

APORTES y Transferencias



II Congreso Latinoamericano Montevideo 2010

Investigación Turística

Reflexiones y Contribuciones

Centro de Investigaciones Turísticas
Facultad de Ciencias Económicas y Sociales
Universidad Nacional de Mar del Plata

TIEMPO LIBRE Turismo y Recreación

Año 14

Volumen 1

2010

Mar del Plata

VERANEIO, TURISMO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO PORTO DAS DUNAS - LITORAL CEARENSE

Luzia Neide Menezes Teixeira Coriolano¹ - luzianeidecoriolano@gmail.com

Luciana Maciel Barbosa² - luciana1712@yahoo.com.br

Camila Freire Sampaio³ - sampaiofcamila@gmail.com

Universidade Estadual do Ceará (UECE). Brasil

Resumo

Este estudo insere-se em pesquisa maior que analisa políticas de turismo, na Região Metropolitana de Fortaleza, municípios litorâneos de uso do solo para lazer e turismo com megaempreendimentos. Analisa-se a relação entre turismo, urbanização e especulação imobiliária, não apenas pela alocação de infraestruturas de locais turísticos, mas, em especial para atendimento à dinâmica demográfica da atividade nos núcleos receptores, com intensos fluxos de trabalhadores, empreendedores, artistas e turistas, em construções de hotéis, pousadas, flats, condomínios ou espaços para hospedagem, moradia, degustação e brincadeiras. Tem-se como espaço de análise empírica a Praia do Porto das Dunas, moradia de pescadores transformada em espaço de luxo. Trata-se de ações invasivas que geram danos ambientais e culturais, além de centralizar maior volume de riqueza, causando, impactos sociais por produzir espaços e sociedade segregada, que se alimenta da exclusão. As reflexões sobre as contradições e desafios relativos à sustentabilidade do turismo, em face dos significados das políticas de veraneio, resorts e especulação imobiliária em desconexão com outras políticas, mostram contribuição para a construção do turismo solidário, voltado para o fomento da diversidade cultural e qualidade de vida das populações litorâneas.

Palavras chave: Turismo - Especulação imobiliário - Resorts - Contradições - Veraneio.

¹ Prof^a Dra em Geografia, Coordenadora do Laboratório de Estudos do Turismo e Território - NETTUR e do Mestrado Acadêmico em Geografia / Universidade Estadual do Ceará (UECE).- luzianeidecoriolano@gmail.com

² Aluna do Mestrado Acadêmico em Geografia da Universidade Estadual do Ceará, Pesquisadora do Laboratório de Estudos do Turismo e do Território □ NETTUR. - luciana1712@yahoo.com.br

³ Mestra em Geografia, Prof^a do Ensino Público do Estado do Ceará e do Curso de Especialização Latu sensu em Turismo e Meio Ambiente UECE. - sampaiofcamila@gmail.com

SUMMER VACATIONS, TOURISM AND REAL ESTATE SPECULATION IN PORTO DAS DUNAS – CEARÁ COAST

Abstract

This study is part of a larger research which analyses tourism policies in the Metropolitan Region of Fortaleza, coastal municipalities for leisure and tourism with mega-enterprises. The relationship between tourism, urbanization, and real estate speculation is analyzed not only by the allocation of infra-structure of tourism places, but, by the attendance to demographic dynamic of this activity on the receptor cores, with strong stream of workers, entrepreneurs, artists and tourists, in the construction of hotels, inns, etc. or spaces for hostelling, living and plays. The study site is Porto das Dunas Beach, a former fisherman village turned in a luxury. Such actions are invasive, generating environmental and cultural damages, besides generates a large volume of wealth, causing strong social damages by producing segregated spaces and society, whose is fed by exclusion. Reflections about relative contradictions and challenges to tourism sustainability, face to the meanings of summer policies, resorts and real estate speculation in disconnection with other policies, show enforcement for community tourism, interested in cultural diversity and living quality of coastal populations.

Key-Words: Tourism - Real estate speculation - Resorts - Contradictions - Summer

VERANEIO, TURISMO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NO PORTO DAS DUNAS - LITORAL CEARENSE

I. INTRODUÇÃO

Metrópoles expandem-se por região metropolitana e, com locais específicos mantém intrínseca relação entre turismo, urbanização e especulação imobiliária, é o que ocorre em Fortaleza e no Porto das Dunas, praia do município de Aquiraz, lugar de residência, de veraneio e lazer de fortalezenses e turistas. O turismo tem base urbana, elitista e consumista, tem ética burguesa no cerne. Em diferentes níveis econômicos, o turista deseja hospedagem confortável, situação privilegiada de desfrute de ambientes, comidas, lazer e prazeres. Em sua análise, distinguem-se movimentos contraditórios entre os que brincam e passeiam e os que trabalham. Nele está sempre em ação a luta de contrários: trabalho e ócio, produção-consumo, degradação e conservação da natureza. O turismo é uma atividade resultante do mundo do trabalho, da evolução do modo de vida da civilização contemporânea que cria serviços e formas confortáveis e prazerosas de viver, de prazer embora apenas para alguns poucos.

A atividade implica consumo dos espaços com diversidade de formas estruturantes de paisagens e de negócios, com agilidade de processos dotados de grande capacidade de organização territorial. Cada segmento requer demandas espacializadas. A relação turismo, urbanização, especulação imobiliária é observada na dinâmica de uso, ocupação e especulação de terras no Porto das Dunas, em Aquiraz, RMF, litoral do Ceará. O espaço se insere no contexto global de sociedades modernas, com políticas indutoras de macromudanças socioespaciais. O *boom* imobiliário, desde o final dos anos 90, se dá por ação de empresários locais na disputa palmo a palmo de áreas de investimentos lucrativos que se relacionam com a expansão do turismo internacional no Ceará, quando turistas, sobretudo estrangeiros fazem-se proprietários. Isso dificulta a identificação de turistas, pois antes, se dizia que eram sem vínculo com o lugar nem preocupações de residentes: pagamento de impostos e responsabilidades com lixo e consumo de água. Muitos turistas possuem atualmente (2010) segundas residências, *flats* na orla marítima de Fortaleza, propriedade de pessoas que vêm ao Ceará uma vez ao ano.

A metodologia é a exploratória do tema, com visitas às principais praias turísticas, ou seja, às que recebem turistas internacionais. Na área objeto da investigação, realizaram-se entrevistas com empresas imobiliárias de construção de hotéis, *flats* e condomínios, abordagens quanto qualitativas de responsáveis pelos megaempreendimentos turísticos, além da seleção de categorias de análise do tema.

Historicamente o turismo surge como necessidade de fuga do trabalho, com férias em balneários e viagens de estudantes no *grand tour*; desencadeado pela industrialização e urbanização. Trabalhadores ingleses saíam de cidades industriais para repor força de trabalho pelo lazer em balneários. Com o desenvolvimento da indústria, viagem de lazer faz parte da civilização, “tornou-se norma social e muito mais, esquema mental de muitas pessoas”, diz Krippendorf (2000, p. 37). Para os deslocamentos faz-se necessária a alocação de infraestrutura urbana para fluxos, que, com o tempo, vão se intensificando, porque os turistas são agora cada vez mais exigentes. O turismo dota lugares de equipamentos urbanos essenciais para o desenvolvimento e manutenção da atividade. Alguns lugares fazem-se turísticos ou se produzem em função do turista, e não do residente. Nas contradições de relação turismo e urbanização tem-se o elemento que contribui, cada vez mais fortemente, na (re) produção socioespacial de lugares

turísticos, gerando dinâmicas de sociedades modernas - políticas indutoras de macromudanças socioespaciais, pelo capital imobiliário. A sociedade capitalista caracteriza-se pelo crescente processo de urbanização, consumo, competitividade e especulação. O turismo intensifica os movimentos, com modificação de lugares pela produção e consumo. Silva (2002, p. 166) em análise da realidade diz:

Com o crescimento da urbanização e do turismo, recreação e lazer, ao lado de outros fatores econômicos, sociais e culturais, avançam também as preocupações em relacionar, de forma mais estreita e direta, o turismo com os assentos urbanos.

Fizeram-se assentamentos, no litoral do Ceará, assim como em grande parte da zona costeira nordestina, locus de desenvolvimento do turismo de sol e praia, transformado em alvo de ações do capital imobiliário. Acerca da realidade, faz-se a seguinte constatação:

Existe no litoral uma forte disputa de terras. Este espaço foi ocupado tradicionalmente pelas chamadas comunidades nativas [...] que foram pressionadas a vender suas propriedades para a instalação dos equipamentos turísticos, hotéis, *resorts*, parques aquáticos. Enquanto o litoral se constituía apenas uma reserva de valor, essa ocupação tradicional pelas comunidades pesqueiras era mais pacífica, contudo, com a descoberta do litoral para o lazer e o turismo, acelerou-se o processo de expulsão de nativos e expropriação de terras para as segundas residências e para o turismo, desrespeitando o direito das comunidades tradicionais (CORIOLANO 2006, p. 159).

Exemplo de intensa expansão urbana, no litoral do Nordeste, especificamente no do Ceará, é a crescente procura por espaços de lazer, que culmina na produção de espaços turísticos. Na lógica da relação, está a valorização da zona costeira/litorânea pela sociedade que mercantiliza espaços, praias, quando tudo se disponibiliza para consumo. A porção do território é valorizada não somente em função de características ambientais, mas, sobretudo porque a sociedade urbana mudou de conduta em relação ao mar, tornando-o espaço de consumo, supervalorizado. Processo intensificado com a consolidação da sociedade de consumo que faz do lazer a mercadoria preferida de todos, como se ele não existisse desde a existência humana, pois é necessidade básica. Na sociedade de consumo, o lazer é travestido em turismo, lazer de viagem.

Nesse contexto dá-se a exacerbação da urbanização, litorais são ocupados, *resorts* e grandes cadeias hoteleiras margeiam o mar, resultando assim, no Ceará, na expansão da Metrópole Fortaleza, na medida que transformações sociais implicam mudanças espaciais, exemplificada pelo veraneio. O fenômeno, típico de sociedades urbanas, faz o surgimento de segundas residências, com exigência de equipamentos urbanos de bem-estar, o que reproduz, de certa forma, ambiente urbano de residência principal. A Praia do Porto das Dunas, neste contexto analisa-se pela especulação imobiliária desencadeada pelo veraneio, intensificada pelo turismo e consolidada pelo grande capital imobiliário, com construção de condomínios fechados, onde residentes se enclausuram, reconstruindo novas cidades.

Nos países periféricos, o turismo produz “ilhas de prosperidade” em conflito com espaços marginais, fazendo emergir contradições, as mais diversas, especialmente de ordem social, cultural e econômica. As consequências do reducionismo são desastrosas para a atividade turística, nas perspectivas pública e privada. No espaço público, é o turismo mero “negócio” reduzindo políticas públicas em ações de marketing.

No espaço privado, a cadeia produtiva do turismo é estruturada nas mesmas bases das economias dos setores primário e secundário. Dessa forma, os projetos públicos e privados para o setor turístico constroem-se pelos mesmos modelos mentais e mesmas bases semânticas fundadas na imagem do “turismo/mercadoria”, o que também ocorre nos discursos políticos, jurídicos, econômicos e até ambientais relativos às questões de sustentabilidade. Marcados pela vagueza e ambigüidade, os mesmos são particularmente omissos, mostrando-se incapazes de normatizar e institucionalizar o campo turístico.

O crescimento da economia do turismo impacta diversos setores da economia, especialmente o imobiliário, simbolizado pela construção de mega empreendimentos hoteleiros e equipamentos de lazer que, por sua vez provocam danos ambientais, além do que contribuem para concentrar riqueza, causando, conseqüentemente, disfunções e esgarçamentos do tecido social. Reações a esse quadro, no entanto, começam a acontecer pelos movimentos sociais, os mais diversos, que clamam por garantias jurídicas que definam critérios de responsabilidade social para esses empreendimentos. As forças sociais se estruturam em reação ao próprio modo de produção capitalista, que vive crises periódicas, pois as mesmas condições que proporcionam o crescimento do produto e da riqueza, do trabalho e do lazer, desencadeiam momentos de autodestruição, no movimento permanente de sustentabilidades e insustentabilidades. A imagem do mercado passa a simbolizar, gradativamente, espaço de instabilidades, uma espécie de “tabuleiro de xadrez”, cujos vencedores e perdedores são indefinidos, circunstanciais e imprevisíveis.

As reações às atividades no campo turístico originam estudos e pesquisas que elaboram novos discursos, por meio de novas imagens e de novas representações simbólicas a eles agregadas. As mais significativas, nas últimas décadas, se referem às conexões entre turismo, ambiente e cultura. Esse relacionamento se traduz no crescimento da legislação sobre o direito ambiental, assim como, no surgimento de relatórios capazes de salvaguardar os impactos negativos do turismo, tão comuns nas práticas do “segmento de massas”, marcado pelo caráter predatório, relativo ao trato irresponsável com comunidades, natureza e cultura.

II. VERANEIO, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E TURISMO

Porto das Dunas, município de Aquiraz⁴, é de intensa valorização no litoral cearense, em conurbação com Fortaleza, com ocupações pela expansão urbano metropolitana. Até a década de 1970, as praias de Fortaleza, urbanizadas tinham usos diversos: moradia popular, lazer, residência de classe abastada e industrial. A “saturação” das praias da capital mobiliza a classe rica fortalezense para espaços e municípios vizinhos, na busca de novas áreas de veraneio, lazer e modernas atividades no mar. Daí o veraneio atinge a zona costeira aquiraense, assim como outros municípios, intensificando a especulação imobiliária na área litorânea.

Com a valorização de espaços litorâneos forma-se um enclave em Aquiraz, município pobre, pela iniciativa privada, poder público e especuladores que fazem do Porto das Dunas praia seletiva, em função do poder aquisitivo dos consumidores. Assim, o lugar tem marcante particularidade: espaço de luxo, conforto, requinte e especulação. Vinculado à renda fundiária, produto da modernidade capitalista, alimentado pela raridade de recursos da terra e atuação do capital imobiliário, entra em cena o Loteamento Porto das Dunas com intensificação de venda de lotes. Em contexto

⁴ Um dos quinze municípios que compõe a Região Metropolitana de Fortaleza.

similar, Santos (2008, p 106) explica que:

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

As palavras do analista traduzem a lógica de produção do Porto das Dunas, bem como de manutenção, pela conjunção de movimentos aludidos por Santos. Em sítio natural, a comunidade de pescadores vivia em intensa relação com o meio ambiente, substituído pelo sítio social, com casas de veraneio, para sociedade urbana fortalezense que procura lugares naturais e seletos, restauradores de estresse da vida urbana. O sítio social cada vez mais se artificializa, com instalação crescente de equipamentos de lazer e turismo, destruindo paisagens naturais e impactando ambientes. Porto das Dunas é vendido como extensão da capital - Fortaleza. Nele, concentram-se megaempreendimentos de lazer e turismo, em destaque, o complexo turístico Beach Park, uma das principais atrações. A territorialidade do turismo é profundamente marcada pelos *resorts*, característica de atividade turística elitista e globalizada, consolidando a praia do Porto das Dunas como pólo de turismo internacional.

A ocupação da praia, na década de 1980 dá-se com o veraneio e ganha destaque no Ceará (CORIO-LANO, 2006), em planície litorânea, com inúmeras dunas móveis e fixas, o que dá nome ao lugar – Porto das Dunas. Lagoas contornam o lugar, banhado pelo Rio Pacoti, que ajuda no abastecimento da capital, em ambiente de significativos recursos naturais e beleza cênica. Paradoxalmente, a praia vai sendo progressivamente apropriada por especuladores e empresários, ordenada por donos de capital e a atividade turística imobiliária emerge com grande força. Multiplicam-se construções, condomínios de alto luxo com espaços de lazer, a exemplo do Alphaville.

Assim, Porto das Dunas deixa de ser lugar de pescador para transforma-se em espaço preparado, espetacularizado para atendimento ao mercado imobiliário e ao turista de *resorts*, que compra lazer e luxo.

A lógica da produção do Porto das Dunas ratifica as palavras de Santos (2008, p.107) “a terra urbana, dividida em loteamento ou não, aparece como promessa de lucro”. Também Moraes (2007, p. 19), sobre o valor do espaço, mostra a intenção do especulador imobiliário, ao lotear terras litorâneas direcionadas à demanda crescente de pessoas motivadas para a prática do veraneio e turismo: “espaço preservado é, portanto, um capital potencial, uma reserva de valor que se expande em relação direta com suas possibilidades de uso”.

Assim, a dinâmica do Porto das Dunas considera a terra valor de troca e não valor de uso, como na concepção dos pescadores, pois o capital imobiliário, para se reproduzir, necessita de constante apropriação de novos espaços e da ação de atores sociais. Corrêa (1989) afirma que agentes sociais, produtores e consumidores do espaço urbano capitalista são proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e donos dos meios de produção. O processo de produção espacial revela

interesses dos proprietários fundiários:

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso. (CORRÊA, 1989, p. 16)

Resultado da expansão urbana e valorização do litoral, o Loteamento Porto das Dunas redefine relações sociais e constitui nova morfologia socioespacial, relacionada ao veraneio, à comercialização de terrenos e a crescente urbanização. A partir da década de 1990, o lugar ganha notoriedade, com proprietários e turistas atraídos pela possibilidade de negócios, prazer da conquista de novos espaços, pelas estratégias de marketing e comercialização da paisagem, ou seja, de terras.

A iniciativa privada busca alianças e parcerias com o Governo. A estratégia torna o Porto das Dunas projeto imobiliário e turístico. Assim, o espaço de barraca de praia ali se amplia até o parque aquático, megaempreendimento Complexo Beach Park. O Loteamento Porto das Dunas e *Beach Park* aglutinam-se, num incentivo ao turismo, em conjugação de políticas públicas e privadas. *Beach Park* aparece como carro-chefe do processo, não é apenas *resort*, mas grande complexo turístico, em mais de 170 mil m², por onde circulam, todo ano, cerca de 850 mil pessoas. (Figura 1 visão panorâmica do Complexo do Beach Park).

O sucesso do Porto das Dunas, no turismo nacional e internacional, é o Beach Park, fator relevante de valorização fundiária, e de transformação urbana, gerador de lucros, em consagração de modelo de sociedade urbana e do turismo globalizado, elitizado e de consumo. A multiplicação de empreendimentos de luxo contribui na valorização do lugar no mercado imobiliário.

O Porto das Dunas direciona o uso do solo, com grandes empreendimentos turísticos e imobiliários. Além de cinco *resorts* em funcionamento, existem onze projetos turístico e imobiliário, de alto padrão: Atlantic Palace (Oceania), Beach Park Wellness Resort, Beach Park Living, Condomínio Gran Sol, Dunnas Flat, Porto das Tulipas, Paraíso das Dunas Residence Flat, Scopa Beach Resort, The Palm Apartment & Resort e Villa do Porto Resort, etc. Os Loteamentos vinculam-se ao capital imobiliário e produção de espaços turísticos sofisticados. A tendência resulta na particularização espacial do lugar, transformado em território de *resorts*. O reordenamento espacial do Porto das Dunas, pela “turistificação” e concentração de empreendimentos de luxo, insere-se no que diz Oliveira (2006, p. 159).

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



Tem-se assim a espacialização discriminatória e turística, com seletividade espacial da área em estudo, pela atuação de capitais turístico e imobiliário, na (re) estruturação do espaço pelo lazer de luxo, com veraneio, lazer e turismo. Essa característica marca o Porto das Dunas, integrado a Fortaleza, consolidando-se como espaço de *resorts* com intensa ocupação: Aquaville Resort, Portamaris Resort, Oceani Resort, Beach Park Suítes & Resort e Beach Park Acqua Resort, além de onze empreendimentos de alto padrão em construção, para atendimento de novas demandas da sociedade. Embora haja sido o veraneio precursor de transformações espaciais, os *resorts* conferem ao Porto das Dunas características de enclave da modernidade do lazer e do turismo que, no dizer de Carlos (2008, p. 50), são “objetos colocados nos lugares de modo a criar nova expressão da modernidade”. Define-se o empreendimento turístico *resort*:

Como configurações espaciais elitizadas, localizadas preferencialmente em áreas naturais preservadas e muitas vezes distantes de áreas urbanizadas. São verdadeiros enclaves nas comunidades onde se instalam; formam um mundo isolado e utilizam todos os meios para prender o turista sem dar chances para saída de seus ambientes, para divertimentos e consumos fora de suas dependências. E, como a oferta é variada e cativante, o tempo do turista é todo ocupado, as pessoas são privadas de sair sem perceberem. Seu diferencial em relação aos hotéis é a localização em lugares que o grupo econômico denomina paradisíaco e tem como frequentadores clientes de alto poder aquisitivo, que podem pagar lazer e luxo. (Coriolano: 2004, p. 205)

Deste modo, o Beach Park contribui na recriação da imagem turística do Ceará e no desenvolvimento do turismo de sol e praia dos que possuem alto poder de consumo e desejam se afastar de camadas populares. Poucos fortalezenses utilizam os equipamentos pelo elevado valor de uso e consumo de alimentos e de *souvenirs*. Ali se paga o ar que se respira, reclamam os fortalezenses.

O consumo turístico é responsável pela intensificação das dinâmicas do mercado imobiliário,

o que enseja aumento progressivo de demanda da sociedade por lugares diferenciados, e fortes reestruturações espaciais vinculadas à especulação imobiliária. O *Beach Park* expande-se com a construção de megaempreendimentos direcionando serviços ao setor residencial e alimentando a reprodução de capital imobiliário. Jornal, em reportagem, esclarece:

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

Os empreendimentos ratificam a atuação do capital imobiliário na produção de espacialidade, visto que o turismo se materializa no espaço, oferecendo aos especuladores possibilidades de investimento, pois os proprietários de apartamentos podem disponibilizá-los ao *pool*⁵ hoteleiro. O *Beach Park* oferece opção de integração e parque aquático com rio artificial - acqualink. Vendem-se imóveis antes do início das construções, atendem-se também novas modalidades de *resorts*, com o programa *wellness* de prevenção e educação da saúde e busca de longevidade e bem-estar dos hóspedes. Assim, os especuladores utilizam, como estratégia de venda, além da oferta, a garantia de bem-estar de corpo e mente e vida saudável em perfeito equilíbrio, como se luxo e requinte garantissem condições ideais. São condomínios de alto luxo, integrados ao parque aquático do complexo Beach Park. (Figura 2), com espaços para yoga, sala de pilates, home club



Figura 2: Ilustração do Beach Park Wellness Resort à Frente do Parque Aquático. Fonte: www.inpar.com.br (acesso em: 21/07/2008).

⁵ Refere-se ao conjunto de unidades hoteleiras disponíveis para o aluguel a hóspedes.

e SPA de bandeira mundialmente⁶ reconhecida pelos produtos e tratamentos terapêuticos (Fonte: INPAR, 2008).

Vale, portanto, repensar os modelos de desenvolvimento definidos ou praticados em países latino-americanos com grandes desigualdades como o Brasil. A desigualdade suscita desconfiança, assim como é produtora da lógica de distanciamento entre grupos e estratos sociais. Desse modo, como habitantes de países em desenvolvimento, pode-se perguntar: como reaver o capital social de comunidades excluídas, de ex-colônias submetidas à domesticação de suas culturas, despossuídas de auto-estima e de capacidade de mobilização? As perguntas referem-se não somente a continentes desiguais como a América Latina ou a África, mas dizem respeito a comunidades periféricas em todo o planeta. Essas questões estão intimamente relacionadas ao modelo de sociedade e consequentemente aos modelos de turismo de luxo e imobiliário que se implantam nos países da América Latina e em especial no Brasil.

Há empreendimentos residenciais, de alto padrão para cuja venda o marketing apela para a fuga de rotina, vida em clima de férias, conforme campanha publicitária:

Imagine o lugar perfeito. Imagine viver mais próximo a natureza, num oásis à beira-mar. Onde a rotina simplesmente deixa de existir. E sua vida se torna mais confortável, com tudo aquilo que você sempre quis. Imagine viver num espaço pensado e construído para você e sua família. Um espaço que você tem tudo o que precisa, na hora em que precisa. Um espaço único, sofisticado e moderno, exatamente como seu estilo de vida. Imagine ter opções de lazer exclusivas. E mais tempo livre para aproveitá-las com seus filhos. Imagine que seus sonhos tornaram-se realidade. Agora imagine que esse lugar existe. Um lugar com tudo que você precisa para ser feliz. Bem-vindo ao Beach Park Living. (FONTE: www.beachparkliving.com.br Acesso em: 19/01/2009)

O complexo imobiliário e turístico transforma o Porto das Dunas, que é induzido e indutor de processos que atuam no espaço, refletindo e sendo reflexo de transformações. A dinâmica de reprodução do capital, associado ao turismo, produz a aceleração do crescimento do complexo turístico que se identifica com a imagem do Porto das Dunas, e serve de âncora aos empreendimentos de luxo.

O turismo e a urbanização do Porto das Dunas aguçam o consumo dos que buscam luxo, conforto, contato com a natureza e lazer e não abrem mão de facilidades da vida moderna. O turismo, atividade posterior ao veraneio, acentua a característica do espaço de consumo, tornando-o ainda mais urbano e requintado. Tem-se urbanização espacialmente excludente pela ocupação socialmente diferenciada. O local é planejado e gestado por iniciativas privadas, com apoio de políticas públicas. A atmosfera é de fantasia, de consumo e de lazer, levando ao predomínio da sociedade do ócio.

A transformação da realidade mantém o natural e o moderno alimentado pela lógica do luxo, consumo e segregação espacial, como mais uma forma de reprodução do capital imobiliário. Condomínios fechados são concretizados para classe social de grande poder aquisitivo, enquanto tradicionais casas de veraneio diminuem pelo custo de manutenção e falta de segurança, (causa de forte preocupação da iniciativa privada), relacionada à segregação socioespacial, contrastando

⁶ Spa L'Occitane.

com a pobreza de locais próximos ao Porto das Dunas. O enclave é distante, simultaneamente, da cidade de Fortaleza e de Aquiraz, o que facilita ação violenta. A realidade do Porto das Dunas, criado como mercadoria de luxo e extensão de Fortaleza, para ricos, contradiz Aquiraz. Os condomínios de luxo para moradia fixa, intensificados em 2000, têm a motivação da distância da violência urbana, e mostram que o marketing de investimentos imobiliários conta com empreendimentos de alto padrão. (Figura 3: evolução de construções de luxo).

A lógica de produção urbana de lazer turístico é a mesma que alimenta a multiplicação dos empreendimentos do setor residencial dando dinâmica socioespacial ao Porto das Dunas que, cada vez mais, relaciona-se com Fortaleza, pelos serviços e consumo de espaços e comércio.

No Brasil, cada vez mais, classes de elevado poder aquisitivo procuram espaços opostos aos da classe trabalhadora. É a segregação socioespacial: elite em espaços cada vez mais valorizados e pobres em espaços periféricos desvalorizados, sem infraestrutura, sem urbanização. Yázigi (1999) chama de confinamento territorial intramuros o isolamento da classe alta, como autodefesa. Entretanto, na ocupação urbana, não se conseguiu evitar problemas de segurança e serviços sem qualidade.

Estruturas do Porto das Dunas asseguram processo segregador de classes sociais. A corrida da classe rica para empreendimentos residenciais de luxo, distantes do centro dinâmico da metrópole, significa fuga de problemas sociais e urbanos diante de injustiça social, do descaso dos governantes e de políticas contraditórias, geradas pela produção e consumo da sociedade capitalista. Entre variados e inovadores atrativos do mercado imobiliário, está o lazer, importante diferencial dos condomínios. Para Yázigi, (1999 p. 51), os condomínios fechados proliferam como “forma sacramentada de lazer e desporto, a ponto de se tornarem coisa rotineira nos condomínios residenciais, antes só residenciais”. No Porto das Dunas, a realidade é fortalecida pelo desenvolvimento da atividade turística. A proliferação de empreendimentos imobiliários (condomínios), também está vinculada à atividade. Tem-se a chamada emergência das “bolhas imobiliárias” em destinos turísticos como explica a citação a seguir:

Em alguns países, a emergência de um *boom* imobiliário parece estar vinculada à expansão do turismo, notadamente, à entrada de turistas estrangeiros em seus territórios. Podem ser citados, como exemplos, o que aconteceu com algumas regiões da Espanha, em seguida com alguns países do sudoeste asiático e, posteriormente, após o tsunami de 2004, com algumas capitais do litoral do nordeste brasileiro. O intenso movimento de compra de terrenos e imóveis, bem como a construção de grandes empreendimentos imobiliários por europeus no litoral nordestino tem sido revelado em várias reportagens veiculadas, inclusive, em jornais estrangeiros. Muitos desses turistas combinam interesses de aplicação com o de constituir uma segunda residência nesses locais, o que tem levado ao incremento substancial dos preços dos terrenos e imóveis construídos. (BEZERRA e CLEMENTINO, 2008, p. 3)

Para as autoras, o turismo desenvolve mecanismo propagador de “bolhas” de imóveis. Dymski e Kindleberger relacionam o termo “bolha” ao que está em movimento para cima, de crescimento, que são economias de forte propensão financeiramente frágeis, ou seja, enchimento até estouro. Assim, a dinâmica do mercado imobiliário, no Porto das Dunas, pelo turismo, *resorts*, ou condomínios, retrata a exacerbação da especulação imobiliária e da reprodução de capital com predominância do caráter de simulacro que domina o consumo. O mercado imobiliário comercializa a reprodução de aspectos desejados por muitos, dada a hegemonia do modelo. As políticas



Figura 3: Evolução das Obras do Paraíso das Dunas Residence. Fonte: www.cameron.eng.br (acesso em: 02/11/2008).

públicas, na América Latina, especialmente no Brasil, ainda não construíram os necessários canais de intersecção entre os campos da cultura e do turismo, resumindo-se a compreender o turismo como puro negócio.

Consumidores da atividade turística começam a desenvolver novas éticas, demonstrando, em suas práticas, que os modelos mentais que produzem políticas e programas turísticos necessitam urgentemente de reestruturação. Assim é que os próprios turistas passam a exigir, de forma gradativa, maior espectro, no que se refere à fruição das atividades. Ao mesmo tempo, vale enfatizar que, nas cidades, o lazer urbano tende a ser redimensionado.

Assim, a classe trabalhadora, de pouco poder aquisitivo descobre o turismo social, o comunitário, permitindo que populações das regiões não direcionadas ao turismo global descubram novas formas de inclusão na cadeia produtiva do turismo e nos roteiros de visitação. Mais uma vez, constata-se que a dinâmica turística revela a complexidade social, a tensão complementar entre centro e periferia, entre incluídos e excluídos. Afinal de contas, nesses tempos nômades, repletos de contradições e de redundâncias, o que faz realizar atividade turística? Como deslocar-se em um mundo, no qual, quanto mais mobilidade, mais parece que se está no mesmo lugar? Como os discursos modernos acerca da sustentabilidade aplicam-se à atividade turística? As limitações de natureza natural e cultural ameaçam o caráter econômico da atividade turística ou, pelo contrário, representam renascimento e ressignificação? Essas repostas precisam ser dadas.

No Brasil, o turismo cresce e se consolida como atividade geradora de riqueza, tornando-se

importante produto de exportação. No Nordeste brasileiro, no Ceará, estado emergente para o turismo nacional, o turismo ocupa o quarto lugar entre os produtos de exportação. No entanto, quanto mais se torna estratégia de desenvolvimento econômico, mais a imagem é reduzida à dimensão mercadológica. O empobrecimento de significados é percebido em programas governamentais, em práticas do *trade* turístico, em comportamentos de empresários da cadeia produtiva que fazem do turismo apenas oportunidades da acumulação de capital.

III. CONCLUSÕES

A realidade da Praia do Porto das Dunas é resultado de fortes desigualdades socioeconômicas da sociedade cearense. A classe rica reproduz ambiente urbano segregado e excludente, na busca de lazer, luxo conforto e requinte. Assim transformou o Porto das Dunas em enclave do município de Aquiraz e extensão da Metrópole Fortaleza, revelando o poder e a preponderância de dinâmicas engendradas pelos agentes imobiliários e turísticos, na produção de espaços e domínios de territórios.

A expropriação de pescadores pela ocupação urbana planejada da área de loteamento de veraneio das classes sociais de maior poder aquisitivo de Fortaleza, o desenvolvimento do turismo de mais alto padrão e a crescente multiplicação de empreendimentos turísticos e imobiliários de luxo, bem como dinâmicas socioeconômicas e simbólicas alimentam o processo de produção espacial. São elementos que caracterizam a maneira particular de organização territorial do espaço no cenário cearense.

O local produzido por políticas públicas e privadas para veraneio e turismo globalizado é contemplado com infraestrutura urbana, rede hoteleira de luxo, *resorts* e macroinvestimentos externos. O consumo de turismo predominante voltado ao de consumo de terras, bens e serviços, contribui na reprodução do capital, especialmente o imobiliário, levando alguns empresários e inclusive governos a se referirem a turismo imobiliário, como segmento, o que causa estranhamento. Conceituação indevida que confunde forma e contudo, mas que tem força mercadológica pois carrega no âmago a renda da terra urbana. Daí porque o litoral nordestino abriga cada vez mais condomínios, resorts, hotéis, condohoteis e mega-equipamentos de lazer.

Porto das Dunas e praias elitizadas são espaços de refúgio da elite, simulacro de paraíso, representado pelos *resorts* e condomínios de luxo. Em fortalecimento às características de espaço como enclave, aliado à valorização e especulação imobiliária, para aonde se dirigem a classe de poder aquisitivo mais elevado da sociedade, está a territorialização de *resorts* e condomínios de luxo, numa atmosfera de requinte, opulência e luxo que se caracterizam como barreiras materiais, obstáculos simbólicos, deixando claro que a classe de menor poder aquisitivo não faz parte dessa realidade. A formação do enclave, fortalecida pela territorialização de *resorts*, tem também causado forte impacto no ambiente natural.

O Porto das Dunas é expressão do poder de organização territorial de capitais imobiliário e turístico e de especuladores que atuam na valorização e mercantilização dos espaços litorâneos. Configura-se como “ilha” de excelência do capital, por reunir estratos privilegiados da população e por constituir território de *resorts*, com concentração de equipamentos urbanos de lazer e turismo.

O espaço de turismo e elitizado, forma enclave, caracterizado pela exclusividade e segregação, fortalecido pelo ideário de retorno à natureza, embora alterada, artificializada e comercializada.

Ocorre, assim, forma desigual e segregadora de políticas de desenvolvimento do turismo no espaço urbano de *resorts*, beneficiado por políticas de incentivos fiscais. Mas isso não se dá de forma harmônica: ha contradições e conflitos, embora no Porto das Dunas tenha prevalecido a força do capital e não de resistências populares, como em outras praias onde predomina o turismo comunitário. As áreas de enclaves das cidades nordestinas não se mantêm como territórios de nativos, mas de segunda residência de luxo e requinte e tendem à exclusividade turística, como ocorre em Jericoacoara e Canoa Quebrada, no Ceará, e no espaço estudado.

As tentativas de disciplinamento do uso das zonas costeiras mundiais, tendo o turismo de massa como um dos vetores mais impactantes na relação socio-econômica-ambiental dos territórios locais é uma realidade. O desequilíbrio planetário resultante da progressiva degradação e destruição dos recursos naturais, em razão da ação equívoca do homem sobre o ambiente, traz repercussões e modificações nas formas harmoniosas de construção do cotidiano de comunidades tradicionais. A alteração das aspirações dos diferentes grupos sociais e de comunidades e seus modos peculiares de viver foi drasticamente substituída pela imposição de novos padrões comportamentais, ameaçando a diversidade cultural e a vida no planeta. Se os *resorts* simbolizam a acumulação e concentração de capital no setor turístico, as pousadas ou os pequenos hotéis, e as hospedagens domiciliares simbolizam novas imagens de um turismo menos concentrador e mais solidário, menos pasteurizado e mais atento à diversidade cultural.

O turismo não somente mapeia territórios, mas cria territorialidades, pois define destinos, propõe roteiros, dando visibilidade a espaços até então “invisíveis”. Além de construir espaços simbólicos, a atividade turística tece rede extensa de pequenos negócios que, por sua vez, cria sociabilidades as mais diversas.

Neste sentido, o turismo suporta e ressignifica o trabalho, propondo-lhe lógicas menos especulativas e invasivas e mais abertas à diversidade e ao compartilhamento afetivo. Pela própria natureza, a atividade turística ao mesmo tempo, que concentra lucro, riqueza e renda, também criar oportunidades de ganhos aos trabalhadores e às comunidades mais pobres, visto que a tese incorpora a antítese. A própria transfiguração da atividade turística mostra indícios de que o turismo, como mera atividade capitalista voltada unicamente para o lucro financeiro, perde força, fruto dos impasses entre os limites do capital e a própria sobrevivência do homem no ambiente natural e cultural.

Não obstante o surgimento de novas mentalidades voltadas para o campo turístico constata-se que, em pleno século XXI, as reflexões acerca da (in) sustentabilidade do turismo ainda estão impregnadas das imagens emprestadas pela ciência econômica e que, se os discursos ambientais passam a estabelecer-lhe novos limites, o mesmo não ocorre, na mesma proporção, no campo cultural. As políticas públicas de turismo e as demais políticas na América Latina, especialmente no Brasil, pouco dialogaram. O isolamento pode ser percebido pela pequena contribuição da cultura nos indicadores de (in) sustentabilidade para o setor turístico, e do grande distanciamento entre os projetos de intervenção sobre a paisagem, em geral, realizados por ministérios e secretarias de infra-estrutura e sociedade e comunidades. O discurso ambiental que vem se integrando às discussões sobre sustentabilidade do turismo necessita, por conseguinte, da contribuição do discurso cultural, ou seja, o próprio direito ambiental necessita estabelecer relação dialógica com os núcleos receptores, o que certamente contribuirá para mostrar indicadores de sustentabilidade mais transversais para o turismo.

A tendência de aproximação do diálogo entre políticas de turismo e as demais políticas é fruto

das sociedades modernas, as quais produzem novas representações sociais menos marcadas pelas imagens mercadológicas e mais voltadas aos valores culturais, às identidades, aos sentimentos de pertença, ao poder dos mitos e à carga de simbolismo dos indivíduos e das comunidades consideradas destinos turísticos. A nova mentalidade compreende a atividade turística como rica e diversa cadeia simbólica capaz de reinventar territórios, criar novas sociabilidades e estabelecer novas solidariedades.

As variáveis e os próprios significados da sustentabilidade são naturalmente abertos e passíveis a flexibilidades, adaptações, pois este conhecimento é fruto de uma cultura dada, a qual, por sua vez, alimenta-se do repertório de noções, crenças, linguagens, etc. Por isso, categorizar um fenômeno de (in)sustentável significa, antes construir um pensamento capaz de detectar as falhas, lacunas e contradições e as tentativas de redução da própria categoria (in)sustentabilidade e sua impotência diante das tentativas de generalização e definição de leis gerais acerca dos fenômenos sociais.

Dessa forma, algo é sustentável ou insustentável pela compreensão, a priori, de que o objeto pensado, no caso, o fenômeno turístico, possui relativa autonomia, não sendo necessariamente determinado por forças específicas, mas da produção capitalista. Enfim, avançar na nova estrutura de pensamento exige aliança às diversas competências relativas ao ato de conhecer, novos olhares e contribuições de todos os campos do conhecimento humano. Pela própria constituição, o fenômeno se alimenta do conhecimento racional-empírico, associado à esfera simbólico-mítico-mágica. Em face da constatação, convoca-se protagonistas da atividade turística a reverem mentalidades, e políticas públicas e privadas, superar preconceitos e visões maniqueístas da vida social. Aí está o desafio aos governantes, empresários, planejadores, investidores, e, especialmente, as comunidades receptoras.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BEZERRA, Márcia M. de Oliveira; CLEMENTINO, Maria do L. Miranda. Bolhas Imobiliárias e Turismo In: Simpósio: Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário, 2008. Fortaleza – CE. Anais Observatório das Metrôpoles Núcleo Região Metropolitana de Fortaleza, 2008. Disponível em: <<http://turismoimobiliario2008.metrowiki.net>> Acesso em: 15 dez. 2008.
- CAMERON, Construtora. Disponível em: <www.cameron.eng.br>. Acesso em: 06 Nov. 2008.
- CARLOS, A. F. A urbanização da sociedade: questões para o debate. In: OLIVEIRA, M.P.; COELHO, M.C.N.; DAMIANI, A.L.(orgs.). O Brasil, a América Latina e o Mundo: espacialidades contemporâneas (II). Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj, Anpege 2008.
- CORIOLOANO, L.N.M.T. Turismo, território e sujeitos nos discursos e práticas políticas. Tese de doutorado. Aracaju: UFS / NPGeo, 2004.
- _____. O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza. Fortaleza: Ed. Annablume, 2006.
- CORREA, R. L. O espaço urbano. Rio de Janeiro: Ed. Ática, 1989.
- Diário do Nordeste, Jornal - 19/02/200
- INPAR, Incorporadora. Disponível em: < www.inpar.com.br>. Acesso em: 21 de Ago. 2008.
- KRIPENDDDORF, J. Sociologia do Turismo. Para uma nova compreensão do lazer e das viagens. São Paulo: ED. Aleph, 2000.
- MORAES, A.C.R. Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro. São Paulo: Annablume, 2007.
- OLIVEIRA, C.D.M. A Complexidade Territorial do Turismo: Atores, Cenários e Relacionamentos. In: SILVA, J. Bozarcchiello da; LIMA, Luiz Cruz; ELIAS, Denise. (Org.). Panorama da Geografia Brasileira. 01 ed. São Paulo: Anna Blume, 2006.
- SANTOS, M. A urbanização brasileira. 5ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
- SILVA, S.B.M.S. Turismo e urbanização. In: RODRIGUES, A.B. Turismo, modernidade e globalização. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 2002.
- YÁZIGI, Eduardo. Turismo: uma esperança condicional. São Paulo: Global, 1999.