

*Da vila pesqueira ao complexo turístico imobiliário: práticas espaciais na transformação do litoral metropolitano*

*From fishing village to tourist real estate complexes: spatial practices in the transformation of the metropolitan coast*

*Del pueblo de pescadores al complejo turístico inmobiliario: prácticas espaciales en la transformación del litoral metropolitano*

Nara Gabrielle de Sousa Silva  
Universidade Federal do Ceará  
naragabrielle@outlook.com

Alexandre Queiroz Pereira  
Universidade Federal do Ceará  
aqpereira@ufc.br

---

**Resumo**

Em uma lógica de ocupação marcada pela convergência dos capitais imobiliário e turístico, o litoral metropolitano nordestino tem sido espaço estratégico no século XXI para a implantação de mega empreendimentos turístico imobiliários, dos quais destacamos os Complexos Turísticos Imobiliários - CTIs. Com o estudo de caso do Complexo Vila Galé Cumbuco, localizado no município de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza, Ceará, buscamos analisar as práticas espaciais dos agentes produtores do espaço hegemônicos envolvidas na gestão do território, notadamente os empreendedores de capital turístico e imobiliário, o Estado e os proprietários fundiários. Apoiada em pesquisa bibliográfica e documental em Diários Oficiais do estado e município, matérias jornalísticas e legislações, o artigo argumenta que as práticas de seletividade, antecipação e fragmentação espacial são substanciais na transformação dos espaços litorâneo-metropolitanos, e suas leituras elucidam o conteúdo espacial de ações decisivas que não se limitam ao caráter administrativo/empresarial.

**Palavras-chave:** Práticas Espaciais. Agentes hegemônicos. Complexo Turístico Imobiliário.

---

**Abstract:**

In a logic of occupation marked by the convergence of real estate and tourism capital, the metropolitan coastline of the Brazilian Northeast region has been a strategic

space, in the 21st century, for the implementation of mega real estate tourism enterprises, of which we highlight the Tourist Real Estate Complexes. With the case study of the Vila Galé Cumbuco Complex, located in the municipality of Caucaia, in the metropolitan region of Fortaleza, Ceará, we analyze the spatial practices of the agents that produce hegemonic space involved in the management of the territory, highlighting the entrepreneurs of tourism and real estate capital, the State and landowners. Supported by bibliographic and documentary research in official gazettes of the state and municipality, journalistic articles and legislation, the article argues that the practices of selectivity, anticipation and spatial fragmentation are substantial in the transformation of coastal metropolitan spaces, and its readings elucidate the spatial content of decisive actions that are not limited to the administrative/business nature.

**Keywords:** Spatial practices. Hegemonic agents. Tourist Real Estate Complexes.

---

#### **Resumen:**

En una lógica de ocupación marcada por la convergencia de capital inmobiliario y turístico, el litoral metropolitano de la región Nordeste brasileña ha sido un espacio estratégico, en el siglo XXI, para la implementación de mega emprendimientos turísticos inmobiliarios, de los que destacamos los Complejos Turísticos Inmobiliarios - CTIs. Con el caso de estudio del Complejo Vila Galé Cumbuco, ubicado en el municipio de Caucaia, en la región metropolitana de Fortaleza, Ceará, buscamos analizar las prácticas espaciales de los agentes productores de espacio hegemónico involucrados en la gestión del territorio, destacando el empresarios de capital turístico e inmobiliario, del Estado y terratenientes. Apoyado en la investigación bibliográfica y documental en Diarios Oficiales del estado y municipio, artículos periodísticos y legislación, el artículo sostiene que las prácticas de selectividad, anticipación y fragmentación espacial son sustanciales en la transformación de los espacios costero-metropolitanos, y sus lecturas dilucidan el contenido espacial de acciones decisivas que no se limitan al carácter administrativo/empresarial.

**Palabras clave:** Prácticas espaciales. Agentes hegemónicos. Complejo turístico inmobiliario.

---

## **Introdução**

Desde a última década do século XX o litoral nordestino tem sido espaço estratégico para a implantação de grandes empreendimentos, com destaque para os complexos turísticos imobiliários. O planejamento e a construção dos complexos turísticos imobiliários estreiam um novo vetor na produção do espaço litorâneo, tendo em vista sua grandeza e condição de ampliação da malha urbana e diversidade de opção de estada à beira mar (PEREIRA, 2014).

No início do século passado as orlas marítimas não atraíam o interesse do mercado imobiliário, processo que só passa a ser notável a partir das últimas décadas, muito influenciados pelo investimento de políticas públicas como o Programa de Desenvolvimento do Turismo – PRODETUR NE, com a implantação de novas formas espaciais de circulação, o aumento do fluxo de turistas e as mudanças na conjuntura econômica mundial, propiciando o crescimento deste setor direcionado à produção e venda de domicílios de uso ocasional ou segunda residência, prioritariamente no litoral

(PEREIRA, 2014). Durante as últimas décadas do século XX as áreas metropolitanas dos estados do nordeste passaram por importantes modificações expressas na forma de crescimento e distribuição espacial paralelo à zona de praia, impulsionados pela valorização turística (DANTAS, 2009).

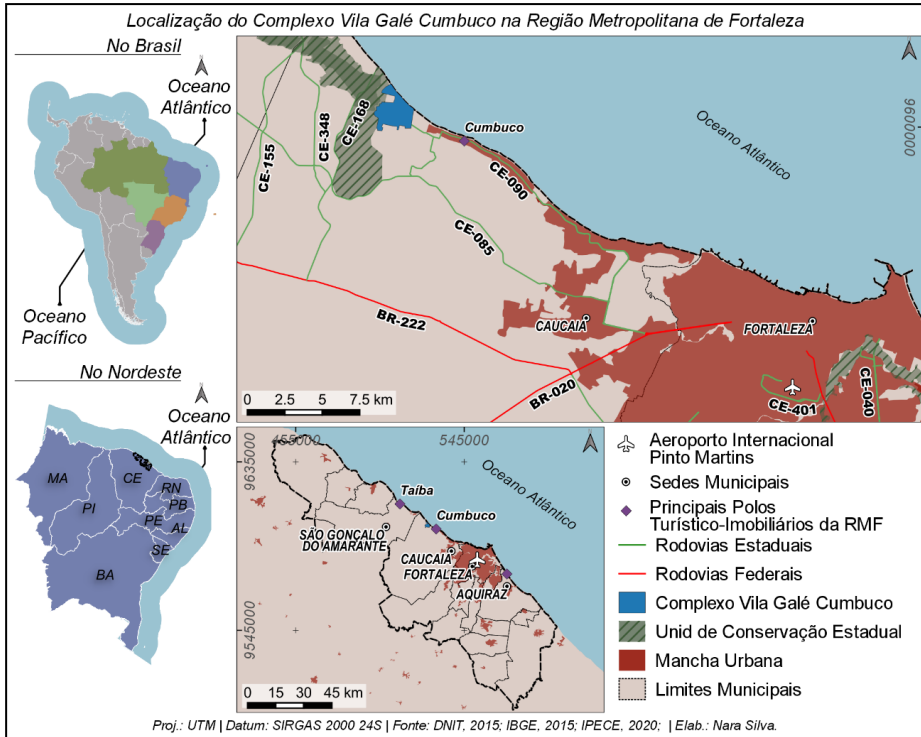
No Ceará, as políticas de inserção do estado na rede turística internacional promoveram a infraestruturação desses espaços, sobretudo no que diz respeito à mobilidade, posicionando Fortaleza no controle das zonas de praia dos municípios litorâneos e estreando um período de convergência de esforços entre Estado e iniciativa privada nos espaços à beira mar (DANTAS, 2009). Desde o início da década de 2000 o litoral metropolitano de Fortaleza – CE tem sido estratégico para a implantação de mega empreendimentos, com destaque para os Complexos Turísticos Imobiliários - CTIs, que estreiam um novo vetor na produção do espaço litorâneo, tendo em vista sua grandeza e condição de ampliação da malha urbana e diversidade de opção de estada à beira mar (PEREIRA, 2014).

O período atual, marcado pela combinação entre a lógica do capital financeiro e a lógica da metropolização (LENCIONI, 2017) transformam a lógica de reprodução dos espaços à beira mar, a partir do estabelecimento de novas formas de consumo no e do espaço. A Região Metropolitana de Fortaleza (Figura 1) possui 19 municípios, sendo 8 litorâneos. Entre estes, Caucaia, limítrofe à capital, localiza-se à 16,5 km desta, com população estimada em 365.212 habitantes em 2020 (IBGE, 2020). Em 2010, na área de expansão da Praia do Cumbuco, litoral oeste de Caucaia, foi inaugurado o Complexo Turístico Vila Galé Cumbuco, em uma área de 480 ha, integrando o resort Vila Galé Cumbuco e o VG Sun Cumbuco By Vila Galé, proposto como empreendimento residencial, mas posteriormente adaptado para atender turismo e segundas residências.

O processo de valorização das zonas de praia no Ceará, iniciado nas primeiras décadas do século passado e fortalecido a partir da década de 1970 com a expansão da vilegiatura marítima para além de Fortaleza, sujeitou “os espaços inseridos em antiga lógica de defesa do território às demandas de uma sociedade de lazer em expansão. [...] resulta na construção de um quadro conflitual que desencoraja a apropriação das zonas de praia pelas classes pobres e pescadores” (DANTAS, 2009, p. 40).

A constituição da imagem turística e de lazer do Cumbuco remete ao final da década de 1980, quando foi cenário para as últimas cenas do filme “Luzia Homem”, 1986, o qual retratou as dunas, a praia, os coqueiros, a vila de pescadores e casas de veraneio (PEREIRA, 2012). Mas a lógica massiva de incorporação e reprodução desses espaços é na atualidade fortemente gerida pela ação das mídias e grandes empresas imobiliárias-turística, e possibilitada por uma configuração espacial historicamente marcada por investimentos e incentivos públicos. Os novos empreendimentos localizados do litoral de Caucaia seguem um padrão identificado nas principais regiões metropolitanas do Nordeste, baseados em uma ampla oferta de equipamentos de lazer, corroborando com a ideia de metropolização do lazer marítimo. A articulação dos capitais turísticos e imobiliários, promovem um alto volume de investimentos aplicados

nesses espaços, que no contexto metropolitano reforça a expansão do tecido urbano de forma linear e descontínua paralelamente à faixas litorâneas.



**Figura 1:** Localização do Complexo Vila Galé Cumbuco na RMF

Fonte: Org. por Silva (2021).

Este trabalho se propõe a ser um estudo do litoral metropolitano de Fortaleza em sua atual lógica de ocupação marcada pela convergência dos capitais imobiliário e turístico, ao longo destas primeiras décadas do século XXI, materializada sobre grandes empreendimentos turísticos imobiliários. Tendo como objetivo avaliar as práticas espaciais dos agentes produtores hegemônicos na realização dos CTIs, notadamente do Estado, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, a partir do estudo de caso do Complexo Turístico Imobiliário Vila Galé Cumbuco, Caucaia – CE, a fim de compreender uma faceta do processo de urbanização litorânea metropolitana, associada à reprodução do lazer marítimo.

Procurou-se desenvolver estratégias metodológicas para alcançar os objetivos propostos, tendo como base o levantamento bibliográfico exploratório; Pesquisa documental, tendo como foco a obtenção de informações de leis e licitações, entre outras atividades da divisão administrativa do Governo do estado Ceará e da municipalidade de Caucaia, nos seus respectivos Diários Oficiais, sobre as ações legais envolvendo

empreendimentos turísticos imobiliários e os órgãos públicos; e na elaboração de uma hemeroteca digital, por meio dos principais veículos de informação do estado, como os jornais Diário do Nordeste e O povo, com o objetivo de evidenciar a evolução dos empreendimentos estudados. Foram identificadas e analisadas mais de cem notícias e matérias jornalísticas, a partir da busca das palavras-chave: “Complexo Turístico”; “Complexo Turístico imobiliário”; “Vila Galé Cumbuco”, entre os anos de 2006 e 2020.

### **Transformações na produção do espaço litorâneo metropolitano, a partir do caso Cumbuco, CE**

A praia do Cumbuco, localizado no litoral oeste de Caucaia, a oeste de Fortaleza, não teve seu processo de produção do espaço sempre associado às atividades de turismo e dos lazeres, tendo sido dotado de infraestruturas básicas ao longo das últimas décadas do século XX. Com ocupação remetida ao início da década de 1920, tendo a pesca como atividade principal tendo em vista a alta produtividade primária do mar e das lagoas interdunares da região, consolidando-se ao longo das décadas seguintes como uma das centenas de vilas pesqueiras do Ceará. A cerca de 30 quilômetros da capital, a partir da segunda metade do século XX o Cumbuco passou pela ocupação autônoma das famílias mais abastadas de Fortaleza, nas tradicionais casas de praia, sendo nas últimas décadas alcançada pelas políticas públicas que promoveram a infraestruturação do faixa costeira do estado quando o Estado tomou a atividade turística como vetor de desenvolvimento, e no início da década de 2000 estreou no processo que fez do litoral nordestino um espaço estratégico para a implantação de *megaempreendimentos*, com destaque para os Complexos Turísticos Imobiliários - CTIs. No Cumbuco podemos visualizar como a confrontação dos mecanismos histórico-espaciais tradicionais, como as comunidades pesqueiras, e modernos, como os CTIs, transforma o espaço litorâneo, na qual “em poucos anos, cerca de uma década, um único empreendimento dessa natureza reorganiza uma área igual ou superior as localidades centenariamente construídas, inclusive revertendo ordens de prioridades de investimentos públicos” (PEREIRA, 2012, p. 279).

Segundo Pinho (1981 apud CAVALCANTE, 2012), o início da ocupação do Cumbuco deu-se por volta da década de 1920, conduzido por um pescador insatisfeito com a vida em Fortaleza, deslocando-se com sua família para a praia deserta cujo acesso dava-se apenas pelo mar ou faixa de praia, quando a maré estava baixa. A primeira grande transformação na localidade deu-se no começo da década de 1950 com o início da pesca da lagosta, responsável por uma maior circulação monetária na comunidade ali instalada, explicando o aparecimento das primeiras casas de alvenaria (PINHO, 1981 apud CAVALCANTE, 2012), pode-se considerar como um embrião para a produção do que se tornaria um dos principais balneários turísticos do Ceará. Os relatos sobre a abundante pesca na região, no mar e nas lagoas, atraíram outras famílias para a localidade que, em 1977, continha 120 famílias (PINHO, 1981 apud CAVALCANTE, 2012).

Mas, segundo Cavalcante (2012), foi em 1972 com a chegada do empreendedor João Bosco Aguiar Dias, responsável pela inauguração do Cumbuco Empreendimentos Ltda e pela atração de visitantes para fins de consumo e de novos investidores, que se iniciou o período de maior transformação na localidade. No processo de loteamento da área houve conflitos, inclusive com a Marinha do Brasil, e a desapropriação da área mediante indenização e benfeitoria das famílias que habitavam a comunidade para a construção da Vila do Cumbuco. Desde este período os órgãos públicos já se encarregavam no fornecimento de benefícios para viabilização dos investimentos privados. Pinho (1981, p. 25-26, grifos da autora apud CAVALCANTI, 2012) apresenta os benefícios concedidos à já então Construtora Cumbuco LTDA:

- a) **A prefeitura de Caucaia** concedeu à construtora isenção de **impostos** referentes a toda a área a ser loteada, o que significa que, enquanto lhe pertencer, nenhum imposto incidirá sobre a terra. No entanto, a partir da venda de cada lote, a prefeitura começa a cobrar impostos, agora do novo proprietário.
- b) **Ao Governo do Estado** coube a **instalação de energia elétrica** na nova vila, passando, obrigatoriamente, pelo loteamento. Também este se comprometeu a entrega de **asfalto líquido** à construtora para ser aplicado na estrada que vai da praia da Tabuba até a Vila
- c) **À SUNAB** coube o **fornecimento de Cr\$ 200.000,00 para compra de alimentos destinados aos operários** que estivessem trabalhando na obra da nova vila
- d) **O Ministério do Trabalho** contribuiu **permitindo que as casas fossem construídas em regime de mutirão**. Isto significa que os operários trabalhariam sem carteira assinada, ficando o empregador, no caso a Construtora Cumbuco, desobrigada de cumprir qualquer encargo trabalhista, tal como pagamento de décimo terceiro mês, previdência social, férias, e outros direitos que são devidos aos trabalhadores com carteira assinada, ou seja, que mantenham vínculo empregatício com a firma empregadora

A faixa incorporada pela Construtora Cumbuco LTDA compreende uma área de 182,52 ha, antes majoritariamente ocupada pela comunidade de pescadores, os quais passaram a ocupar uma área de aproximadamente 50 ha (PINHO, 1981, p. 16 apud CAVALCANTI, 2012). A chegada de novos agentes, com novas formas de uso e organização do espaço, causa distanciamento dos agentes tradicionais. Segundo Pereira (2013, p. 239), já na “década de 1980, a dimensão imobiliária e a apropriação particular das parcelas do espaço litorâneo promoveram conflitos de usos” nos espaços litorâneos, estando as questões sobre propriedade privada no cerne desses processos.

O litoral metropolitano de Fortaleza teve entre os anos 1960 e 1970 os primeiros grupos de vilegiaturistas e, por conseguinte, de suas segundas residências (PEREIRA, 2014), sempre marcados por investidas de promotores locais, como o observado no caso da construção da vila de Cumbuco. O projeto de João Bosco Dias no Cumbuco tomou mais força com a construção do hotel Saint-Tropez des Tropiques.

Segundo Cavalcante (2012), a construção deste empreendimento tornou a localidade em um marco para o turismo no estado, introduzindo-o no cenário internacional, no contexto de chegada dos primeiros voos charters que traziam turistas diretamente para o empreendimento hoteleiro francês pela empresa aérea Ais France. As primeiras experiências de internacionalização dos espaços litorâneos, entretanto, não alcançaram êxito naquele momento. Sobre o projeto de origem francesa no Cumbuco, Pereira (2012) explica sua não consolidação pela inexistência das condições necessárias (redes de comunicações materiais e imateriais, condições de segurança, etc.), além da falta de investimento, mas destaca a importância desse processo para a promoção da localidade praiana às demandas dos cidadãos.

No início do século XXI, o litoral nordestino passou a integrar o circuito mundial do consumo dos lugares destinados ao turismo e à vilegiatura marítima, justificando a construção de empreendimentos de lazer originados em outros países, para um modelo semelhante e com custos menos elevados do que nos países originados (PEREIRA, 2012). As empresas portuguesas e espanholas foram as maiores investidoras nos litorais metropolitanos do Nordeste do Brasil, transformando o ritmo de crescimento urbano e a dinâmica econômica dessas áreas (SILVA e FERREIRA, 2007).

Segundo Demajorovic et. al (2011), na década de 2000 os investidores estrangeiros exportaram seus modelos de empreendimentos como forma de manter a lucratividade, mantendo as características de privatização e ocupação de extensas áreas, unindo resort, residências e, em alguns casos, campos de golfe, como no modelo europeu. Os empreendedores internacionais associados ou não a grupos brasileiros passaram a investir em megaempreendimentos imobiliários, geralmente integradas a campos de golf e infraestrutura de lazer, para atender uma demanda crescente (FONSECA, FERREIRA E SILVA, 2007). O Cumbuco testemunhou esse movimento de internacionalização de empresas turísticas ibéricas, sendo o resort Vila Galé Cumbuco e o complexo que o envolve os mais representativos considerando tamanho, diversidade de empreendimentos, estratégia de localização, etc.

### **Da Vila Pesqueira ao Complexo Turístico Imobiliário: leitura das práticas espaciais**

As formas espaciais, objetos fixos, seguem lógicas de distribuição que, em conjunto, configuram a organização espacial da sociedade. Esta, se conforma em meio de vida no presente (produção) e, conjuntamente, em condição para o futuro (reprodução), ao passo que a implantação dos objetos ou formas propicia a continuidades das atividades sociais, ou seja, a reprodução da própria sociedade (CORRÊA, 1991). A organização espacial é produto do trabalho humano acumulado ao longo do tempo, trabalho este que, no capitalismo, faz-se sob o controle dos múltiplos tipos de capital combinados à ação do Estado capitalista (CORRÊA, 1991).

No processo de organização do espaço, segundo Corrêa (1995, p. 35), o homem estabeleceu um conjunto de práticas, denominadas de “práticas espaciais”, através das quais se criam, mantêm, desfazem ou refazem as formas e as interações no espaço. A

partir dos padrões culturais de cada sociedade e conforme as técnicas disponíveis em cada momento, funcionando enquanto via de gestão do território, ou seja, enquanto formas de exercer o domínio da organização espacial. A gestão do território possibilita a existência e reprodução da sociedade através da criação e controle das formas, funções e distribuição espaciais, e de processos como concentração e dispersão espacial (CORRÊA, 1992).

Segundo Corrêa (1989) os agentes produtores do espaço urbano são: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. A “gestão do território constitui uma faceta da gestão econômica, política e social [...]. É a dimensão espacial do processo geral de gestão, confinando o espaço sob o controle de um estado, empresa ou grupo social” (CORRÊA, 1992, p.115). Através das práticas espaciais, as corporações estabelecem suas estratégias para a gestão do território. Para a análise da organização dos espaços litorâneos metropolitanos, cada vez mais marcados pela urbanização e metropolização, enfocaremos as ações exercidas pelos promotores imobiliários e proprietários dos meios de produção, especificamente do setor turístico, proprietários fundiários e pelo Estado, mas admitindo que, na complexidade das dinâmicas espaciais, nenhum processo se reduz a essas forças. O objetivo é demonstrar como esses agentes têm suas estratégias diferenciadas ao longo do tempo e do espaço e como a leitura contribui para o entendimento da realidade atual.

A praia do Cumbuco, vem sendo disputada entre usos tradicionais e as práticas marítimas modernas desde a década de 1970, além de ser área de intensa atuação do Estado na promoção do turismo, demonstrando de forma clara a priorização dessa atividade enquanto caminho para o desenvolvimento. Cavalcante (2012, p. 79) destaca o importante papel do empreendedor, proprietário fundiário, incorporador e promotor imobiliário, que em sua articulação com o Estado, nos diferentes níveis de governo, agiu “formando uma verdadeira frente de transformação do litoral de Caucaia”. Segundo o autor, as ações desse agente se davam em diversos âmbitos vida social e política da localidade, estando nos fins da década de 2010 menos relacionada diretamente na vida cotidiana, mas permanecendo na incorporação da área de expansão do Cumbuco, em razão da segunda etapa dos investimentos do grupo Vila Galé no Cumbuco (CAVALCANTE, 2012).

### **Seletividade espacial**

A valorização imobiliária e a promoção do lugar, a partir da atividade turística, não se dão de forma contínua e homogênea nos espaços litorâneos, sendo limitadas a determinados recortes territoriais, especialmente em praias com potencialidades para viabilizar a reprodução do capital. Tendo em vista que os atributos ambientais, sociais ou econômicos, dispostos de forma isolada ou combinada, variam no espaço e no tempo, justificando a seletividade espacial (CORRÊA, 1995), propomos aqui uma análise da prática da seletividade espacial.



A seletividade dos espaços turísticos resulta de uma ideologia espacial a partir da relação entre finalidade e totalidade, materializando-se em duas ações básicas: a concentração de infraestrutura turística e a apropriação de paisagens com valor simbólico (BERDOULAY, 1985 apud SOTRATTI, 2011). Segundo Corrêa (2007), a seletividade espacial se dá em decisões locacionais nas escalas urbana e intraurbana, e se dão por meio da combinação entre objetivos, possibilidades e interesses de diferentes agentes sociais, podendo gerar um processo de concentração espacial a partir de sua reprodução. Os atributos utilizados vão desde as características físico-químicas de um solo, ao conjunto que compõe o sítio urbano, características da rede urbana, a acessibilidade preexistente ou possível de ser ofertada, vantagens fiscais. Tudo o que pode ser explorado como uma vantagem locacional integra essa prática espacial.

A paisagem litorânea associada às condições de sol e vento tomaram-se, ao longo do século XX, potencialidades amplamente empregadas e disseminadas, promovendo a ampliação do uso dos espaços litorâneos. Com as políticas públicas e a ação efetiva do Estado e dos empreendedores privados na promoção da atividade turística e na incorporação imobiliária se percebe um desenvolvimento aceleração de transformações na forma e conteúdo desses espaços. O “espaço regido exclusivamente pelo espontâneo vê nos investimentos públicos e no planejamento dos Complexos Turístico Imobiliários a inclusão do reino do induzido” (PEREIRA, 2015, p. 114). As empresas turísticas e imobiliárias têm suas organizações resultantes de critérios racionalmente propostos.

O processo de implantação do Complexo Vila Galé Cumbuco teve início no ano de 2004, quando foi assinado um Protocolo de Intenções entre o Governo do Estado do Ceará, com participação da Secretaria do Turismo, Secretaria do Planejamento e Coordenação, Secretaria da Infraestrutura, Secretaria dos Recursos Hídricos e Secretaria do Desenvolvimento Econômico, e a empresa Sociedades Promotoras VG Cumbuco Atividades Hoteleiras LTDA tendo em vista a realização do empreendimento imobiliário turístico hoteleiro Cumbuco Golf Resort (CEARÁ, 2006). Em 2010 o Governo do Estado do Ceará abriu crédito suplementar, através da Secretaria do Turismo – SETUR, para implantação de infraestrutura para o complexo (CEARÁ, 2010), e em 2011 a Prefeitura Municipal de Caucaia concedeu incentivos fiscais e tributários à empresa Vila Galé Brasil Atividades Hoteleiras LTDA, por meio do Decreto nº. 288, de 5 de julho de 2011, sendo concebidos benefícios sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, entre outros (CAUCAIA, 2011). E em 2015 o empreendimento recebeu a outorga do direito de uso de águas públicas para fins de irrigação, da Secretaria de Recursos Hídricos – SRH (CEARÁ, 2015).

Ao Estado, compreendido nas suas diferentes instâncias de ação, é exigido o fornecimento de elementos para que os empreendimentos turísticos se instalem, obras que supram as carências estruturais de infraestrutura, como vias de acesso, esgotamento sanitário e o fornecimento de água, além de incentivos como a redução das cargas tributárias. Demajorovic et. al. (2011) já destacavam a ação do setor público como empreendedor no desenvolvimento dos megaprojetos turísticos no nordeste brasileiro,

atuando na viabilização de financiamento para as empresas por meio de recursos de bancos regionais e nacionais e incentivos fiscais, além possibilitar as grandes obras com o fornecimento da infraestrutura básica (saneamento, vias, aeroportos, etc.). Como foi demonstrado, essas ações não são novidades ou exclusivos dos novos modelos de incorporação dos espaços litorâneos, podendo ser observados não apenas pelo exemplo do Complexo Vila Galé Cumbuco, mas desde a promoção da Vila do Cumbuco. Mas reforça, a capacidade do modelo de atividade turístico imobiliário na articulação dos interesses do poder público e do capital privado nacional e internacional

Segundo Silva (2013), “o que diferencia o hotel resort de um hotel convencional é a localização, a função e a sofisticação. Normalmente os hotéis resorts se localizam fora dos centros urbanos, encontram-se próximos a paisagens exóticas e consistem em empreendimentos de lazer autocontidos”, então, apesar de a gama de equipamentos de lazer ser um dos principais distintivos destes equipamentos, sua implantação em espaços específicos só se explica pela característica de proximidade à paisagens exóticas e, no caso do Vila Galé Cumbuco, a praia e as condições naturais/ambientais são de extrema importância. Na praia possuem coqueiros harmoniosamente plantados em fileiras e combinados à barracas de palhas (Figura 2a), condições ideais para a prática de esportes náuticos, com destaque para o kitesurf (Figura 2b), além da possibilidade de passeios a pé ou em tradicionais *Buggy* (Figura 2c).



**Figura 2:** Área de acesso à praia.  
Fonte: Vila Galé (2018).

Sobre a localização dos empreendimentos turísticos imobiliários, Pereira (2014) demonstrou a preferências da construção de novas tipologias em espaços próximos à metrópole. O Plano Estratégico do município, contido no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Caucaia, apresenta entre as potencialidades do município as vantagens locais e o turismo. A localização na Região Metropolitana de Fortaleza é destacada, repetidamente, enquanto fator importante para captação das externalidades contidas nessa região. Além disso, destaca-se no mesmo documento as condições climáticas, o Cumbuco como maior Polo Turístico em número de visitantes do Ceará e a participação no PRODETUR - Programa Nacional de Desenvolvimento do Turismo.

Acercas das ações do PRODETUR em Caucaia, que beneficiaram a localidade de Cumbuco, como observado em Cavalcante (2012), destaca-se a construção do Centro de Apoio ao Turismo, a obra de saneamento básico e abastecimento de água da localidade e a Rodovia que liga a Vila do Cumbuco ao Resort Vila Galé, associadas às

obras do Trecho V do Eixão das Águas, conhecido como Canal da Integração, que abastece o CIPP – Complexo Industrial e Portário do Pecém, com desvio para abastecer a atividade turística no Cumbuco, tendo em vista o resort Vila Galé Cumbuco.

### Antecipação espacial

A prática da antecipação espacial se dá através do estabelecimento de uma determinada atividade sem que haja as condições necessárias para tal, em um certo espaço (CORRÊA, 1995). Tendo em vista a dimensão de risco que representa, essa prática requer um investimento, de alto risco e, por isso, é comum às empresas com condições de manter níveis diferenciados de remuneração, arcando com prejuízos em vista de lucros futuros. A antecipação possibilita a manutenção das possibilidades de realização do capital (CORRÊA, 1995). Corrêa (2007, p. 70, grifo nosso) ainda caracteriza:

É nas zonas de fronteira de povoamento, na franja rural-urbana ou em eixos de amenidades, onde a urbanização é anunciada, que essa prática é adotada. **Grandes corporações, com múltiplas localizações, proprietários fundiários urbanos, hotéis integrantes de amplas redes estão entre os agentes sociais que realizam essa prática**, que se associa em muitos casos, com a transformação anterior da terra em reserva de valor, inscrita numa futura diferenciação sócio-espacial (sic).

Pode-se fazer uma leitura dessa prática espacial desde os primeiros capitais investidos na localidade do Cumbuco pela Construtora Cumbuco LTDA, quando esta aplicou seus investimentos em uma área sem infraestruturas básicas, prática comum dos mercados turístico e imobiliário. Assim como Rufino (2015) demonstrou para o caso do Porto das Dunas no município de Aquiraz, litoral metropolitano à leste de Fortaleza, o primeiro momento do desenvolvimento de loteamentos no espaço litorâneo foi encabeçado pelo mercado imobiliário local, agentes detentores de força econômica e com relações de influência na política local, revelando uma face da intrínseca relação entre a iniciativa privada e o Estado na diferenciação e valorização do espaço (RUFINO, 2015).

A organização espacial do grupo Vila Galé também se deu mediante a prática de antecipação espacial. Desde o início da ocupação da localidade de Cumbuco para fins de vilegiatura e turismo, a concentração de empreendimentos apresentou-se imbricada ao núcleo da localidade, na paralela entre o mar e a CE-090. Diferentemente disto, o Complexo Cumbuco Golf Resort, empreendimento do grupo Vila Galé, foi implantado em uma área de expansão turística, estando à 5 km do centro da localidade, sobre as dunas do Cumbuco. As áreas naturais não ocupadas favorecem a prática da antecipação, caracterizadas até um dado momento pela não ocupação enquanto reserva de valor e em momento posterior, com o start da antecipação, são marcados pela ampliação do espaço de atuação, sobretudo, dos capitais turísticos e imobiliários, tendo em vista a reprodução

destes. Os empreendimentos turísticos imobiliários, como já observados por Pereira (2013), podem ser localizados em áreas não consolidadas pelo turismo ou de forma descontínua, em espaços fechados autossuficientes como, geralmente, são os CTIs.

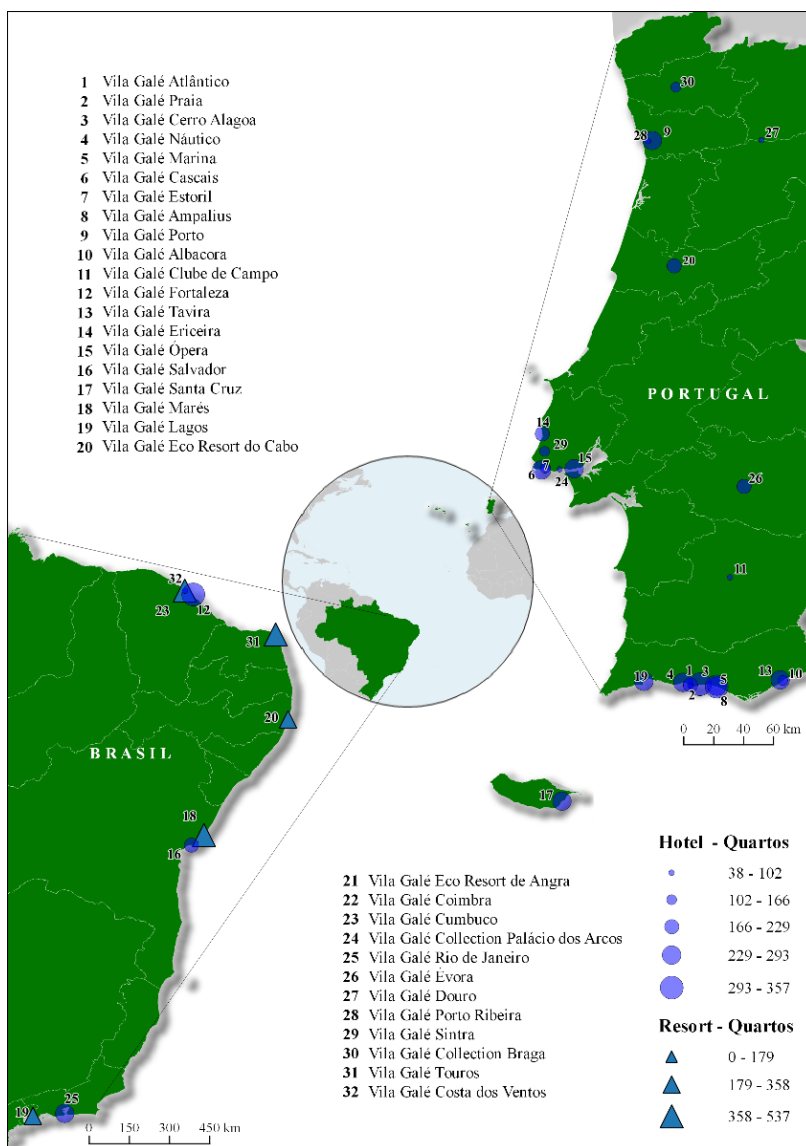
A antecipação espacial é responsável pela já citada reversão de ordens de prioridades de investimentos públicos, o que representa, para algumas áreas próximas, também o acesso à serviços básicos que não foram atendidos com as reivindicações populares. Um exemplo foi registrado por Cavalvante (2012) em entrevista à um morador nativo da Vila do Cumbuco: “Esse saneamento básico já era esperado há muito tempo. Todo mundo sonhava em ter água tratada, mas o saneamento básico está vindo aqui não em função da Vila, mas em função do Vila Galé.” (Cavalcante, 2012, p.77).

Além de localizar-se em uma área de expansão, pode-se apreender outra estratégia recorrente e essencial no processo de incorporação desses espaços. Também identificado por Rufino (2015), em uma escala maior no caso do Porto das Dunas, a ordem de lançamentos das etapas do complexo é disposta de forma a ampliar a valorização dos lotes seguintes. Alicerce do complexo, o resort Vila Galé Cumbuco foi implantado no lote mais distante do centro do Cumbuco e de Fortaleza, deixando um enorme corredor a ser incorporado. A construção do Resort Vila Galé Cumbuco intensificou o processo de expansão urbana em Caucaia, tendo em vista que a infraestrutura destinada a ele impulsionou a construção de outros empreendimentos no seu entorno e na faixa de praia, entre o Vila Galé e a Vila de Pescadores (LOPES, 2019).

### **Vila Galé e a Fragmentação espacial**

As mudanças na organização espacial de uma empresa, em seu território, induzem transformações na organização espacial global de ampla porção de um país ou região (CORRÊA, 1995). A lógica capitalista norteia as práticas dos agentes sociais e justificam a necessidade da fragmentação das corporações para manutenção da lucratividade. O processo de reprodução de uma corporação pode demandar que, em um dado momento, essa fragmente-se, em geral e no caso estudado, ampliando seu espaço de atuação para atender uma parcela crescente de mercado consumidor. Segundo Corrêa (1992, p. 37) no “processo de fragmentação a corporação elege primeiramente os lugares que apresentam maior potencial face à natureza das unidades a serem implantadas. Existe, assim uma faceta temporal nessa prática espacial”.

A atuação do grupo Vila Galé pode ser entendida a partir da prática da fragmentação espacial. Segundo dados próprios, o grupo é composto por diversas sociedades e foi constituído no ano 1986 em Portugal, tendo capital integralmente português, dividido entre os empresários Jorge Rebelo de Almeida, José Silvestre Lavrador e Maria Helena Jorge. O grupo é responsável atualmente pela gestão de 32 unidades hoteleiras, entre hotéis e resorts, 23 localizados em Portugal e 9 no Brasil (Rio de Janeiro, Fortaleza, 2 em Caucaia, Salvador, Camaçari, Cabo de Santo Agostinho, Touros e Angra dos Reis) (Figura 2).



**Figura 2:** Distribuição dos empreendimentos do Grupo Vila Galé.  
 Fonte: Silva (2021).

Dos 9 empreendimentos localizados no Brasil apenas o da cidade do Rio de Janeiro não se localiza à beira mar, provavelmente devido ao esgotamento destas áreas, mas apesar disso possui o peso de estar na principal cidades litorânea e símbolo turístico do país. Esse quantitativo revela a importância do turismo de sol e praia, que representou

72% das motivações de viagens a lazer para o Brasil em 2017 (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2018). O Grupo Vila Galé expandiu seus negócios para o Brasil em um período em que, apesar da crise no turismo à nível mundial, em decorrência do atentado terrorista às Torres Gêmeas em 2001 nos Estados Unidos, o mercado brasileiro passava por uma ascensão em termos de turismo, gerando grande oportunidade para investimentos no segmento de hotelaria (GORINI e MENDES, 2005).

Acerca do movimento de internacionalização das redes turísticas portuguesas, estudos apontam para uma barreira, ou no caso uma ponte, representadas pela língua. Averigou-se uma preferência para espaços lusófonos, evitando o confronto com as grandes marcas hoteleiras internacionais (CARRASQUEIRA et. al., 2018)

O primeiro hotel inaugurado pelo grupo foi o Hotel Apartamento Vila Galé (hoje Vila Galé Atlântico), na praia da Galé, Algarve, em 1988. Entre 1990 e 1995, iniciou-se a expansão na região do Algarve, com quatro novas unidades. Na mesma década foram realizados investimentos em hotéis em Cascais, Estoril e Porto. Em 2001 foi inaugurado o primeiro hotel no Brasil, localizado na Praia do Futuro em Fortaleza e em 2010 foi inaugurado o resort Vila Galé Cumbuco, no município de Caucaia, Ceará. A expansão segue até os dias atuais em ambos os países e, além do ramo da hotelaria, o grupo investe nos segmentos de imobiliário turístico, com o empreendimento VG Sun, no Cumbuco, restaurantes com a marca Inevitável, spa & health club, com o Satsanga, vinhos e azeites, com a marca Santa Vitória, entre outras marcas.

Segundo Corrêa (1991, p. 64), as “grandes corporações criam, desse modo, não apenas uma organização espacial própria, como inserem-se em uma prévia, alterando-a parcial ou totalmente, de acordo com seus interesses”. Ao fragmentar-se, o grupo Vila Galé, em múltiplas escalas e nos diversos espaços que passa a integrar, gera novos fluxos e altera importantes estruturas de organização dos espaços. Nesse sentido, entende-se como a atuação de grandes emprestas turísticas, assim como as corporações industriais, impactam na expansão da malha urbana, na atração de infraestrutura básica, na atração de outros empreendimentos, na fragmentação do tecido espacial pelo caráter autosegregatório, entre outros rebatimentos socioespaciais decorrentes dessa prática.

A fragmentação espacial de uma empresa não ocorre de forma espontânea ou aleatória, segundo Corrêa (1995, p. 38), nesse processo a empresa “elege primeiramente os lugares que apresentam maior potencial face da natureza das unidades a serem implantadas”, justificada pelas práticas de antecipação e seletividade espacial.

A ideia do sistema all inclusive se remete ao início da década de 1970 (crise do petróleo), aliado com mudanças nos paradigmas político, econômico e social (LAGE e MILONE, 2001). Segundo os autores, o fim do “estado de bem-estar social” atingiu, entre tantos setores, as atividades de lazer e hospitalidade, fazendo emergir o conceito all inclusive como mecanismo de fuga à recessão econômica mundial (2001, p. 114). São características desse modelo: baixos índices de inadimplência; redução da sazonalidade, tendo em vista a diversidade de equipamentos turísticos; ganho de escala pela

quantidade de hóspedes que recebe durante o ano; áreas maiores que de hotéis convencionais (LAGE e MILONE, 2001).

## Considerações finais

Nos últimos cem anos, a localidade de Cumbuco passou por significativas transformações, desde sua formação enquanto vila pesqueira tradicional, com casas de taipa soterradas nas dunas, posteriormente com a construção de casas de praia pelas classes média e alta fortalezenses, dando forma ao que se tornaria um dos principais balneários turísticos do Ceará, e recebendo, nas últimas décadas, uma gama de tipologias de empreendimentos turísticos e imobiliários, resultando na abertura de novos espaços em uma expansão paralela à faixa de praia em áreas de campos de dunas. A abordagem com enfoque aos Complexos Turísticos Imobiliários contribui para a compreensão da lógica de ocupação dos espaços litorâneos que vem reproduzindo espacialidades marcantes por toda a costa nordestina, especialmente nos trechos metropolitanos.

A leitura das práticas espaciais dos agentes hegemônicos demonstrou a capacidade de articulação dos setores público e privado para a realização de grandes projetos e o peso dos interesses de grandes corporações frente às demandas populares, acirrando e reproduzindo desigualdades pré-existentes. A seletividade espacial expressa a importância dos fatores naturais/ambientais, como a presença da praia com boas condições de balneabilidade, condições de ventos ideais para prática de esportes náuticos (surf, kitesurf), condições climáticas para conjunto amplo de práticas marítimas modernas, além dos fatores socioculturais responsáveis pelas demandas por práticas de lazer. Revela também, a partir da participação do Estado na oferta de infraestrutura e incentivos fiscais, priorização das políticas públicas de desenvolvimento turístico, a relevância, além do contexto social, dos instrumentos normativos na escala dos governos locais.

A antecipação espacial justifica a expansão do modelo de CTIs para localidades como o Cumbuco, em áreas com grandes potencialidades, mas não completamente consolidadas. Prática que permite garantir o controle da organização espacial e a realização do capital em médio e longo prazo, ao passo que induz investimentos públicos e privados para a área, solidificando os próprios investimentos. Já com a leitura da fragmentação espacial nas empresas do grupo Vila Galé pode-se apreender como a expansão do espaço de atuação da empresa advém de processos em múltiplas escalas e gera rebatimentos em todos os espaços em que ela se territorializa.

A leitura das práticas espacial relacionadas à implantação e funcionamentos dos CTIs elucida o conteúdo espacial de uma série de ações que poderiam ser analisadas apenas do ponto de vista empresarial. De um lado as políticas de promoção da imagem turística da cidade, a prontidão na oferta de infraestrutura, e as renúncias fiscais advindas das municipalidades. Do outro lado a mobilidade do capital turístico e a abertura dos mercados consumidores em escala global, possibilitando maior liberdade na localização com a difusão de uma ideia, em entrelinhas, de que o empreendimento teria êxito em

qualquer lugar, sobretudo pela sua condição de “autossuficiência”, além da noção de que a localidade receptora seria a maior beneficiada com a implementação dos grandes projetos. Juntos reproduzem analogicamente o processo que Santos (1996) define como “guerra dos lugares” e estão inseridos em um contexto de concorrência entre as cidades para atrair investimentos, criar empregos, captar financiamentos públicos, que Harvey (1989) interpreta como a lógica de planejamento urbano empresarialista.

## Referências

CAUCAIA. Decreto nº. 288, de 5 de julho de 2011. Concede incentivos fiscais e tributários à empresa Vila Galé Brasil Atividades Hoteleiras Ltda. *Diário Oficial do Município de Caucaia*, Caucaia, 14 jul. 2011, p. 4237.

CARRASQUEIRA, H. M. B.; GARCIA, P. C. G.; CARRASQUEIRA, M. C. A internacionalização da hotelaria portuguesa para os mercados emergentes. *Investigaciones Turísticas*, nº. 15, p. 34-48, 2018

CAVALCANTE, Bruna Santiago Viana. O papel dos instrumentos legislativos na apropriação do entorno do Complexo Industrial e Portuário do Pecém - CIPP pelo Mercado Imobiliário. *Sociedade e Território – Natal*. Vol. 31, nº. 1, p. 77-97, Jan./Jun. de 2019.

CAVALCANTE, E. O. *Modernização seletiva do litoral: conflitos, mudanças e permanências da localidade do Cumbuco (CE)*. 2012. 138 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - centro de Ciências, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.

CEARÁ. Contrato de retificação e ratificação do protocolo de intenções assinado em 9 de dezembro de 2004 [...]. Caderno 3. *Diário Oficial do Estado do Ceará*, Fortaleza, 28 abr. 2006, p. 165.

CEARÁ. Decreto nº 30.185 de 13 de maio de 2010. Abre aos órgãos e entidades o crédito suplementar de R\$ 197.189.044,77 para reforço de dotações orçamentárias consignadas no vigente orçamento. Caderno 1. *Diário Oficial do Estado do Ceará*, Fortaleza, 14 mai. 2010, p. 1.

CEARÁ. Extrato da portaria nº 1878/2014. Outorga de direito de uso de águas públicas estaduais. Caderno 3. *Diário Oficial do Estado do Ceará*, Fortaleza, 12 fev. 2015, p. 173.

CORRÊA, Roberto Lobato. Corporação, práticas espaciais e gestão do território. *Anuário do Instituto de Geociências*, v. 15, p. 35-41, 1992.

CORRÊA, Roberto Lobato. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. *Revista Cidades*, v. 4, n. 6, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço: um conceito-chave da geografia. In: CORRÊA, Roberto Lobato; GOMES, Paulo César da Costa; CASTRO, Iná Elias. *Geografia: conceitos e temas*. Brasil: Editora Bertrand, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. Ática, 1989.



CORRÊA, Roberto Lobato. *Região e organização espacial*. Editore Ática, 1986.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. *Maritimidade nos trópicos: por uma geografia do litoral*. Ed. UFC, 2009.

DEMAJOROVIC, Jacques et al. Complejos turísticos residenciales: Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordesteño (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y perspectivas en Turismo*, 20 ed., 2011, p.772-796.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes de; FERREIRA, A. L. A.; SILVA, Alexsandro F. Cardoso. Investimentos turísticos internacionais no litoral do nordeste brasileiro: Novos desafios para a gestão ambiental. *XI Encuentro de Geógrafos Da America Latina-EGAL: Geopolítica, Globalización y Cambio Ambiental: Retos Para El Desarrollo*. Bogotá, 2007.

GORINI, A. P. F.; MENDES, E. F. Setor de turismo no Brasil: Segmento de hotelaria. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n.º 22, p. 111-150, 2005.

IBGE. Estimativas da população residente com data de referência 1º de julho de 2020. 2020. Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ce/caucaia.html>>

LAGE, B.; MILONE, P. *Economia do Turismo*. 7ª ed., São Paulo: Atlas SA, 2001.

LENCIONI, Sandra. *Metrópole, metropolização e regionalização*. Consequência, 2017.

LOPES, Francisco Willams Ribeiro. *Destinos turísticos e populações nativas: experiência e narrativas de mudança social*. 2019. 302f. Tese (Doutorado) - Universidade Federal do Ceará, Centro de Humanidades, Programa de Pós-graduação em Sociologia, Fortaleza, 2019.

MINISTÉRIO DO TURISMO. *Anuário Estatístico de Turismo – 2018*. Ano base 2017. Volume 45, 1ª ed. Brasília, 2018.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. *A urbanização vai à praia: Contribuições da vilegiatura marítima à metropolização no nordeste do Brasil*. 2012. Tese de Doutorado. Tese de doutorado em Geografia. UFC, 2012.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. *A Urbanização Vai à Praia: Vilegiatura Marítima e Metrópole no Nordeste do Brasil*. Fortaleza: Edições UFC, 2014.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. Quatro Décadas de Transformações: A vilegiatura marítima no litoral metropolitano de Fortaleza, Ceará–Brasil. *Confins. Revue franco-brésilienne de géographie/Revista franco-brasileira de geografia*, n. 17, 2013.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. Urbanização-metropolização e vilegiatura no litoral nordestino brasileiro. *Mercator*, v. 14, n. 4, p. 107-121, 2015.

RUFINO, Maria Beatriz. O imobiliário como frente de expansão da metrópole: contradices na produção do espado do Porto das Dunas. *EURE (Santiago)*, v. 41, n. 124, p. 69-90, 2015.

SANTOS, M. *A natureza do espaço: técnica e tempo/razão e emoção*. São Paulo: HUCITEC, 1996.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da; FERREIRA, Ângela Lúcia de Araújo. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. *Cadernos Metrópole.*, n. 18, 2007.

SOTRATTI, Marcelo Antonio. A produção turística das cidades atuais: imagens e representações simbólicas de espaços e lugares. *Geo UERJ*, v. 2, n. 22, p. 250-271, 2011.

VILA GALÉ. Disponível em: <<https://www.vilagale.com/pt/hoteis/ceara/vila-gale-cumbuco>> Acesso em 12 de abril de 2021.

*O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.*

---

Nara Gabrielle de Sousa Silva

Mestranda em Geografia pela Universidade Federal do Ceará, bacharel em Geografia pela mesma universidade.

Campus do Pici, Bloco 911, Cep: 60455-900, Fortaleza - CE

E-mail: naragabrielle@outlook.com

Orcid: 0000-0003-4418-3999

Alexandre Queiroz Pereira

Doutor em Geografia pela Universidade Federal do Ceará, mestre em Geografia pela Universidade Federal do Ceará e graduação em Geografia pela Universidade Estadual do Ceará. Atualmente é professor adjunto no Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará, onde também atua no Programa de Pós-Graduação em Geografia.

Campus do Pici, Bloco 911, Cep: 60455-900, Fortaleza - CE

E-mail: aqpufc@gmail.com

Orcid: 0000-0001-7560-6064

---

Recebido para publicação em junho de 2021.  
Aprovado para publicação em setembro de 2021.