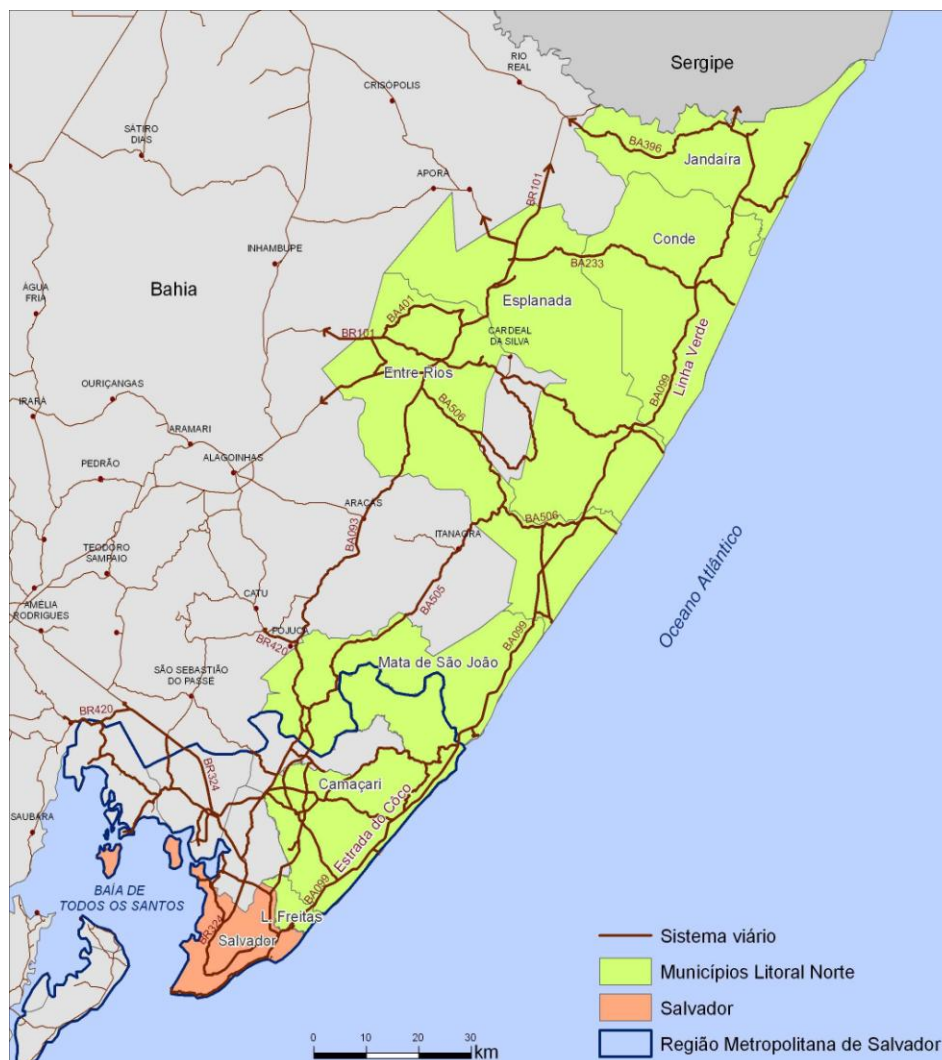


Figura 107. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Malha Viária
Fonte : IBGE/DERBA, 2007

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA, B.C.N

Por conseguinte, a urbanização neste eixo Norte, provocada pelo rápido crescimento das atividades de turismo, recreação e lazer, incluindo a opção pela segunda residência, foi e é intensa. Um novo tipo de *cidade* está sendo aí construído: uma extensa *cidade* linear, resultado de um forte papel empreendedor do Estado, sobretudo ligada ao consumo, bastante dependente da metrópole, sem um centro, extremamente segregada, com sérios problemas ambientais e de relacionamento com as populações tradicionais, remanescentes dos períodos anteriores. São ainda espaços com graves problemas de acessibilidade interna e externa e espaços desprovidos de mecanismos institucionais de gestão compatíveis com as mudanças em curso, apesar de sua expansão ser formatada pelo setor público. Por outro lado, esta expansão, com melhor acessibilidade a Salvador, causou progressivamente uma crise na ilha de Itaparica, tradicionalmente o principal lugar da segunda residência dos moradores de Salvador, mas dependente do problemático sistema de *ferry boat*.

Várias das características acima apontadas aproximam-se bastante do que define o sociólogo australiano Patrick Mullins (1991) como urbanização turística, que seria: (i) espacialmente diferente porque é socialmente diferente, (ii) simbolicamente distintiva, com símbolos urbanos agindo como atrativos para turistas, (iii) distinguida pelo rápido crescimento da população e da força de trabalho, (iv) diferenciada por um sistema flexível de produção porque é parte do pós-fordismo, (v) caracterizada por uma forma espacial de intervenção do Estado a qual é “empreendedora” no estilo como o é a cidade pós-moderna, (vi) distinguida por um consumo do prazer, costumeiro e de massa, e (vii) diferenciada por uma população residente que é socialmente diferente, por que esta urbanização é socialmente diferente.

De certa forma, estas características do litoral Norte da Bahia, aproximam-se das áreas de urbanização dispersa definidas pelo arquiteto Nestor Goulart Reis (2006), com a grande diferença de sua especificidade ser ligada ao turismo, recreação e lazer, bastante dependente de uma metrópole, Salvador.

Viajando pela área e buscando informações sobre a dinâmica atual e suas perspectivas, fica uma enorme preocupação com o futuro do litoral Norte: ele corre o sério risco de se tornar um eixo urbanizado desprovido do que é lógico na existência de uma cidade, como diria o geógrafo Paul Claval (1981), ou seja, desprovido da capacidade de promover a interação sócio-territorial. A área, cortada por uma problemática rodovia pedagiada (desde 2001) e em fase de duplicação, sintomaticamente, até Itacimirim (e planejada até Praia do Forte), que divide axialmente o litoral e o interior, está sendo ocupada prioritariamente por médios e grandes condomínios residenciais fechados e por enormes *resorts* de padrão internacional, com áreas residenciais, que também impedem, no conjunto, a construção de uma idéia de cidade. Muitas residências estão sendo vendidas para brasileiros de outros estados e para europeus e americanos. Está se produzindo aí um território de enclaves, ou de *guetos* de luxo, “devoradores” de paisagens naturais e culturais (*Landschaftsfresser*), como diria o sociólogo suíço Jost Krippendorf ao se referir aos *resorts* internacionais. São territórios auto-segregados que passam a ter predominância na área. Estes crescem sem parar como freqüentemente relata a imprensa. Segundo informações da Secretaria de Turismo, divulgadas na *Gazeta Mercantil* (08/01/2007, p. C5) há cinco novos projetos em andamento de hotéis-*resorts* e de condomínios residenciais de empresas da Espanha (Trusan, Riu, Playa, GrupAce e Sol Meliá). Um deles será na praia de Baixio, a 120 km de Salvador, onde o grupo adquiriu uma extensa faixa litorânea de 13 km. Há perspectivas de mais 10 *resorts* nesta área. Empresários belgas já implantaram em Subaúma um hotel e um condomínio residencial e empresários suecos e japoneses também estão interessados em investir no litoral Norte.

Recentemente, o mesmo jornal *Gazeta Mercantil* escreve:

No primeiro semestre será iniciada a construção do Complexo Turístico Guarajuba-Bahia, no Distrito de Camaçari, a 42 km de Salvador. A primeira etapa do empreendimento deve receber US\$ 120 milhões para a construção de um hotel com cerca de 300 apartamentos. O projeto, no entanto, é mais audacioso. Serão quatro hotéis e mil quartos, um condomínio com 1,5 mil casas e um centro de convenções para 1,5 mil pessoas. O projeto total na área de cinco milhões de m², adquirida no final de 2007 na Estrada de Coco, vai demandar recursos de US\$ 600 milhões. (OLIVEIRA, 23/01/2008, p.C6)

Com o sugestivo título “Gringos avançam no litoral”, assim descreve *A Tarde*: No litoral norte, mais precisamente em Baixios (Esplanada), o Grupo Arc, ou Grupace, espanhol, comprou área que dá 14 quilômetros de praia. Um pouco mais pra cima, em Jandaíra, o Invisa, também espanhol, levou 4,5 quilômetros. Mais perto de Salvador, na valorizada Guarajuba (Camaçari), o Meliá pegou dois quilômetros. Sem contar os brasileiros, como Daniel Dantas, que resolveram comprar paraísos litorâneos baianos. (VASCONCELOS, 24/03/2008, p.2) O mesmo texto relata a compra de terras pelo rei e rainha da Suécia em Nilo Peçanha, ao Sul de Salvador. Em Salvador, a inserção do eixo metropolitano turístico se dá complementando o importante processo de metropolização provocado pelo setor industrial.

Com efeito, nos anos 50 do século passado, o tradicional papel metropolitano de Salvador, centrado no comércio, no setor político-administrativo e em outros serviços, exerce-se com certa intensidade sobre o quase adormecido Recôncavo canavieiro, fumageiro, mandioqueiro e da pecuária, e, com menos intensidade, sobre o restante do Estado (COSTA PINTO, 1958; BARICKMAN, 2003). Mas, os germes das grandes transformações que iriam atuar já estavam sendo implantados: a Refinaria de Mataripe, em São Francisco do Conde e a exploração do petróleo no Recôncavo central e norte (AZEVEDO, 1998). Em 1963, ocorre a integração rodoviária da Bahia com o Sudeste e o Nordeste com o asfaltamento da BR-116, expressando a unificação do mercado nacional, rompendo, portanto, sua característica de isolamento dentro do cenário, proposto por Francisco de Oliveira, de arquipélago regional (OLIVEIRA, 1977 e 1990), retomado por Santos e Silveira (2001).

Assim, ao histórico e, sobretudo, agrário e mercantil Recôncavo junta-se progressivamente o do petróleo e, mais tarde, o da moderna indústria, com o Centro Industrial de Aratu (criado em 1965) e o Pólo Petroquímico de Camaçari (criado em 1972). É este dinamismo que vai justificar a inclusão de Salvador na lei que criou as regiões metropolitanas, no Brasil, em 1973. No início deste século XXI, cresce e se diversifica o setor industrial em Camaçari com o Complexo Industrial da Ford, com indústrias de pneus e com novas indústrias

químicas. É sintomático registrar a rápida redução dos estudos e projetos sobre o Recôncavo e a emergência de trabalhos sobre a Região Metropolitana de Salvador, no início dos anos 70 do século passado. E isto é claramente expressivo na sigla CONDER, órgão criado pelo Estado da Bahia. Inicialmente, foi implantado como Conselho de Desenvolvimento do Recôncavo (1967) e, em 1973, passa a ser Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador (BRANDÃO, 1998a), e, desde 1998, Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia, mantendo-se a mesma sigla.

Com a implantação da Estrada do Coco (BA-099) primeiro até Itacimirim, em 1975, e depois até Praia do Forte, em 1980, começa um novo e vigoroso processo, o da expansão litorânea ao Norte de Salvador que prosseguiu até a divisa com Sergipe com a construção do prolongamento chamado de Linha Verde, em 1993. Desta forma, a expansão metropolitana ao Norte de Salvador pode ser analisada no seu impacto sobre os fluxos entre a metrópole e o novo vetor de crescimento, como fica destacado no Gráfico 1 que apresenta a média de veículos que passam por dia no pedágio instalado no km 14 (o quilômetro zero fica na divisa entre Salvador e Lauro de Freitas) da rodovia BA-099/Estrada do Coco.

Há uma variação entre os meses de férias (dezembro, janeiro e fevereiro), com destaque para janeiro, com relação aos outros meses, mas, surpreendentemente, isto não acontece em julho. A média diária de veículos é sempre maior nos dias de sábado e domingo o que é um relevante indicador do papel metropolitano de Salvador através da segunda residência e do turismo em hotelaria nos fins de semana, estimulado, em vários períodos do ano, por tarifas reduzidas para baianos e sergipanos, inclusive para programas de uso diário (*day use*). Além deste aspecto, a metropolização turística ao Norte de Salvador é uma decorrência do papel do seu Aeroporto Internacional (o 5º do país em movimento de passageiros), dos serviços metropolitanos, particularmente relacionados com logística, dos recursos humanos e do próprio produto turístico da capital que é sempre integrado ao do novo eixo de expansão. Parte expressiva da força de trabalho empregada nos hotéis e *resorts*

do litoral Norte reside em Salvador, particularmente a de mais alta qualificação profissional.

A rápida expansão das segundas residências, construídas por moradores de Salvador nesse eixo insere-se neste processo. É a metropolização turística que acontece, como vimos *pari passu* com as mudanças institucionais ocorridas na CONDER, ou seja, sem a presença de processos institucionais de planejamento e gestão regional justamente no período em que mais se justifica, do ponto de vista geográfico-econômico e sócio-político, a existência da Região Metropolitana de Salvador. Esta, por sinal, foi recentemente ampliada, com a integração dos municípios de São Sebastião do Passé e Mata de São João (Lei Complementar nº 30 de 03/01/2008, sem apontar para estudos básicos), mas até agora (abril/2008) não ocorreram mudanças institucionais importantes.

Em 2007, a Concessionária Litoral Norte, que administra a rodovia, estima que houve uma redução de 37% causada por medidas que provocaram desvios do local de cobrança do pedágio, tomadas pela Prefeitura Municipal de Camaçari. A empresa avalia também que, sem o efeito da rota de fuga, o tráfego é em 52% no sentido Norte e 48% no sentido Salvador, demonstrando que esta via é bastante utilizada para quem se destina a Sergipe e outros estados do Nordeste. Inicialmente, na análise das questões atuais da metropolização turística ao Norte de Salvador, a Tabela 52 apresenta os principais investimentos implantados e previstos nos pólos turísticos do litoral da Bahia, no início de 2008.

TABELA 52
Pólos turísticos da Bahia : Principais investimentos privados em
implantação/previstos- janeiro 2008

Empreendimentos	Investimentos estimados (em mil US\$)	Unidades habitacionais	Empreendim- entos estrangeiros (%)	Em implantação (%)	Planejados (%)	Empregos diretos
Costa dos Coqueiros	2.458.635,0	19.400	93,75	13,33	86,67	12.693
Costa do Dendê	17.500,0	33	0,00	0,00	100,00	60
Costa do Cacau	125.000,0	329	50,00	25,00	75,00	410
Costa do Descobrimento	140.000,0	975	40,00	20,00	80,00	1.000
Baía de Todos os Santos	822.775,5	4.591	46,67	50,00	50,00	4.480
Total	3.563.910,5	25.328	-	-	-	18.643

O pólo turístico Costa dos Coqueiros, que corresponde ao litoral Norte da Bahia, é de longe o mais importante de todos, com 69% dos investimentos, 77% das unidades habitacionais e 68% dos empregos. Há uma elevadíssima presença dos investimentos estrangeiros e pelo fato que apresenta alta porcentagem de empreendimentos planejados, significa dizer que o maior impacto dos mesmos terá início só nos próximos anos. Não há indicações oficiais disponíveis sobre empreendimentos turísticos em pólos do interior, o que pode estar ocorrendo mesmo sem registro na Superintendência de Investimentos em Pólos Turísticos (SUINVEST), da Secretaria de Turismo do Estado da Bahia.

A Tabela 53 mostra a evolução da implantação dos grandes resorts na Bahia. O pioneiro foi o Club Med/Itaparica seguido pelo Praia do Forte Eco Resort, cinco anos após a rodovia asfaltada ter chegado na localidade, e o mais recente é o Gran Hotel Stella Maris Resort & Conventions, recém inaugurado, o primeiro grande resort all inclusive de Salvador (A Tarde, 28/02/2008, p.6). Em termos regionais, o litoral Norte concentra o maior número de resorts e, dentre todos os resorts da Bahia, possui o maior deles, o Complexo Hoteleiro Costa do Sauípe, com 1.587 unidades habitacionais.

TABELA 53
Bahia : Ano de inauguração de grandes empreendimentos tipo *resort*
em operação e número de unidades habitacionais

Empreendimentos	Inauguração	Unidades habitacionais
Club Med / Itaparica	1979	330
Praia do Forte Eco Resort / Praia do Forte	1985	304
Transamérica Ilha de Comandatuba / Una	1989	363
Fronteira Tropical / Itacimirim	1994	144
Costa do Sauípe / Mata de São João	2000	1.587
Club Med / Trancoso	2002	250
Vila Galé Marés / Guarajuba	2006	447
Iberostar / Praia do Forte	2006	632
Gran Hotel Stella Maris Resort / Salvador	2008	334

Fonte: Guia Quatro Rodas Brasil, 2007 e 2008; A Tarde, 28/02/08, Caderno Turismo, p.6

TABELA 54

Bahia: Crescimento dos leitos de hotel
Pólos turísticos do litoral - 2001 e 2006

Pólos turísticos	2001	2006	Crescimento absoluto no período	Crescimento relativo no período (%)
Salvador	22.516	33.261	10.745	47,7
Baía de Todos os Santos	6.049	7.543	1.494	24,7
Costa dos Coqueiros	11.611	18.917	7.306	62,9
Costa do Dendê	9.277	13.587	4.310	46,5
Costa do Cacau	11.755	15.017	3.262	27,7
Costa do Descobrimento	35.609	48.018	12.409	34,8
Costa das Baleias	9.527	12.493	2.966	31,1

Fonte: BAHIATURSA.

O litoral Norte é igualmente o pólo turístico que mais tem crescido em número de leitos entre 2001 e 2006 no litoral do Estado da Bahia, conforme consta na Tabela 54. Analisando de perto a evolução recente do turismo no litoral Norte da Bahia, uma série de cartogramas espacializa os principais indicadores. Os primeiros deles, Figuras 107 e 108, exibem os empreendimentos turísticos privados em operação e em implantação/previstos, situação de maio de 2006. Estes últimos empreendimentos se concentram em uma faixa intermediária do litoral Norte, de Itacimirim até parte do litoral de Entre Rios.

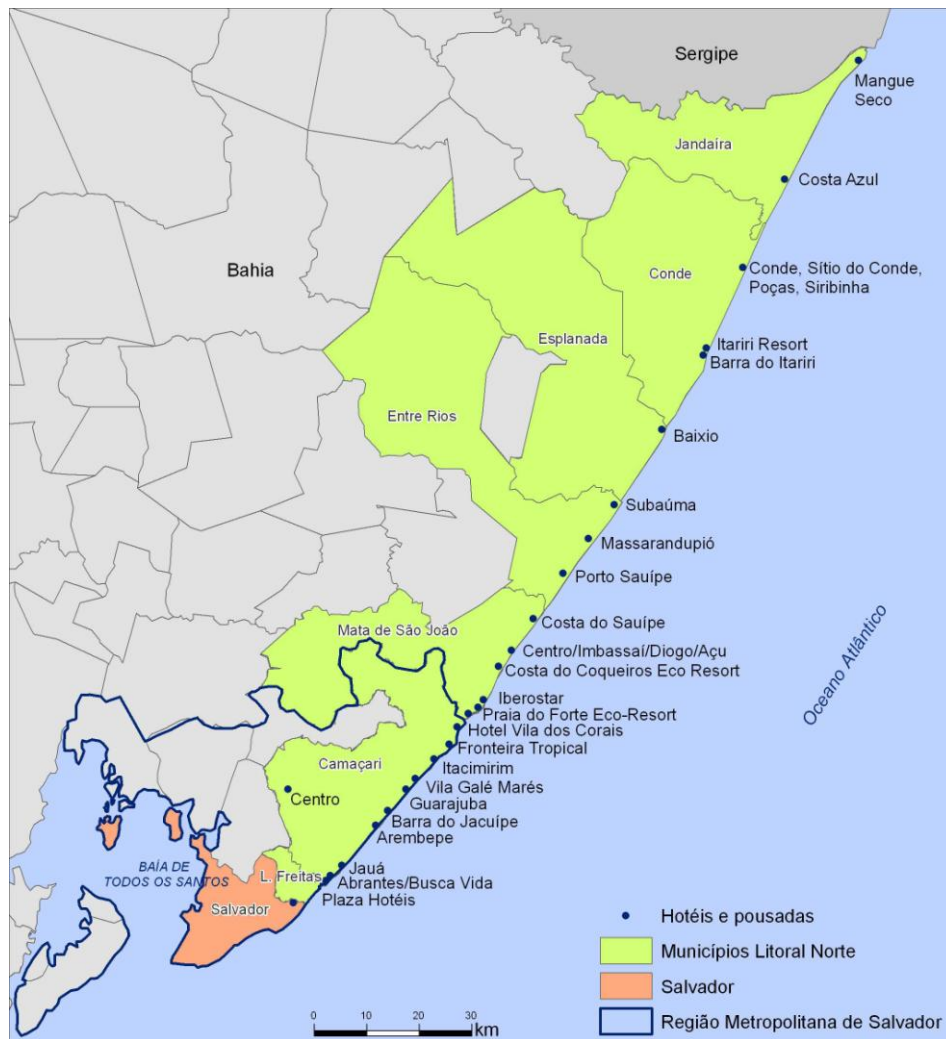


Figura 107. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Hotéis e pousadas.

Fonte : SUNIVESTE, Maio de 2008

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA,

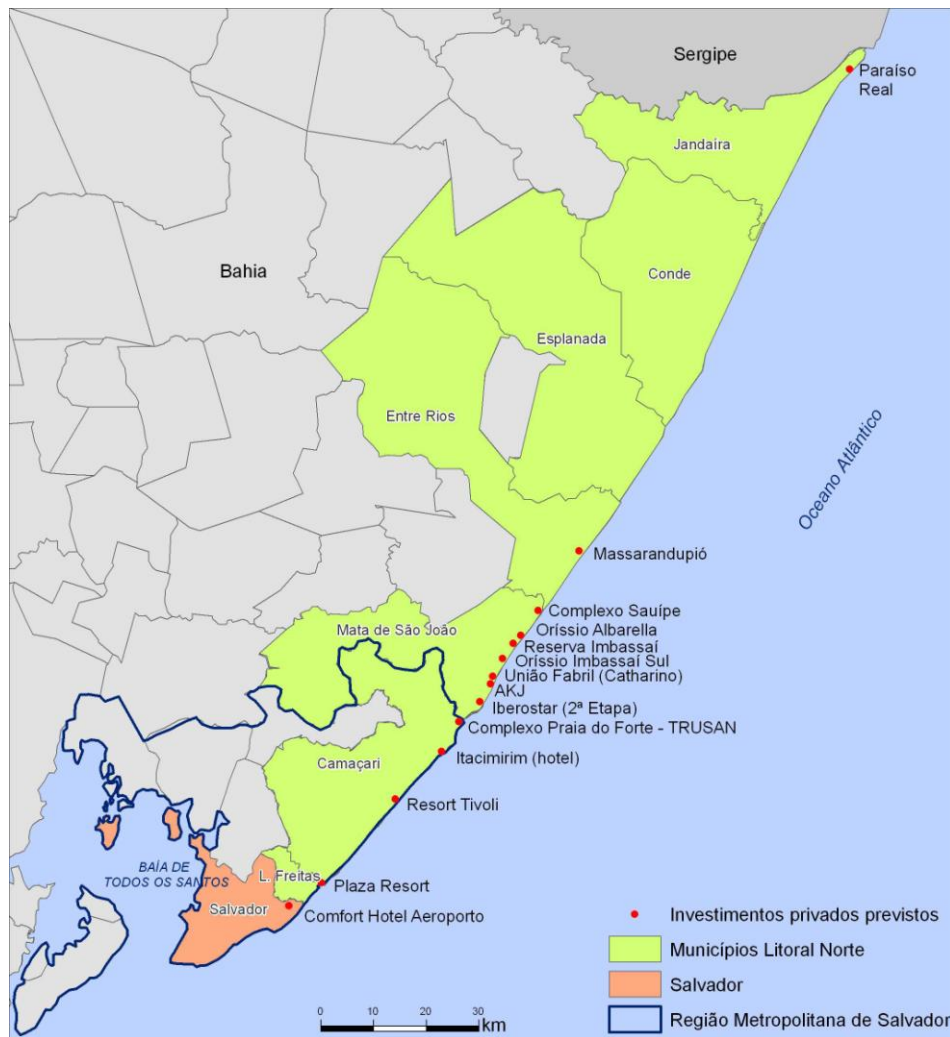


Figura 108. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Investimentos privados
 Fonte : SUNIVESTE, Maio de 2006

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA,

Em pouco tempo, janeiro de 2008, a situação muda. A figura 109, com os empreendimentos turísticos privados em implantação ou previstos, mostra uma distribuição um pouco mais ao Norte da faixa intermediária apontada na figura anterior, mas esta faixa é ainda a que concentra o maior número de unidades habitacionais em implantação ou previstos.

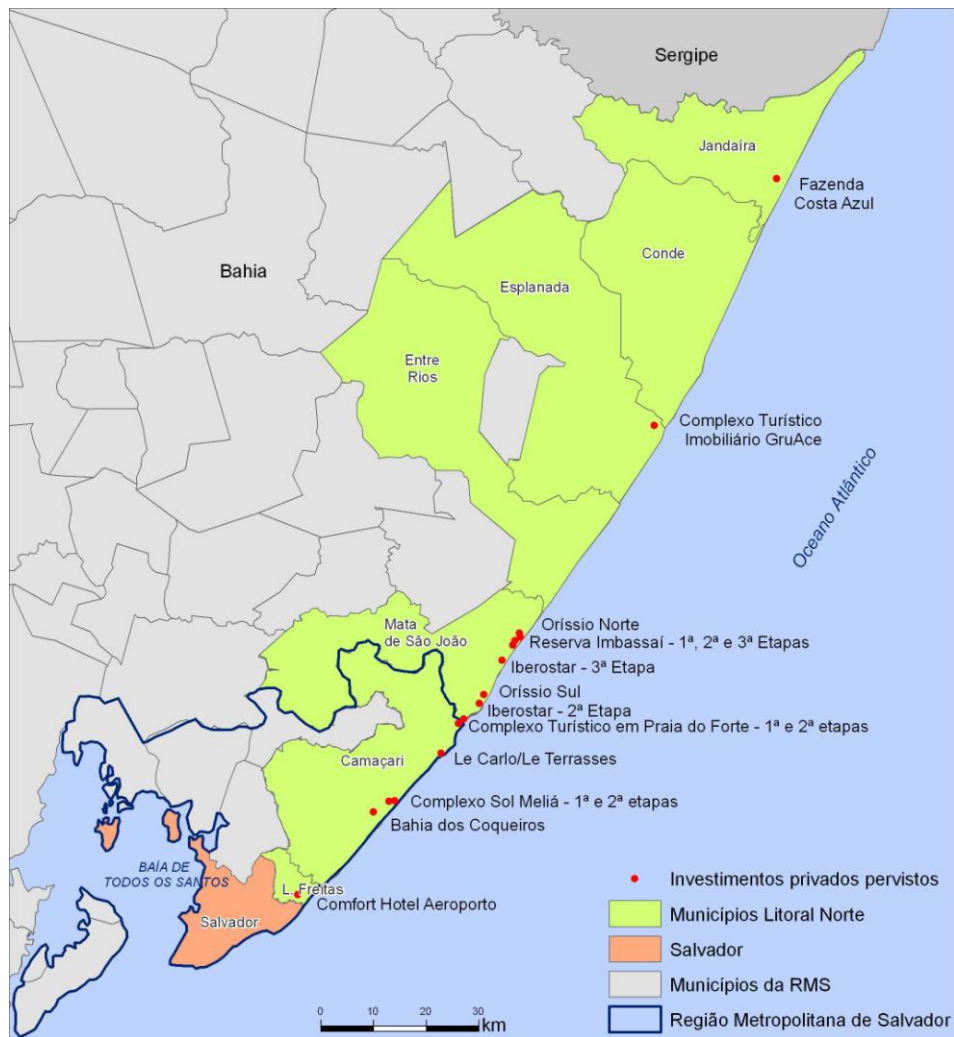


Figura 109. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Investimentos privados
 Fonte : SUNIVESTE, Maio de 2008

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA,

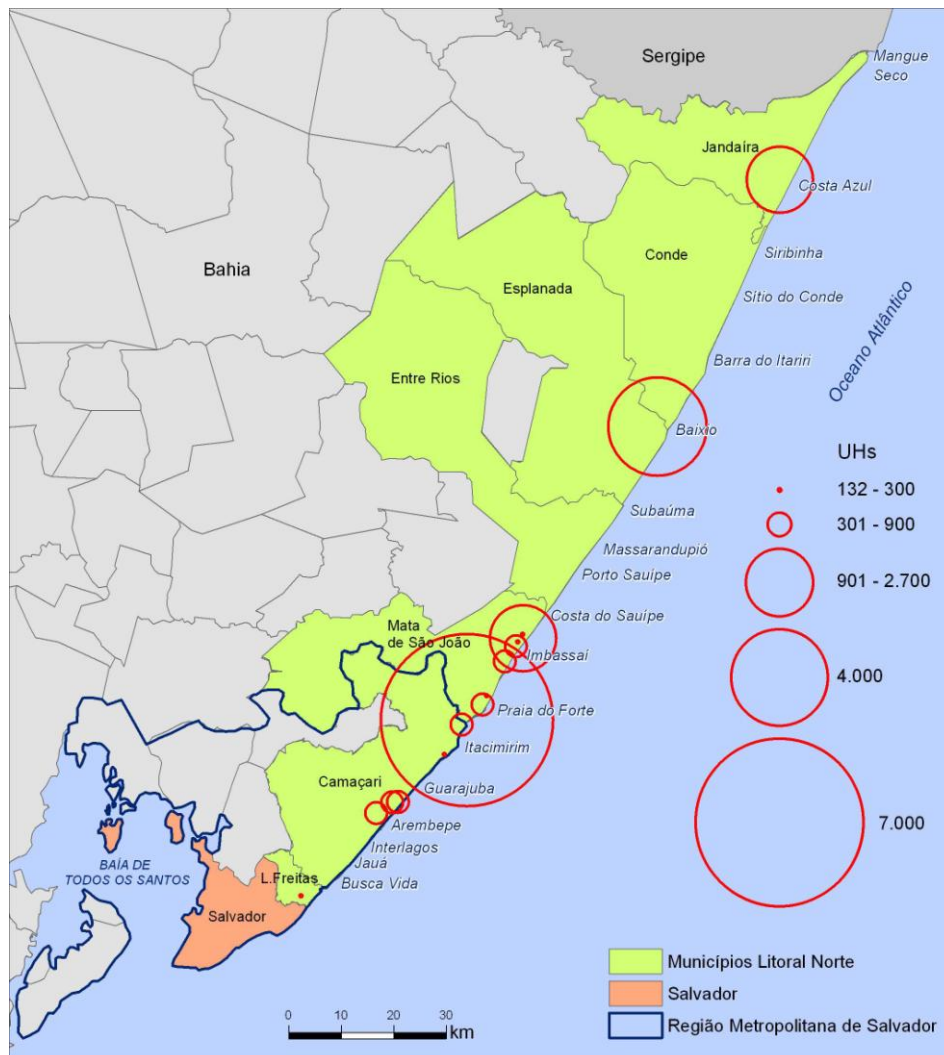


Figura 110. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Investimentos turísticos

Fonte : SUNIVESTE, janeiro de 2008

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA,

A análise dos investimentos apresenta uma distribuição espacial novamente com destaque para a faixa intermediária. A indicação dos empregos tem também uma grande concentração entre Itacimirim e Praia do Forte que ressalta a concentração dos novos empregos na área de Itacimirim - Praia do Forte e Imbassaí.

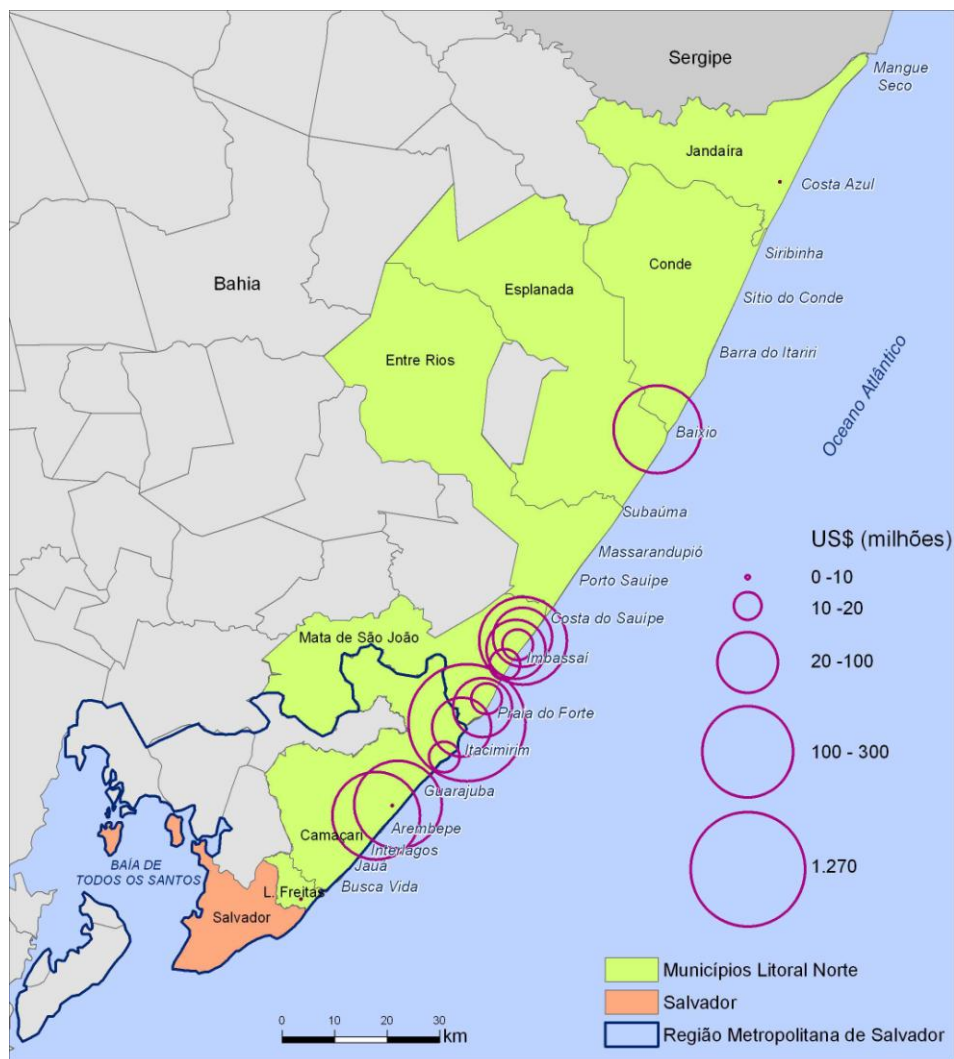


Figura 111. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Investimentos estimados em US\$ milhões

Fonte : SUNIVESTE, janeiro de 2008

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA,

Detalhando as informações, a Tabela 55 fornece informações para dimensionar, com base em dados oficiais, os principais investimentos previstos no litoral Norte da Bahia, situação de janeiro de 2008. Como fica evidente, a maioria absoluta dos investimentos é de porte muito grande e isto em um contexto internacional. É preciso ressaltar que este levantamento é feito mensalmente pelo Estado da Bahia, o que fornece um importante indicador da velocidade deste processo.

TABELA 55

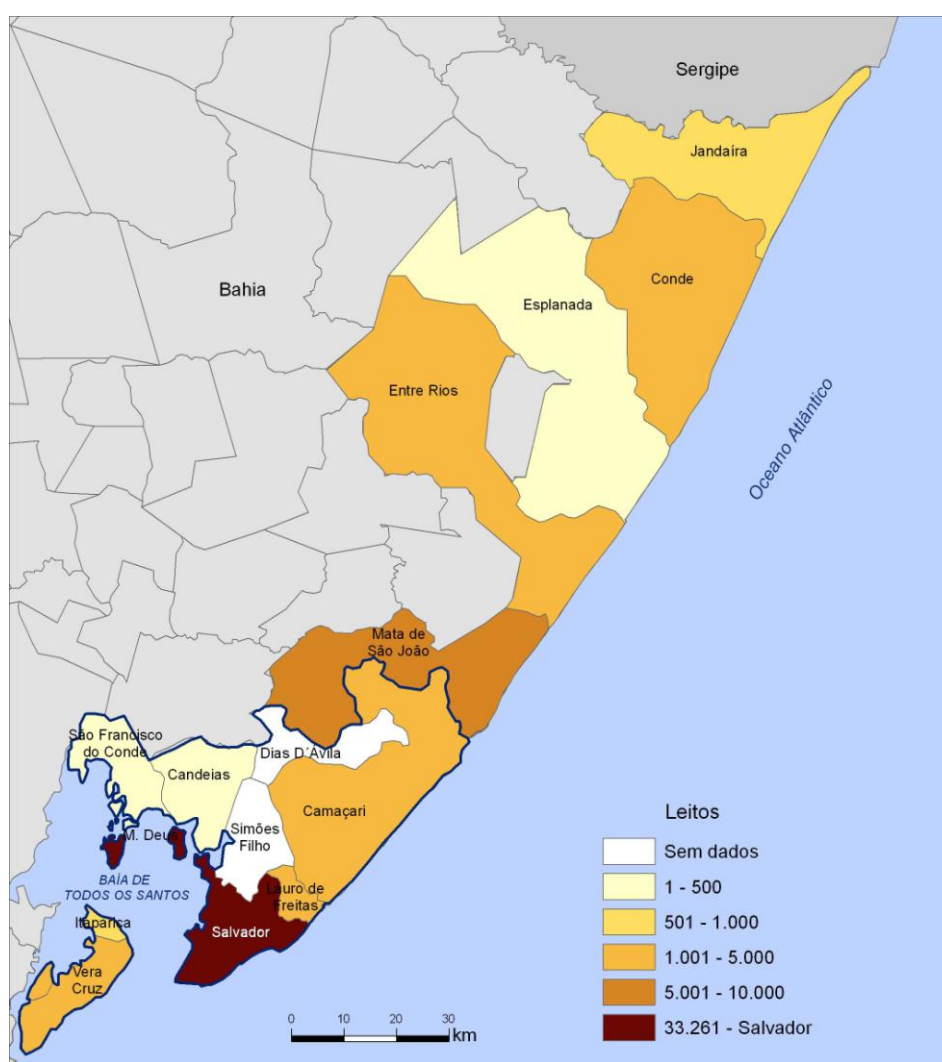
Bahia : Principais investimentos turísticos privados em implantação/previstos – Litoral Norte – janeiro 2008

Empreendimento	Origem	Localização	UHs	Previsão de abertura	Investimento estimado (US\$)
Costa dos Coqueiros			19.400		2.458.635.000
Hotel Comfort Aeroporto	Nacional	Lauro de Freitas	132	mar/2009	4.000.000
Complexo Sol Meliá - 1ª etapa (Gran Meliá + Condor Hotel)	Espanha	Genipabu / Camaçari	450	out/2009	100.000.000
Complexo Sol Meliá - 2ª etapa (Meliá Alphaville) com residências	Espanha	Genipabu / Camaçari	550	dez/2009	150.000.000
Le Carlo / Les Terrasses	França	Itacimirim / Camaçari	195	jul/2009	10.435.000
Iberostar Bahia (2ª etapa) com residências	Espanha	Praia do Forte / Mata de São João	540	ago/2008	100.000.000
Iberostar Bahia (3ª etapa) com residências	Espanha	Praia do Forte / Mata de São João	250	ago/2009	20.000.000
Complexo Turístico em Praia do Forte 1ª etapa / Grupo TRUSAM	Espanha	Praia do Forte / Mata de São João	600	dez/2008	80.000.000
Complexo Turístico em Praia do Forte 2ª etapa / Grupo TRUSAM com residências	Espanha	Praia do Forte / Mata de São João	7.000	jan/2014	1.270.000.000
Reserva Imbassaí All Inclusive (1ª etapa) / Reta Atlântico	Portugal / Espanha	Imbassaí / Mata de São João	350	jan/2008	35.700.000
Reserva Imbassaí - Beach Resort (2ª etapa) / Reta Atlântico	Portugal	Imbassaí / Mata de São João	250	jan/2009	30.000.000
Reserva Imbassaí (3ª etapa) / Reta Atlântico	Portugal	Imbassaí / Mata de São João	200	jan/2012	20.000.000
Orissio Sul	Itália	Imbassaí / Mata de São João	533	jan/2010	14.500.000
Orissio Norte	Itália	Imbassaí / Mata de São João	1.500	jan/2012	104.000.000
Fazenda Costa Azul / Grupo Invisa	Espanha	Jandaíra	2.500	-	-
Bahia dos Coqueiros / Grupo Lena com residências	Portugal	Jacuípe / Camaçari	350	dez/2009	220.000.000
Complexo Turístico - imobiliário GruAce com residências	Espanha	Esplanada - Baixios	4.000	dez/2009	300.000.000

Finalmente, a Figura 112 exibe a distribuição dos leitos de hotel onde Salvador ocupa o primeiro lugar seguida por Mata de São João em função dos projetos já implantados. Certamente, a dinâmica dos investimentos em curso e planejados irá alterar bastante esta realidade nos próximos anos.

A análise efetuada demonstra, de um lado, o caráter bem recente das transformações e, de outro lado, a intensidade das mesmas e do que está acontecendo e do que está sendo previsto para os próximos dois ou três anos. Com efeito, o litoral Norte da Bahia, com sua acelerada dinâmica, é um exemplo extremamente significativo de metropolização turística em produção nos contextos nacional e internacional.

Uma atenção especial deve ser dada ao movimento de implantação do segmento de segunda residência para brasileiros de outros estados e, sobretudo, para estrangeiros. Este fato faz com que se deva extrapolar bastante o modelo histórico-genético da segunda residência proposto pioneiramente por Lundgren (1974). Este modelo previa sucessivas estratégias de implantação de unidades tipo segunda residência, em áreas próximas à metrópole que, com o crescimento desta, iam sendo progressivamente incorporadas ao tecido urbano, o que fazia com que as segundas residências fossem deslocadas para mais longe e assim sucessivamente.



Fonte: BAHIATURSA - 2006

Elaboração: CARVALHO, S. S.; SILVA, B. C. N.

Figura 112. Região Metropolitana de Salvador e Litoral Norte. Leitos de hotelaria

Fonte : BAHIATURSA - 2006

NOTA : Núcleo RM Salvador – elaborado por CARVALHO, S.S ; SILVA,

Por exemplo, Salvador teve conjuntos de segunda residência, hoje plenamente integrados à mancha urbana, em áreas como Rio Vermelho, Amaralina (onde ainda existe uma rua do Balneário), Pituba e daí até Itapuã, além da ilha de Itaparica (SANTANA, 2002). Agora, o litoral Norte da Bahia recebe muitos estrangeiros que compram residências de férias dinamizando bastante o mercado imobiliário em grandes projetos associados a condomínios e a hotéis e *resorts*. O Complexo Costa do Sauípe foi um dos pioneiros na área construindo vários núcleos residenciais de luxo em diversas etapas.

Isto expressa mais uma característica da aceleração do processo de globalização em rede, integrando a metropolização turística em seu contexto internacional e local, como vimos anteriormente. Assim, o processo de expansão das residências de férias de ingleses em Portugal e de alemães e franceses na Espanha, delineado nas décadas de 60 e 70 do século passado, tem hoje uma clara dimensão global. No litoral Norte, os loteamentos para segunda residência começam no início dos anos 70 do século passado (por exemplo, Loteamento Guarajuba), portanto, antes da Estrada do Coco, o que é um bom indicador da perspicácia do mercado imobiliário. Mas, este dinamismo todo enfrenta crises e conflitos na Bahia, a começar pelo pioneiro mega-projeto do Complexo Costa do Sauípe. Em julho de 2007, a rede francesa Sofitel deixou de operar os dois hotéis sob sua bandeira no Complexo e em março de 2008 foi anunciada para 1º de junho de 2008 a saída da rede americana Marriott que também administra dois hotéis em Sauípe. O hotel Fronteira Tropical, implantado por italianos em 1994, dá sinais evidentes de crise expressos pelo seu precário funcionamento. Em Salvador, não há atualmente nenhuma empresa operadora de turismo que trabalha com este hotel.

Crescem, igualmente os conflitos ambientais envolvendo grandes projetos de hotelaria e de residências em Áreas de Proteção Ambiental bem como com as comunidades locais relacionados, por exemplo, com problemas de esgotamento sanitário e resíduos sólidos.

Por outro lado, com o modelo em curso de metropolização turística no litoral Norte da Bahia, percebe-se que Salvador difunde, de forma particular, a

sua segmentação sócio-espacial expressa, por exemplo, pelo eixo das Avenidas ACM (parte), Tancredo Neves e Paralela (CARVALHO; PEREIRA, 2006): a leste teríamos as classes de renda mais elevada e a oeste as de renda mais baixa. É, esquematicamente, a segmentação centro, orla, subúrbio e o chamado miolo de Salvador. A particularidade no litoral Norte, com a Estrada do Coco e Linha Verde servindo de demarcação, reside na força da segmentação leste-oeste, provocada pelas atividades de turismo, recreação e lazer.

Finalmente, deve ser registrado como crucial o problema do planejamento e da gestão regional, referido anteriormente. Existe um vazio nesta área com a transformação do órgão metropolitano em órgão estadual de desenvolvimento urbano. Há uma iniciativa relevante em curso que é a do Consórcio Intermunicipal da Costa dos Coqueiros, uma iniciativa pioneira (1999) da Fundação OndAzul, já atuando de acordo com a legislação federal sobre consórcios públicos (Lei 11.107, de 06/04/2005). É o primeiro consórcio intermunicipal da Bahia e do Brasil a funcionar com base nesta lei, segundo a Fundação OndAzul. Mas, apesar de sua importância, não preenche o vazio institucional no âmbito do Estado da Bahia. Este último tem sido eficiente na captação de investimentos e na implantação de uma infra-estrutura básica, mas pouco ativo no planejamento integrado e na gestão compartilhada. Por outro lado, é preciso buscar formas adequadas de interlocução, no planejamento e na gestão regional no litoral Norte da Bahia, com o município de Salvador, levando em conta a forte interação funcional entre a capital baiana e seu eixo Norte de expansão metropolitana, como foi demonstrado.

A rigor, o que dá sentido a todo o dinamismo recente e atual no litoral Norte da Bahia, é o papel metropolitano de Salvador. Só com o fortalecimento do processo de planejamento e gestão regional, multi-setorial e multi-escalar, abrangente, aberto e participativo, será possível reverter a tendência atual de exclusão sócio-territorial no processo de expansão metropolitana no litoral Norte da Bahia, ou seja, reverter a opção preferencial pela produção de um território predominantemente de enclaves de luxo com repercussões bastante limitadas no contexto do desenvolvimento regional.

4.8.1. Considerações finais da PARTE III

Os casos, figuras e análises apresentados na Parte III, constitui-se em rico material de observação sobre os processos de urbanização litorânea, por qual passam todas as RMs estudadas. Tal urbanização ocupa faixa estreita do litoral no sentido norte-sul, tendo na sede metropolitana um centro irradiador da dinâmica, contando também com a rede viária estruturada pré e pós PRODETUR-NE.

Um traço comum nos casos é a recente modificação no padrão de ocupação litorânea, marcada há pouco tempo pela « casa de veraneio » e agora pela figura dos resorts e grandes empreendimentos ; entretanto, algumas diferenças ainda podem ser percebidas nos casos de Rio Grande do Norte e Fortaleza, de Recife e Salvador.

Nos dois primeiros, a intensidade do processo intensificou-se nos últimos anos, fruto de investimentos estrangeiros a partir de do ano 2000. os projetos configuram-se pela escala com mega-resorts e condhoteis, ocupando antigas fazendas ou áreas anteriormente sem valor econômico. No caso da Bahia, a consolidação do turismo mesmo antes do PRODETUR-NE e a abertura da Linha Verde, permitiu que ainda na década de 1990 grandes redes e resorts fossem instalados, estando agora a RMSalvador passando por uma reestruturação do seu parque hoteleiro na região norte, e a implantação de novos equipamentos na região sul (Costa do Descobrimento). O pólo Salvador também marca fortemente o turismo na Bahia devido o Patrimônio Histórico, elemento atrativo para uma demanda nacional e estrangeira, não estado restrito unicamente ao gozo da praia.

O caso de Recife é mais delicado, devido sua pequena extensão litorânea e a forte presença de Recife e Olinda como elementos turístico de forte apelo histórico e cultural, como no caso de Salvador. Mesmo assim, os casos apresentados demonstram que o turismo-imobiliário tem se apresentado no litoral, embora em intensidade menor do que nas outras três metrópoles. A forte presença do elemento cultural (histórico e patrimonial) em Recife e

Salvador parece rivalizar com o consumo da praia como elemento de lazer único, fato este que retira dos mega-resorts a mesma força atrativa existente em Fortaleza e Natal.

Outro elemento preocupante é o meio ambiente. Nos quatro casos analisados, o impacto ambiental na linha de praia é bastante considerável, principalmente devido a fragilidade das dunas, mangues e falésias existentes. Um amplo processo de ocupação e movimento de terra – seja para prepração ou construção – vem modificando o perfil físico desse litoral colocando em risco o conjunto vegetal ainda existente.

As tipologias de projetos de lazer dos resorts e condomínios, baseados em grandes campos de golf, trazem como preocupação o uso da água, posto que necessitam de grandes quantidades de água limpa para jardinagem e fruição dos residentes. Esse problema está fortemente relacionado com a necessidade de abastecimento por parte da população, além das formas de tratamento dos resíduos produzidos pelas milhares de residências secundárias construídas.

Do ponto de vista da gestão físico-territorial, a maioria das Prefeituras municipais tem se manifestado positivamente face ao turismo-imobiliário, inclusive alterando seus Planos Diretores para permitir a construção em áreas até então tidas como rurais. Não há – de modo geral – nenhum acompanhamento mais direto por parte da população e movimentos sociais sobre o controle da quantidade, qualidade e investimentos privados que utilizam o território como fonte de acumulação do capital.

A junção desses elementos – físicos, sociais, ambientais e de gestão – coloca como preocupante a forma de instalação dos empreendimentos imobiliários-turísticos na região nordeste, principalmente nos impactos em municípios menores, componentes das Regiões Metropolitanas.

4.8.2 REFERÊNCIAS DA PARTE III

- AGÊNCIA ESTADUAL DE PLANEJAMENTO E PESQUISAS DE PERNAMBUCO. **Perfil Municipal 2003**. Recife: FIDEM/CONDEPE, 2003.
- AGÊNCIA ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS. **Internalização do ZEEC sistematização dos planos e programas litoral sul**. Recife: CPRH/GERCO, 2003. (mimeo).
- ALBAN, M. O novo enigma baiano, a questão urbano-regional e a alternativa de uma nova capital. In: XI ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO-REGIONAL, 2005, Salvador. Anais... Salvador: UFBA, 2005.
- ANJOS, Kainara Lira dos. **Turismo em cidades litorâneas e seus impactos ambientais urbanos: o caso de Porto de Galinhas, PE**. Dissertação de Mestrado - UFPE. Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife, 2005.
- 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.
- ASSIS, L. F. de. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. **Território**, v.7, ns.11/13, p.107-122, jul. 2001/dez.2002.
- AZEVEDO, T. de. O advento da Petrobrás no Recôncavo. In: BRANDÃO, M. *Recôncavo da Bahia*. Sociedade e economia em transição. Salvador: Fundação Casa de Jorge Amado, 1998. p.185-216.
- BANCO DO NORDESTE. **Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste do Brasil**. Disponível em <<http://www.banconordeste.gov.br/prodetur>>. Acesso em 29 fev. 2008.
- BARICKMAN, B. J. **Um contraponto baiano**. Açúcar, fumo, mandioca e escravidão no Recôncavo, 1780-1860. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003.
- 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.
- BRANDÃO, M. Posição socio-econômica de pequenos lavradores de subsistência na Bahia. In: III REUNIÃO BRASILEIRA DE ANTROPOLOGIA, 1958, Recife. Anais...Recife, 1959. p.237-253.
- BRANDÃO, M. **Relações agrárias em Camaçari**. Tese de Livre Docência em Sociologia. Salvador: Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, 1975.
- BRANDÃO, M. Cidade e Recôncavo da Bahia. In: BRANDÃO, M. (Org.). *Recôncavo da Bahia*. Sociedade e Economia em transição. Salvador: Fundação Casa de Jorge Amado, 1998a. p.29-57.
- BRANDÃO, M. (Org.). **Recôncavo da Bahia**. Sociedade e Economia em transição. Salvador: Fundação Casa de Jorge Amado, 1998b.
- BRANDÃO, P. M. C. **Mudanças sócio-ambientais e desenvolvimento em Monte Gordo e Guarajuba/Municípios de Camaçari/Bahia**. Dissertação de Mestrado. Salvador: Mestrado em Geografia/UFBA, 2006.
- BRASIL. Lei do parcelamento do solo urbano (nº 6.766/79). Brasília, 1979.

- CARVALHO, I. M. M. de; PEREIRA, G. C. Segregação sócio-espacial e dinâmica metropolitana. In: CARVALHO, I. M. M. de; PEREIRA, G. C. (Org.). **Como anda Salvador**. Salvador: EDUFBA, 2006. p. 83-109.
- CLAVAL, P. *La logique des villes*. Paris: Litec, 1981.
- CARLOS, Ana F. Alessandri. O consumo do espaço. In: _____. (org.). *Novos caminhos da geografia*. São Paulo: Contexto, 1999. p. 173-186. (coleção caminhos da geografia).
- 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.
- CLAVAL, Paul. Conclusion, In: PERON, Françoise et RIEUCAU, Jean (organizadores). *La maritimité aujourd'hui*. Paris: Éditions L'Harmattan, 1996.
- COMPANHIA PERNAMBUCANA DO MEIO AMBIENTE. **Zoneamento ecológico-econômico costeiro do litoral sul de Pernambuco**. Recife: CPRH/GERCO, 1999. (mimeo).
- CORDEIRO, I.J.D. Um estudo sobre a produção capitalista do espaço turístico e a perspectiva de desenvolvimento local na Praia de Gamela. (Barra de Serinhaém-PE). Dissertação de Mestrado. Recife: UFPE, 2007.
- COSTA PINTO, L. de A. **Recôncavo da Bahia**: laboratório de uma experiência humana. Rio de Janeiro: CLASCO, 1958.
- 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.
- CRUZ, Rita de Cassia A. **Política de turismo e território**. São Paulo: Contexto, 2000.
- DANTAS, E. W. C. *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.
- GOMES, L. Praia do Forte, BA: o paraíso e suas contradições. In: RODRIGUES, A. B. (Org.). **Turismo, modernidade, globalização**. São Paulo: Hucitec, 1997. p.172-184.
- GUIA QUATRO RODAS. Brasil 2007. São Paulo: Abril, 2007.
- GUIA QUATRO RODAS. Brasil 2007. São Paulo: Abril, 2007.
- HOTELARIA. Salvador ganha primeiro *all inclusive*. *A Tarde*, Salvador, 28 fev.2008. Caderno Turismo, p.6.
- 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,
- KRIPPENDORF, J. **Die Landschaftsfresser**. Tourismus und Erholungslandschaft – Verderben oder Segen? Bern: Verlag Forschungsinstitut für Fremdenverkehr der Universität Bern, 1975.
- KRIPPENDORF, J. **Sociologia do turismo**. Para uma nova compreensão do lazer e das viagens. São Paulo: Aleph, 2001.

- LIMA, Ana Claudia de Souza; SILVA, Miss Lene Pereira da. **As Transformações da forma de morar**: um estudo na tradicional praia de veraneio de Pirangi do Norte – Parnamirim (Região Metropolitana de Natal). Natal: UFRN (trabalho de graduação na disciplina de Projeto e Planejamento Urbano e Regional IV, do curso de Arquitetura), 2008. mimeo
- 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.
- LUNDGREN, J. O. J. On access to recreational lands in dynamic metropolitan hinterlands. **Tourist Review**, v.29, n.4, p.124-131, 1974.
- MARCELINO, Ana Maria Teixeira. **O turismo e a transformação do espaço e da paisagem litorânea potiguar**. Natal: UFRN (Dissertação de Mestrado em Ciências Sociais), 1999.mimeo.
- MONBEIG, P. Possibilidades de desenvolvimento das culturas alimentares ao Norte do município de Salvador. **Boletim Baiano de Geografia**, Salvador, UFBA, n.8, p.21-25, 1965.
- 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.
- MONTERROSO, L. Meio Ambiente e Desenvolvimento Turístico no Litoral Sul de Pernambuco. Papel dos actores institucionais. Dissertação de mestrado. Lisboa: Universidade de Lisboa, 2003, p. 180. Apud CORDEIRO (2007, p. 82)
- MULLINS, P. Tourism urbanization. **International Journal of Urban and Regional Research**, v.15, n.3, p.326-342, 1991.
- NOSSO litoral é barato para os europeus. O povo. Fortaleza, 15 maio 2005. Economia, p. 28.
- OLIVEIRA, A. M. de. O Estado da Bahia e sua futura capital. **Revista Brasileira dos Municípios**, Rio de Janeiro, v.4, n.15, p.359-361, jul./set.1951.
- OLIVEIRA, F. **Elegia para uma re(li)gião**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.
- OLIVEIRA, F. A metamorfose do arribaçã: fundo público e regulação autoritária na expansão econômica do Nordeste. **Novos Estudos, CEBRAP**. São Paulo, n.27, p.67-92, 1990.
- OLIVEIRA, R. de. Hotelaria. Sol Meliá investe US\$ 120 milhões. **Gazeta Mercantil**, São Paulo, 23 jan. 2008. p. C6
- PEREIRA, A. Q. *Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará*: Fortaleza em Aquiraz. Dissertação. Mestrado em Geografia da Universidade Federal do Ceará. 157 f. Fortaleza, 2006.
- PRAIA do Presídio é refúgio de veranistas. Diário do nordeste. Fortaleza, 12 jul. 1998. Cidade, p. 16
- REIS, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. PRODETURIS-CE - Programa de Desenvolvimento do Turismo em Área Prioritária do Litoral do Ceará. Fortaleza : 1991, p. 193
- 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.

- RODRIGUES, Adyr Balastrieri. *Percalços do planejamento turístico: o PRODETUR-NE*. In: _____. (org.). **Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 2001. p. 147-162.
- SANTANA, E. A. **Itaparica, do auge à decadência**: a trajetória da primeira estância hidrotermal da Bahia. Dissertação de Mestrado. Salvador: Mestrado em Geografia da UFBA.
- 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.
- _____. 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.
- SANTOS, M. Devemos transferir a capital da Bahia? *Revista Brasileira dos Municípios*, Rio de Janeiro, v.11, n.43/44, p.155-156, jul./dez.1958.
- SANTOS, M. Salvador e o deserto. *Revista Brasileira dos Municípios*, Rio de Janeiro, v.12, n.47/48, p. 127-128, jul./dez.1959.
- SANTOS, M.; SILVEIRA, M. C. **O Brasil**. Território e sociedade no início do século XXI. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- SEDUPE. SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E PROJETOS ESPECIAIS DE PERNAMBUCO. **Projeto de urbanização de Porto de Galinhas, Ipojuca**. Recife: SEDUPE, 2003.
- SILVA, S. B. de M. e. Metropolização e raízes da periferização turística. **Turismo em Análise**, USP, v.7, n.2, p.7-16, 1996a.
- SILVA, S. B. de M. e. Geografia, turismo e crescimento: o exemplo do Estado da Bahia. In: RODRIGUES, A. A. B. (Org.). **Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. São Paulo: Hucitec, 1996b. p.122-143.
- SILVA, S. B. de M. e. Turismo e urbanização. In: RODRIGUES, A. B. **Turismo modernidade, globalização**. São Paulo: Hucitec, 1997. p.161-171.
- SILVA, S. B. de M. e; SILVA, B. C. N. Desequilíbrios regionais e municipais no Estado da Bahia: uma análise dos padrões recentes. In: VIDAL, F. (Org.). **Desenvolvimento regional: análises do Nordeste e da Bahia**. Salvador: SEI/SEPLAN, 2006. p.95-111.
- SOUZA, J. G. **Camaçari**: as duas faces da moeda: crescimento econômico x desenvolvimento social. Salvador: Universidade Salvador/Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional e Urbano, 2006.
- 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.
- SOUZA, Izabela Julliane Barbosa de; SILVA, Leila Hardman Reis. **Paraíso natural x paraíso turístico**: um estudo sobre a espacialização dos novos empreendimentos imobiliários em Extremoz. Natal: UFRN (trabalho de graduação na disciplina de Projeto e Planejamento Urbano e Regional IV, do curso de Arquitetura), 2008. 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.

VASCONCELOS, L. Gringos avançam no litoral. *A Tarde*, Salvador, 24 mar.2008. p.2

.