

TURISMO LITORÂNEO E VILEGIATURA MARÍTIMA NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA, CEARÁ, BRASIL*

Eustógio Wanderley Correia DANTAS
Prof. Associado da |Universidade Federal do Ceará
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Bolsista Produtividade 2 – CNPq
edantas@ufc.br

Alexandre Queiroz PEREIRA
Doutorando do Programa de Pós Graduação em Geografia – UFC
aqp@ufc.br

Enos Feitosa de ARAUJO
Bolsista Iniciação Científica – CNPq

Edson Oliveira de PAULA
Bolsista Iniciação Científica – CNPq

O turismo litorâneo e a vilegiatura marítima destacam-se como dinâmicas sócio-espaciais conformadoras do Nordeste brasileiro contemporâneo, implicando na adoção de políticas econômicas desenvolvimentistas que culminaram no fortalecimento de um padrão de organização do espaço dispare na Região Nordeste de outrora. Percebe-se importante concentração de recursos públicos, investimentos privados e fluxos turísticos e imobiliários em quatro Estados (Ceará, Bahia, Pernambuco e Rio Grande do Norte), implicando em fragmentação da região, com indicação do “Nordeste turístico-imobiliário”, associado às imagens representativas da maritimidade nas capitais e metrópoles litorâneas nordestinas. Neste sentido aponta-se o caso de Fortaleza, capital cearense, que no século XX voltou-se para o mar, configurando-se como uma cidade litorânea-marítima, ou seja, incorporou na sua expansão urbana a orla costeira, relacionando-a a novas práticas ligadas ao lazer e ao ócio. Também coube a Fortaleza o papel de “espalhar” pelo litoral cearense o marítimo como símbolo de um novo modo de vida, principalmente a partir da formação institucional das regiões metropolitanas no Brasil.

A Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), regulamentada no ano de 1973 e formada, à época, por cinco municípios, é constituída, atualmente, por treze municípios, sendo quatro litorâneos: Fortaleza, Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante. Ao longo de três décadas, a paisagem litorânea de cada um destes municípios, em escalas espaço-temporais diferentes, constituiu-se a partir da construção de formas cidadinas relacionadas ao lazer, ao descanso e ao ócio. *Grosso modo*, este escrito toma como objetivo primaz o entendimento da formação dos novos arranjos intra-metropolitanos produzidos pelas práticas marítimas da vilegiatura e do turismo na Região Metropolitana de Fortaleza a partir do final do século XX, início do século XXI.

A vilegiatura marítima e a “descoberta” do litoral nordestino

A valorização dos espaços litorâneos, associada à consolidação das práticas marítimas modernas nos trópicos, conduz a delineamento de lógica de ocupação e ordenação do território centrada em espaço restrito e anteriormente ignorado pela elite e classe média.

O morar na praia, permanentemente ou ocasionalmente, torna-se moda, e implica o redimensionamento das cidades litorâneas, cujo arcabouço estrutural voltava-se para o interior

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrópoles (Núcleo Fortaleza).

e ignorava as zonas de praia. Nestes espaços concentravam-se as populações tradicionais, as quais desenvolviam práticas como a pesca ou outras associadas às atividades portuárias. Para estas zonas convergiram, também, populações menos abastadas, que as elegeram como lugar de moradia. Até o século XIX, o estabelecer-se na praia, ou visitá-la, não era concebido pela elite local, salvo quando se dirigia às regiões portuárias para se deslocar à Europa, e eventualmente a outras capitais brasileiras, ou, ainda, receber amigos e produtos de consumo esperados ansiosamente.

Mencionado quadro começa a se modificar com a consolidação das práticas marítimas modernas associadas ao tratamento terapêutico: a fadiga da elite curada pelos banhos de mar e o tratamento de doenças pulmonares. A primeira, pautada nas qualidades curativas da água do mar e a segunda, na qualidade do ar dos ambientes litorâneos. Ambas não suscitam lógica de urbanização marcante dos espaços litorâneos. Apenas constituem fenômeno de intervenção pontual que não coloca em xeque as práticas marítimas tradicionais (a pesca e o porto). No Brasil, o banho de mar não gozava das mesmas dimensões dos banhos de mar no Ocidente, provavelmente em virtude da fraca eficácia a ele atribuída pelo discurso médico local. Este ressaltava, sobretudo, as qualidades curativas conferidas ao clima associadas à teoria lavoisiana do bem respirar (DANTAS, 2004).

Com a descoberta das zonas de praia pelos vilegiaturistas, este quadro de urbanização pontual e pouco expressiva muda, paulatinamente, desde o início do século XX. Se até aquele momento o morar na praia era atributo exclusivo das populações tradicionais e pobres, estabelecidas em vilarejos de pescadores, a chegada dos vilegiaturistas, animados pelo anseio em estabelecer-se na praia, impõe nova racionalidade.

Este gênero de uso instaura nova lógica de ocupação do espaço que associa a demanda de uma sociedade de lazer emergente à demanda por zonas de trabalho (pescadores) e por habitação (dos migrantes vindos do sertão). Assiste-se à inauguração de quadro característico das zonas de praia na época em foco, com o enunciamento de quadro conflitual que desencoraja a continuidade da apropriação das zonas de praia pelas classes modestas e os pescadores, posto colocar em evidência duas lógicas de apropriação e ocupação: uma ligada ao espaço da produção e outra ao do consumo (LEFEBVRE, 1986). No primeiro caso, do espaço da produção, a natureza transformada representava um dom, uma resposta a certas necessidades dos indivíduos. Esta lógica provocou a mudança dos espaços litorâneos em lugar de trabalho, lugar de festa e de habitação dos pescadores e migrantes. No segundo caso, aquele do espaço do consumo, assiste-se à transformação da natureza em mercadoria oferecida aos amantes de praia.

Nesta nova realidade a lógica de apropriação ora analisada, relativa às classes mais modestas e, principalmente, às classes abastadas, constrói modelo característico de valorização das zonas de praia nas capitais dos estados nordestinos. Inicia-se o processo de urbanização das zonas de praia como resultado da demanda por espaços de lazer.

A vilegiatura marítima representa instauração de racionalidade associada à sociedade do ócio nos trópicos. Sua natureza consiste em deslocamento com o objetivo de estabelecer-se (fixar-se) em espaço privilegiado para seu exercício (zonas de praia). Incrementa-se, nestes termos, lógica díspare da preexistente, na qual estes sujeitos estabeleciam-se no sertão e nas serras, com suas famosas chácaras e sítios. O objeto de desejo deste novo vilegiaturista é a obtenção da segunda residência, construída nas praias das capitais nordestinas.

Com a chegada destes novos usuários, as zonas de praia das cidades mais dinâmicas do Nordeste são reanimadas. Tal dado implica a implementação de política de urbanização acentuada. A ligação das referidas zonas à cidade por linhas de bonde corresponde a um marco que possibilita aumento dos fluxos de pessoas às zonas de praia e no sentido de se deliciar com o exercício das práticas marítimas modernas, notadamente o banho de mar com caráter recreativo e os passeios à beira-mar (DANTAS, 2002).

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrópoles (Núcleo Fortaleza).

Desde suas origens, a vilegiatura é incapaz de conviver longamente com práticas marítimas de outra natureza. Onde ela se instala gera conflitos. Os pobres tendem a serem expulsos, relegados a espaços menos valorizados, longe da praia e dos seus instrumentos de trabalho (sitos nos portos de jangada).

Concentrado nas capitais nordestinas, este movimento amplia-se após a segunda metade do século XX. Então, a vilegiatura marítima extrapola os limites da capital, deixa de ser fenômeno de caráter citadino, incorporando áreas rurais dos municípios vizinhos. Os primeiros vilegiaturistas (pioneiros) descobrem novos espaços de sociabilidade e na sequência os empreendedores imobiliários aproveitam-se do efeito de moda para oferecer loteamentos, sem nenhuma infra-estrutura, aos seguidores destes amantes de praia (vilegiatura de massa).

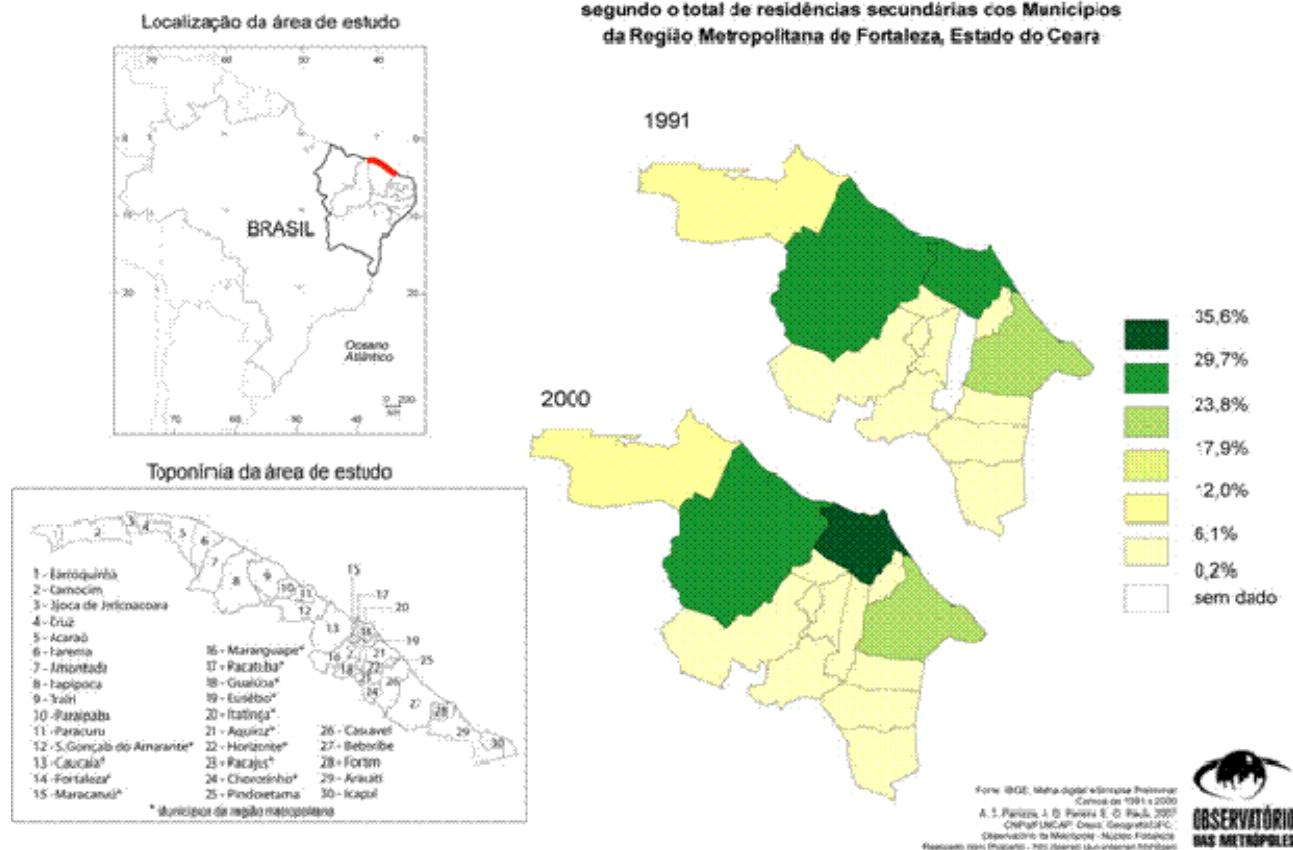
A vilegiatura na metrópole cearense

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.

Na Região Metropolitana de Fortaleza, a comparação entre dados do censo 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, expressa-se com maior intensidade a 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 1).

Figura 01

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS
segundo o total de residências secundárias dos Municípios
da Região Metropolitana de Fortaleza, Estado do Ceará**



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

A análise dos dados contidos na Tabela 1, concernente aos contribuintes originários de fora da municipalidade, pode possibilitar a apreensão da vilegiatura autóctone e alóctone, embora os dados obtidos junto às prefeituras representem grau de refinamento buscado pela administração em tela, detalhado ao indicar todos os proprietários ou lidando com segmentos estratégicos. Isto justificaria a inexistência do cadastro de contribuintes originários de fora do país e do estado, no caso respectivo de Fortaleza e Caucaia. Os dados de Caucaia revelam o grau de importância dos contribuintes de Fortaleza. No cadastro do IPTU os proprietários são exclusivamente originários da capital, 19.837 contribuintes, não constando informações quanto a outras procedências. Contudo, os dados de Fortaleza indicam as dimensões autóctone, com 580 contribuintes, e alóctone, de caráter nacional, com 487. Aquiraz apresenta quadro mais complexo, tanto em termos quantitativos como do tipo de contribuinte: autóctone – 59.593, de Fortaleza, e 1.602, do Ceará; alóctone - 1.034, de origem nacional, e 20, internacionais.

Tabela 1: Contribuintes não residentes nos municípios litorâneos e inscritos no cadastro do IPTU – Fortaleza, Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante - 2007

ORIGEM	Municípios litorâneos/contribuintes IPTU			
	Fortaleza	Aquiraz	Caucaia	São Gonçalo do Amarante*

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrópoles (Núcleo Fortaleza).

Fortaleza	-	59.593	19.837	-
Ceará	580	1.602	-	-
Nordeste	227	135	-	-
Norte	33	59	-	-
Sul	3	45	-	-
Sudeste	218	624	-	-
Centro-Oeste	3	171	-	-
Argentina	-	1	-	-
Portugal	-	18	-	-
França	-	1	-	-

* Estágio organizacional pouco avançado do município impediu obtenção dos dados.

Fonte: Secretaria de Planejamento e Finanças dos Municípios de Caucaia, Fortaleza, Aquiraz e São Gonçalo do Amarante, 2007.

Embora pouco ou nem sequer evidenciada nos arquivos das municipalidades em foco, percebe-se, nos últimos anos, aquecimento do mercado imobiliário pela vilegiatura marítima originária do exterior, em plena constituição na região e mobilizadora de volume razoável de recursos provenientes do estrangeiro e em associação com grupos locais-regionais.

A presença destes capitais na região indica quadro pouco considerado pela bibliografia. Primeiro por tratar-se de fenômeno recente na história da região. Segundo, em virtude de a análise da realidade pelos estudiosos do turismo não se voltar à apreensão das zonas de intersecção entre dois movimentos: o do turismo litorâneo e o da vilegiatura marítima. *Grosso modo*, a não apreensão desta intersecção suscita reflexão em torno das políticas de desenvolvimento associadas unicamente ao turismo receptivo e seus impactos no espaço.

Somente nos últimos anos emergem discursos concernentes à importância da vilegiatura como dimensão econômica. O mercado imobiliário a reinventa, e disponibiliza a segunda residência aos amantes de praia, articulando-a à “indústria turística” nos momentos de alta estação (hospedagem extra-hoteleira).

Este gênero de comportamento é apreendido no atendimento de demanda por hospedagem gerada pelo fluxo turístico via Fortaleza. No período compreendido entre 1997 e 2005, a segunda residência, embora perca em importância para o setor hoteleiro, se mantém próxima dos valores notados neste setor. De 1997 a 2000 ela varia de 48,4% (1998) a 53,5% (1997). De 2001 a 2005 tal participação diminui, oscilando de 39,6% (2003) a 46,8% (2002). Apesar da queda, os valores citados permanecem significativos, e denotam a importância da segunda residência no atendimento da demanda turística por hospedagem (Tabela 2).

Tabela 2: Perfil da demanda turística via Fortaleza.

Demanda de hospedagem - 1997 a 2005

MEIOS HOSPEDAGEM	DE	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Total		100,0	100	100	100	100	100	100	100	100
Hoteleira – subtotal		46,5	51,6	49,2	48,2	54,5	53,2	60,4	53,3	54,1
Hotel		37,0	44,2	39,7	35,9	41	34,6	42,6	36,6	34,6
Apert-Hotel		2,7	2,7	2,3	3,8	5,2	4,2	4,1	2,1	2
Pousada		6,6	4,4	7	8,3	6,8	13,8	13,4	14,2	17,2
Albergue		0,2	0,3	0,2	0,2	1,4	0,6	0,3	0,4	0,3
Extra-hoteleira - subtotal		53,5	48,4	50,8	51,8	45,5	46,8	39,6	46,7	45,9

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Fortaleza).

Casa parentes/Amigo	44,7	41,3	42,8	38,6	34,3	38	33	37,1	36,9
Casa própria	3,0	1,7	2,7	3,5	2,4	3,3	2,2	4,7	3,5
Casa/Apto. aluguel	2,1	1,4	1,9	3,6	4,3	3,7	2,5	3,6	2,2
Outros	3,7	4	3,4	6,1	4,5	1,8	1,9	1,3	3,3

Fonte: Secretaria de Turismo do Ceará.

Grupo privado de Portugal, representado pelo Banco Privado Português, indica virtualidade deste segmento no Ceará, enfatizando investimentos do gênero no Brasil na ordem de 20 bilhões, dos quais 350 milhões destinados ao complexo turístico Aquiraz Riviera e 250 milhões em projetos imobiliários na Prainha e na Lagoa do Catu, ambos na Região Metropolitana de Fortaleza. A tese apresentada por eles é a dos projetos de segunda residência aportando maior ganho para o estado, posto implicar a criação de demanda por serviços locais (funcionários e manutenção) e gerar impostos (IPTU, ISS, entre outros).

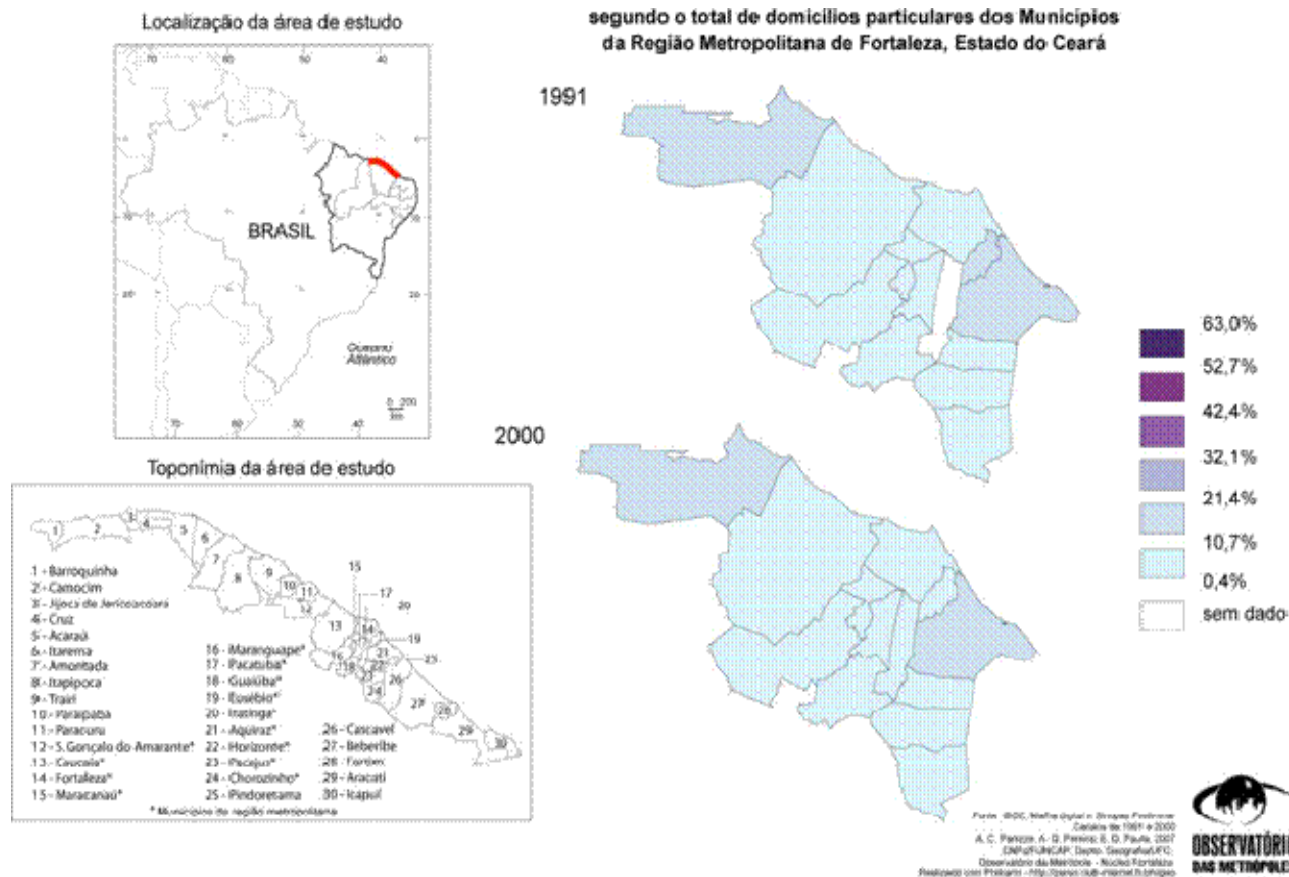
Outro dado a destacar, na divulgação deste gênero de empreendimento, é a possibilidade do proprietário da residência secundária obter renda extra com aluguel do imóvel em época de alta estação (casa/apartamento aluguel), um acréscimo à sua natureza clássica e associada ao usufruto de espaços de lazer (casa própria) (Tabela 2).

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. 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 (Figura 2).

Figura 2

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS
segundo o total de domicílios particulares dos Municípios
da Região Metropolitana de Fortaleza, Estado do Ceará**



Na Região Metropolitana de Fortaleza encontram-se mecanismos denotadores da transformação de uso ocasional em permanente. Caucaia (CE) é bom exemplo 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. 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.

O turismo e o imobiliário na 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*).

O Programa de Desenvolvimento do Turismo no Ceará (PRODETURIS/CE) se insere na perspectiva mencionada anteriormente. Trata-se de elemento balizador das estratégias visando a inclusão do Ceará na indústria turística em escala nacional e

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrópoles (Núcleo Fortaleza).

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:

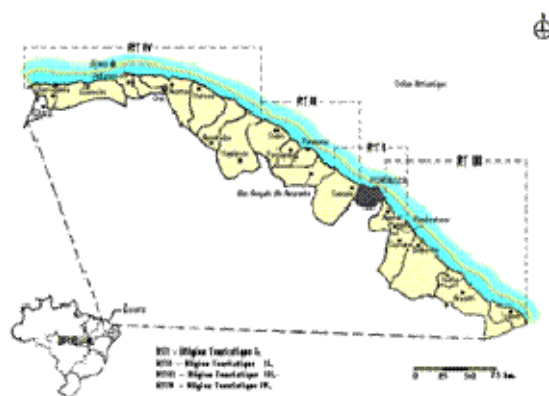
Região turística I – municípios de Caucaia, Fortaleza e Aquiraz, que compõem a Região Metropolitana de Fortaleza. Seus limites extremos Oeste e Leste são, respectivamente, os rios do Cauípe e Pacoti. Nesta região, Fortaleza dispõe de importante papel : a porta de entrada do estado e o ponto de distribuição 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. n° 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 et Itapipoca. Ses limites extremos Oeste e Leste são, respectivamente, os rios Timonha e Mundaú. Esa região depende exclusivamente do programa de desenvolvimento do turismo do estado.

Carta 1 : Regiões turísticas conforme o 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 infra-estrutura 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, PRODETURIS-CE - Programa de Desenvolvimento do Turismo em Área Prioritária do Litoral do Ceará. Fortaleza : 1991, p. 193).

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Fortaleza).

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, aviverem, desde os primórdios, 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 90.000 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 3).

Tabela 3 – Licenciamento ambiental fornecido pela SEMACE, por tipo de atividade e volume total – 2004 a 2007

Município	EU SI	EU CI	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%
Cameçim	0	0	0	3	2	0	0	0	5	1,64%
Cas cave I	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.ª. 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%

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

LEGENDA:

EU SI - Empreendimentos Unifamiliares sem infra-estrutura

EU CI - Empreendimentos Unifamiliares com infra-estrutura

EMCI - Empreendimentos Multifamiliares com infra-estrutura

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Fortaleza).

EMSI - Empreendimentos Multifamiliares sem infra-estrutura

CTH - Complexo Turístico e Hoteleiro

HPH - Hotéis, Pousadas e Hospedarias

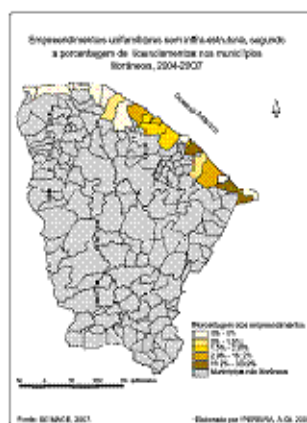
PT - Parque Temáticos

DPI - Distrito e Pólo Industrial

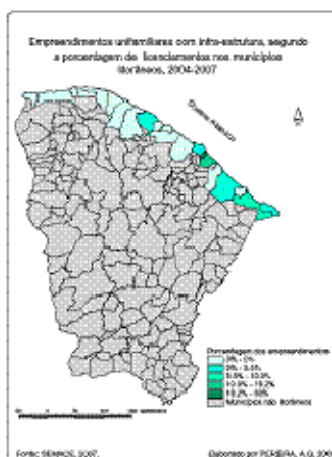
Tal comportamento é apreendido também no concernente aos tipos de empreendimentos por atividades.

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).

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).

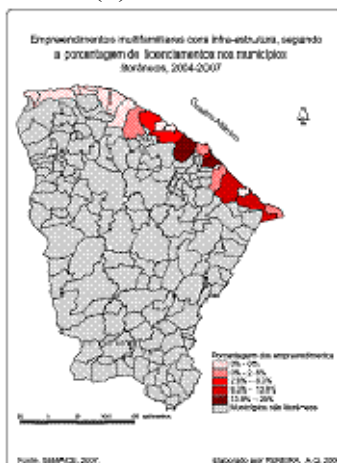


Os complexos turísticos hoteleiros (22) concentram-se principalmente em Aquiraz (5) e Beberibe (3). Caucaia (3), aproxima-se de volume notado no litoral leste.

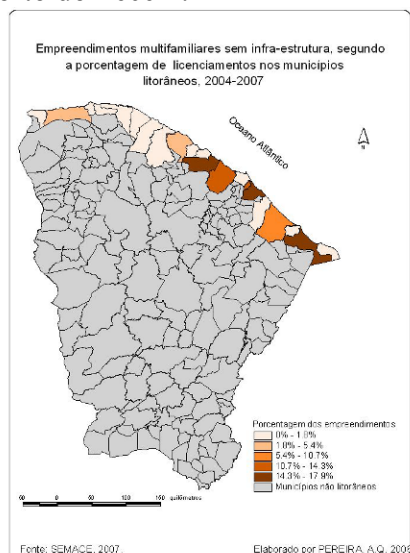


(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Fortaleza).

No concernente 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.

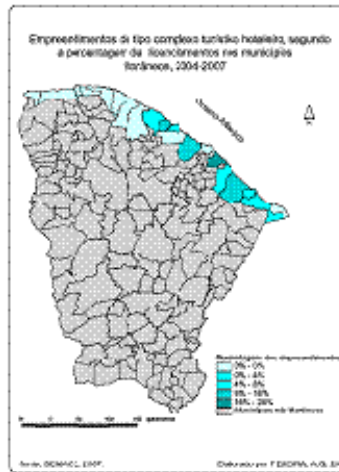


O único município a dispor de parques temáticos é Aquiraz no litoral leste, com três empreendimentos e aproveitando infra-estrutura resultante de investimentos públicos trabalha-se na implantação, no litoral oeste (São Gonçalo do Amarante) do Distrito e Pólo Industrial associado ao novo Porto do Pecém.

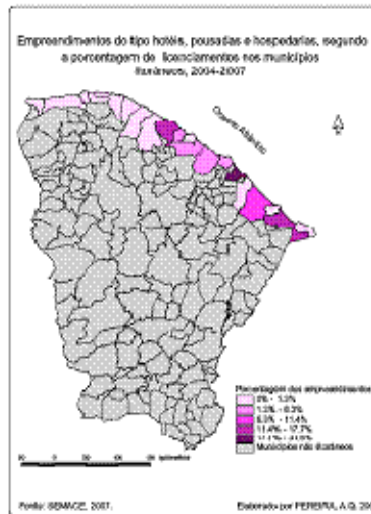


O estabelecimento de paralelo entre os cartogramas dos investimentos públicos e privados explicita lógica de ordenamento resultante da constituição de política pública de consolidação de turismo litorâneo, cujo desdobramento associa, grosso modo, volume importante de recursos públicos no litoral oeste, a investimentos importantes do setor privado no litoral leste.

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Fortaleza).



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 valorização, 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, pautando-se na tabela Y, que o único município metropolitano não litorâneo indicado é Eusébio. 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.

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Fortaleza).



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 Z).

Tabela Z - Espaço litorâneo da Região Metropolitana de Fortaleza. 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	Ondas	100,00	1.000,00	150,00	200,00	03
	Lagoa Redonda	8,00	12,00	30,00	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	60
	Meireles (frente para o mar)	1500,00	2000,00	4000,00	5000,00	150
	Meireles (Av. Abolição)	400,00	700,00	600,00	900,00	20
	Meireles (ruas secundárias)	60,00	90,00	100,00	200,00	120
	Prata de Inzeema	600,00	700,00	700,00	1000,00	03
	Prata de Inzeema (Av. Beira mar)	2000,00	3000,00	2000,00	3000,00	0
	Prata de Inzeema (Dragão do Mar)	700,00	1000,00	800,00	1200,00	20
	Prata de Inzeema (Restaurante)	500,00	800,00	800,00	1000,00	25
	Prata de Patrus (frente para o mar)	100,00	100,00	100,00	200,00	20
	Presépio	2,00	4,00	15,00	20,00	400
Sublogista	10,00	20,00	30,00	50,00	150	
Caucaia	Caucaia (militares)	10,00	15,00	35,00	30,00	100
	Caucaia (Sede)	50,00	100,00	100,00	150,00	50
	Local de comércio	30,00	50,00	60,00	100,00	100
	Local de comércio	30,00	30,00	100,00	150,00	400
	Local de comércio central	25,00	35,00	30,00	80,00	71
	Comércio frente para o mar	30,00	40,00	100,00	150,00	295
	Comércio (ruas)	15,00	25,00	50,00	70,00	100
	Tabuleiro (frente para o mar)	25,00	35,00	100,00	150,00	320
	Tabuleiro (ruas)	10,00	20,00	30,00	70,00	250
	Pacheco (frente para o mar)	15,00	25,00	30,00	50,00	100
	Pacheco (ruas)	5,00	15,00	30,00	50,00	230
Eusébio	Eusébio (militares)	5,00	8,00	50,00	100,00	1150
	Eusébio (Sede)	30,00	30,00	200,00	300,00	500
Aquiraz	Parque das Ondas (1ª etapa)	20,00	30,00	100,00	200,00	471
	Parque das Ondas (2ª etapa)	12,00	20,00	100,00	150,00	650
	Parque das Ondas (3ª etapa)	8,00	12,00	50,00	100,00	730

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).

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrôpoles (Núcleo Fortaleza).

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 Icarai, 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.

Considerações finais

A política adotada pelos governos nordestinos converge no sentido de criar condições objetivas para atração de fluxos turísticos. Nestes termos há beneficiamento do imobiliário associado aos empreendimentos hoteleiros, cuja estratégia fundamental é a da fixação nas metrópoles e em alguns pontos estratégicos do território. Na capital implanta-se volume mais do que significativo dos hotéis. Resorts e pousadas predominam nos municípios de natureza turística: na Bahia, Porto Seguro e Ilhéus; no Ceará, Jericoacoara e Canoa Quebrada; em Pernambuco, Porto de Galinhas e no Rio Grande do Norte, Pipa.

A implementação do PRODETUR balizou, grosso modo, lógica de diversificação do mercado de terra urbano nas metrópoles nordestinas em foco. A demanda por solo urbano associada aos investimentos hoteleiros, principalmente nas capitais das metrópoles nordestinas, acrescentasse a demandas pré-existentes: por lazer e habitação, respectivamente no caso da vilegiatura marítima e do efeito moda de morar na praia.

Com a vilegiatura marítima, associada na contemporaneidade ao turismo litorâneo, as zonas de praia das cidades litorâneas tropicais são redescobertas. A cidade e seus cidadãos redescobrem parte esquecida em suas geografias, denotando necessidade de releitura do arcabouço teórico metodológico até então empregado na análise urbana. Resta-nos suplantando tradição nos estudos empreendidos. A de descartar, veementemente, o lado mar, direcionando o olhar para a parte continental e em consonância com o enfoque empreendido

(*) Trabalho desenvolvido com recursos do Projeto Milênio, no âmbito do Observatório das Metrópoles (Núcleo Fortaleza).

por aqueles que estudam as cidades continentais, matrizes do saber urbano e evidenciadas na bibliografia básica do gênero.

Bibliografia

BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Metodologia do censo demográfico de 2000. *Série Relatórios Metodológicos*, v. 25. Rio de Janeiro: IBGE, 2003.

_____. *Sinopse preliminar do censo demográfico, 2000*. Rio de Janeiro: IBGE.

_____. *Censo demográfico, 2000*. Rio de Janeiro: IBGE.

_____. *Sinopse preliminar do censo demográfico, 1991*. Rio de Janeiro: IBGE.

_____. *Censo demográfico, 1991*. Rio de Janeiro: IBGE.

CARLOS, A. F. A. *Espaço-tempo na metrópole*. São Paulo: Contexto, 2001.

CLAVAL, P. *La fabrication du Brésil: une grande puissance en devenir*. Paris: Belin, 2004.

COLÁS, J. L.; CABRERIZO, J.A. M. Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica. *Scripta Nova*. Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Barcelona, vol. VIII, n. 178, dezembro de 2004. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>> Acesso em: 27 set. 2004.

DANTAS, E. W. C. *Mar à vista: estudo da maritimidade em Fortaleza*. Fortaleza: Museu do Ceará/Secretaria de Cultura e Desporto, 2002.

_____. O mar e o marítimo nos trópicos, *GEOUSP*, n. 15, São Paulo, 2004.

LEFEBVRE, H. *Critique de la vie quotidienne*, vol 1. Paris: Anthropos, 1961.

_____. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 1986.

MELLO, A. da S.; VOGEL, A. *Gente das areias: história, meio ambiente e sociedade no litoral brasileiro – Maricá-RJ 1975 a 1995*. Rio de Janeiro: EdUFF, 2004, 417p.

MORAES, A. C. R. *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil*. Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro. 2ª. ed. São Paulo: Annablume, 2007, 232 p.

PEREIRA, A. Q. Veraneio marítimo e expansão metropolitana: Fortaleza em Aquiraz. Dissertação de Mestrado. 157 f. Departamento de Geografia da UFC. Fortaleza, 2006.

RIBEIRO, L. C. Q. Cidade, nação e mercado: gênese e evolução da questão urbana no Brasil. In: SACHS, I.; WILHEIM, J.; PINHEIRO, P. S. (Org.). *Brasil: um século de transformações*. São Paulo: Companhia das Letras, 2001, p. 132-161.