

# Gestão de áreas urbano-litorâneas e os complexos turísticos e imobiliários no Nordeste do Brasil

Management of urban-coastal areas and the real estate touristic complexes in the Brazilian Northeast

Gestión de áreas urbano-costeras y complejos turísticos e inmobiliarios en el Noreste de Brasil



Alexandre Queiroz Pereira

Universidade Federal do Ceará – Fortaleza – Ceará – Brasil

[INSERIR EMAIL](#)



Luciano Muniz Abreu

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro – Seropédica – Rio de Janeiro – Brasil

[INSERIR EMAIL](#)

**Resumo:** Os empreendimentos integrados, chamados complexos turístico-imobiliários, marcam-se por características econômicas, organizacionais, urbanísticas e espaciais. Este artigo examina as premissas da gestão de complexos e integrados empreendimentos residenciais e turísticos a ocupar, extensivamente, os espaços litorâneos em regiões metropolitanas no Nordeste do Brasil. Investiga-se a relação entre as estratégias privadas de gestão do empreendimento e as ações públicas municipais nas áreas onde estes estão localizados, sobremaneira, as modificações urbanísticas, os termos do zoneamento e uso do solo e os serviços de controle de acesso à beira-mar. O método de abordagem e as estratégias metodológicas se articulam a partir de interpretação crítica acerca dos processos sociais e das espacialidades dialeticamente

dialeticamente relacionadas. Teoricamente, parte-se da noção de utopias degeneradas e do conceito de *comptoir touristique*. Constatou-se que os empreendimentos ocupam locais de amenidades em cidades nas franjas metropolitanas, que possibilitam facilidade de acesso aos empreendimentos e aos serviços urbanos, ao mesmo tempo em que oferecem, em suas campanhas de *marketing*, um estilo de vida junto à natureza, muitas vezes às custas de diversos conflitos socioespaciais (com as populações locais e suas atividades tradicionais) e danos ambientais. Estimulam também um processo de urbanização não planejado nas vizinhanças dos empreendimentos e espraiado no contexto metropolitano.

**Palavras-chave:** Metropolização. Utopias Espaciais. Segundas Residências. Legislação Urbanística.

**Abstract:** Integrated enterprises, called touristic-real estate complexes, are defined by economic, organizational, urban and spatial characteristics. This article examines the premises of the management of complex and integrated residential and tourist enterprises that extensively occupy coastal spaces in metropolitan areas in the Northeast Region of Brazil. The relationship between private enterprise management strategies and municipal public actions in the areas where they are located is investigated. The approach method and methodological strategies are articulated from a critical interpretation of social processes and dialectically related spatiality. Theoretically, it starts from the notion of degenerate utopias and the concept of *comptoir touristique*. It was found that the enterprises occupy places of amenities in cities on the metropolitan fringes, which allow easy access to urban enterprises and services, while offering in their marketing campaigns a lifestyle close to nature, often at the cost of various socio-spatial conflicts (with local populations and their traditional activities) and environmental damage. They also encourage an unplanned urbanization process near the projects and spread in the metropolitan context.

**Keywords:** Metropolization. Space Utopias. Second Homes. Urban Legislation.

**Resumen:** Los emprendimientos integrados, llamados complejos turístico-inmobiliarios, se identifican por características económicas, organizacionales, urbanísticas y espaciales. Éste artículo examina las premisas de la gestión de complejos e integrados emprendimientos residenciales y turísticos a ocupar, extensivamente, los espacios

litoráneos en regiones metropolitanas del Nordeste de Brasil. Se investiga la relación entre las estrategias privadas de gestión del emprendimiento y las acciones públicas municipales en las áreas donde están localizadas, sobremanera, las modificaciones urbanísticas, los términos de zona y uso de suelo y los servicios de control de acceso a la costa. El método de abordaje y las estrategias metodológicas se articulan a partir de la interpretación crítica sobre los procesos sociales y de las espacialidades dialécticamente relacionadas. Teóricamente, se parte de la noción de utopías degeneradas y del concepto de *comptoir touristique*. Se constató que los emprendimientos ocupan locales de ocio en ciudades de franjas metropolitanas, que posibilitan la facilidad de acceso a los emprendimientos y a los servicios urbanos al mismo tiempo que ofrecen en sus campañas de marketing un estilo de vida junta a la naturaleza, muchas veces a costa de los diversos conflictos socioespaciales (como la población local en sus actividades tradicionales) y daños ambientales. Estimulan también un proceso de urbanización no planificado en las áreas vecinas de los emprendimientos y extendido en el contexto metropolitano.

**Palabras clave:** Metropolización. Utopías Espaciales. Segundas Residencias. Legislación Urbanística.

## Introdução

Na zona costeira brasileira, em especial, na planície litorânea, são identificadas paisagens com diferentes padrões e intensidade de ocupação. Contudo, pode-se afirmar que os trechos inscritos no raio de abrangência das metrópoles são os mais urbanizados, tanto pela presença de zonas industrial-portuárias, como pela concentração de segundas residências e outros tipos imobiliários destinados às atividades turísticas (PEREIRA, 2020). Diferentemente das atividades produtivas industriais, as estações balneárias, os *resorts* e outros meios de hospedagem são muito mais frequentes na composição da morfologia urbana litorânea, sobretudo, na Região Nordeste do Brasil (PEREIRA, 2014).

Nas últimas duas décadas, para qualificar os espaços turísticos nordestinos, as expressões turismo residencial ou turismo imobiliário passaram a ser utilizadas. Embora não sejam sinônimas, apontam para a existência de empreendimentos isolados ou integrados que articulam os serviços turísticos às negociações imobiliárias. Dos grupos reconhecidamente associados às atividades hoteleiras, passa-se a averiguar uma conjunção de outros agentes (fundos de investimento, proprietários fundiários, incorporadoras e redes hoteleiras)<sup>1</sup>.

Os empreendimentos integrados, também chamados complexos turístico-imobiliários, marcam-se por características econômicas, organizacionais, urbanísticas e espaciais (PATULEIA, 2011; MAZÓN, 2018). Economicamente, são negócios que envolvem diferentes investidores (financeiros e fundiários), movimentando recursos bilionários (BARBOSA; GOMES, 2016); demandam décadas para consolidação plena e oferecem diferentes produtos (o serviço turístico, a propriedade convencional ou, ainda, cotas no padrão multipropriedade).

Em termos organizacionais, geralmente, utilizam-se do “modelo condominial-articulado” agregando subempreendimentos com funções que podem ser complementares e sinérgicas (SOUSA *et al.*, 2016). Urbanisticamente, são pensados em *masterplans*, valorizam padrões de mobilidade entre empreendimentos e, mais ainda, o acesso à beira-mar; na maioria, desprezam as condições urbanísticas externas preexistentes, inclusive com a inserção de barreiras físicas, como cercas, muros e outras formas de controle de acesso (PEREIRA, 2020). Espacialmente, e em virtude do consumo extensivo de terra, as localizações se explicam também pela

pela disponibilidade de glebas frente ao mar que ocupam a escala das centenas de hectares. Alcançado esse requisito, menciona-se a integração às infraestruturas de acesso (rodoviárias e aéreas) e, por fim, proximidade relativa a outras espacialidades capazes de gerar condições para valorizar ou publicizar positivamente o empreendimento.

Face ao apresentado e considerando que o poder público municipal é importante agente da produção social do espaço urbano, posto concentrar as funções de legislador, fiscalizador, fornecedor de serviços e, de modo amplo, gestor do território (BARBOSA, 2017), o presente artigo objetiva examinar as premissas da gestão de complexos e integrados empreendimentos residenciais e turísticos a ocupar, extensivamente, os espaços litorâneos em regiões metropolitanas no Nordeste do Brasil. Especificamente, investiga-se a relação entre as estratégias privadas de gestão do empreendimento e as ações públicas municipais nas áreas onde estes estão localizados, sobremaneira, as modificações urbanísticas, os termos do zoneamento e uso do solo e os serviços de controle de acesso à beira-mar.

Para tanto, parte-se de três hipóteses: (i) em empreendimentos turístico-imobiliários organizados em forma de complexos, a gestão privada sobrepuja a pública, inclusive com flexibilização da regulação no tangente à fiscalização e acompanhamento de impactos territoriais; (ii) as estruturas técnicas e de gestão municipais não são suficientemente preparadas para fiscalizar e gerir as demandas derivadas do funcionamento dos complexos; (iii) os empreendimentos são capazes de gerir os espaços litorâneos com maior controle urbanístico do que as municipalidades, contudo, há um elevado custo social, dada a limitação dos benefícios aos que podem adquirir os imóveis ou utilizar-se dos serviços turísticos.

## Aspectos teórico-metodológicos

As estratégias metodológicas se articulam a partir de interpretação crítica acerca dos processos sociais e das espacialidades dialeticamente relacionadas (BRENNER, 2018; LEFEBVRE, 2000). Teoricamente, parte-se da noção de utopias degeneradas (HARVEY, 2004) e do conceito de *comptoir touristique* (DUHAMEL, 2018).

Em contribuição à diversificação das formas e dos espaços turísticos, grupos empresariais ressignificam o “modelo estação”, comum nos balneários europeus do século XIX. Desde o fim do século XX, produzem-se empreendimentos integrados a ocupar muitos hectares, denominados por Duhamel (2018) como *les comptoir touristique* (tais como os *village-clubs*, *hôtels-clubs*, *les parcs à thème*). Tal categoria articula, assim, atividades antes separadas no tempo e no espaço: lazer, moradia, turismo e descanso.

Essas influências teóricas levam-nos à noção de complexo turístico-imobiliário (CTI) - formas-conteúdos espaciais, geralmente fechadas e de acesso controlado, definidas previamente como estruturas diversas e direcionadas à venda/locação de produtos imobiliários e oferecimento de serviços de lazer. Esse modelo se difunde pelos litorais tropicais e temperados, nas costas do Mediterrâneo, no Sudeste asiático, no Oriente Médio, no México, Caribe e no Nordeste brasileiro. Constituem-se a partir de duas utopias espaciais: *o espaço concebido para os lazeres e o espaço dos subúrbios e segregados*.

Enquanto espaços urbanos para lazer e turismo, encontram seus arquétipos nas estações balneárias de Brighton, na Inglaterra, ou Biarritz e Deauville, na França (BOYER, 2008). Essa aproximação se dá não tanto por sua forma ou conteúdo social, mas, mormente, por se constatar que, assim como nos casos do século XIX, as recreações e os lazeres são álibi crucial para reprodução do espaço. Em termos locacionais, os complexos aderem ao ideário da expansão urbana e produção de formas suburbanas (MUNFORD, 1982), sendo indutores/induzidos do/pelo processo de implosão-explosão da cidade, contribuindo para expandir franjas urbanas e metropolitanas.

No processo contemporâneo de urbanização (BRENNER, 2018), há duas condições que se retroalimentam: (i) interesses dos incorporadores imobiliários na produção de novos produtos e comportamentos e (ii) desejo de dados segmentos sociais (média/alta renda) por lugares livres de problemas urbano-ambientais, ideais para o turismo-lazer, o trabalho e para a moradia. São utopias espaciais, formas urbanísticas, mas não livres das contradições e desigualdades próprias das espacialidades, são utopias degeneradas (HARVEY, 2004).

Constroem-se, assim, a exposição dos elementos teórico-conceituais fundamentais e, posteriormente, a verificação de dados/informações a partir de dois casos, um no litoral do Ceará (Aquiraz Riviera) e outro no litoral de Pernambuco (Reserva do

(Aquiraz Riviera) e outro no litoral de Pernambuco (Reserva do Paiva). Na contemporaneidade, a análise desses casos remete à reprodução do espaço urbano e ao seu processo de metropolização (LENCIONI, 2020), dado que a instalação dos empreendimentos na “malha” metropolitana corresponde à estratégia empresarial, guiada por práticas espaciais, com critérios locais: variedade de fluxos e fixos, redes de mobilidade/acessibilidade, monopólio do sítio natural e possibilidade de homogeneidade social (GUMIERO, 2018).

Tais empreendimentos repercutem nos territórios onde são construídos. Inicialmente, em razão da produção do espaço edificado sobre um sítio natural; segundo, pela atração de fluxos de visitantes, moradores temporários e demais pessoas responsáveis pelo funcionamento das atividades; terceiro, pelos recursos energéticos e naturais utilizados e indispensáveis a qualquer contexto urbano; quarto, em virtude da geração dos resíduos e desejos resultantes do uso dos recursos anteriormente mencionados e quinto, pela inclusão de novas categorias sócio-ocupacionais (terciárias) nas comunidades.

No seio dos espaços metropolitanos, a ocupação dos trechos à beira-mar não é arbitrária, ao contrário, está associada ao gosto pelo mar e pelo marítimo instituído pelas sociedades urbanas ocidentais (DANTAS, 2019) e estrategicamente utilizado pelas corporações imobiliário-turísticas (PEREIRA, 2020). Dessa forma, a inserção destes se dá em áreas litorâneas de expansão metropolitana ou em outras já inseridas em tecido urbano consolidado por outras atividades socioeconômicas ou em zonas de lazer preexistentes, como áreas onde se concentram segundas residências (PEREIRA, 2014; HALL, 2014; CONTRERAS, 2010).

A captação de informações teve caráter qualitativo: documentos de gestão, relatórios de políticas públicas; legislação municipal; entrevistas semiestruturadas em dois grupos de informantes-chave (gestores dos empreendimentos e técnicos municipais considerados “chave” em virtude de seus papéis profissionais e dada sua capacidade de explicar tecnicamente o processo de implantação dos empreendimentos e seus funcionamentos) e; reconhecimento das formas e fluxos urbanos a partir de trabalhos de campo nos empreendimentos turísticos e nos espaços litorâneos diretamente implicados. As entrevistas e os trabalhos de campo foram realizados no segundo semestre de 2019. Os entrevistados foram categorizados em dois grupos: (a) gestores dos complexos; (b) técnicos municipais das pastas de

turismo, meio ambiente ou urbanismo. As entrevistas foram registradas em áudio e transcritas. A interpretação baseou-se em metodologias de análise de conteúdo (DANTAS, 2016; DUARTE, 2004), considerando somente elementos citados nas falas de todos os entrevistados.

## Dois projetos imobiliários para o litoral metropolitano brasileiro

Os complexos Reserva do Paiva (530ha e 8,5 km de linha de costa, em Cabo de Santo Agostinho/PE) e Aquiraz Riviera (285ha e 1,8 km, em Aquiraz/CE) têm aspectos semelhantes e outros que os diferem. Ambos ocupam centenas de hectares à beira-mar, em municípios metropolitanos da Região Nordeste do Brasil (figura 1). São importantes negócios imobiliários associados a serviços cotidianos e de lazer. Pela envergadura imobiliária, são frutos de articulações de agentes econômicos nacionais e internacionais, incorporadores, corporações hoteleiras e proprietários fundiários<sup>2</sup> (BARBOSA, 2016).

Figura 1 – Localização: Reserva do Paiva, na RMR e Aquiraz Riviera, na RMF



Fonte: Laboratório Planejamento Urbano e Regional (LAPUR), Universidade Federal do Ceará (2020).

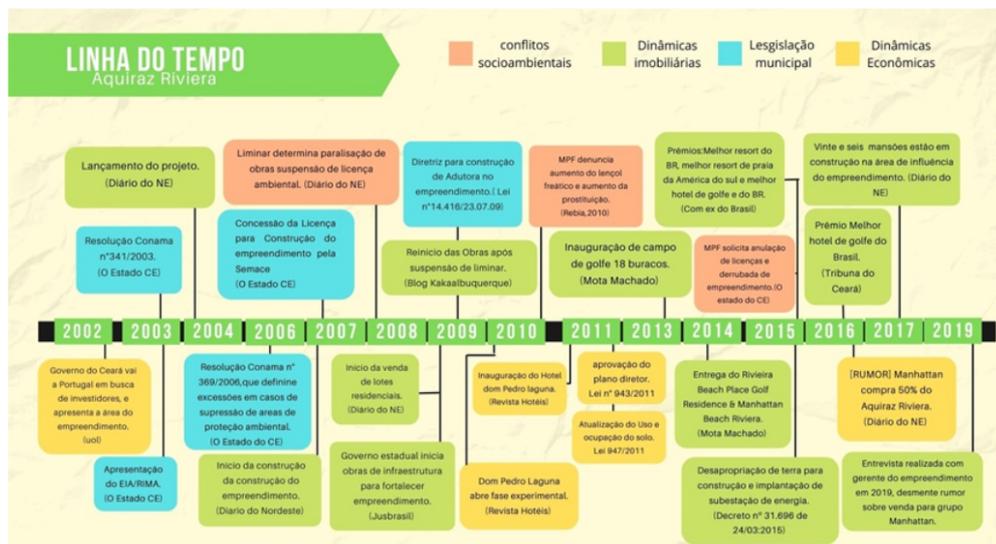
Situados em espaços metropolitanos bem irrigados por rodovias, não é de estranhar que os imóveis disponíveis, mesmo para fins turísticos, sejam adquiridos por famílias desejosas em habitar

habitar próximas às amenidades desses espaços periurbanos. A proximidade à praia também os torna pretendidos por aqueles intencionados em adquirir uma segunda residência para lazer. A primeira situação é constatada no Aquiraz Riviera, já a segunda no Reserva do Paiva. Essa duplicidade de condições é utilizada pelos agentes econômicos para sustentar a viabilidade do negócio e a velocidade de vendas dos produtos.

O Reserva do Paiva, quando lançado (início dos 2000), incluía-se no conjunto dos empreendimentos imobiliários turísticos (SOUSA *et al*, 2016). Em 2012, frente ao cenário econômico mundial, mudanças no *masterplan* adaptaram o negócio imobiliário à demanda residencial metropolitana, baseada no exclusivismo espacial (BARBOSA, 2017). Entrevista com o responsável pela associação que gerencia o empreendimento apontou, contudo, a existência atual de imóveis utilizados, predominantemente, como residências secundárias.

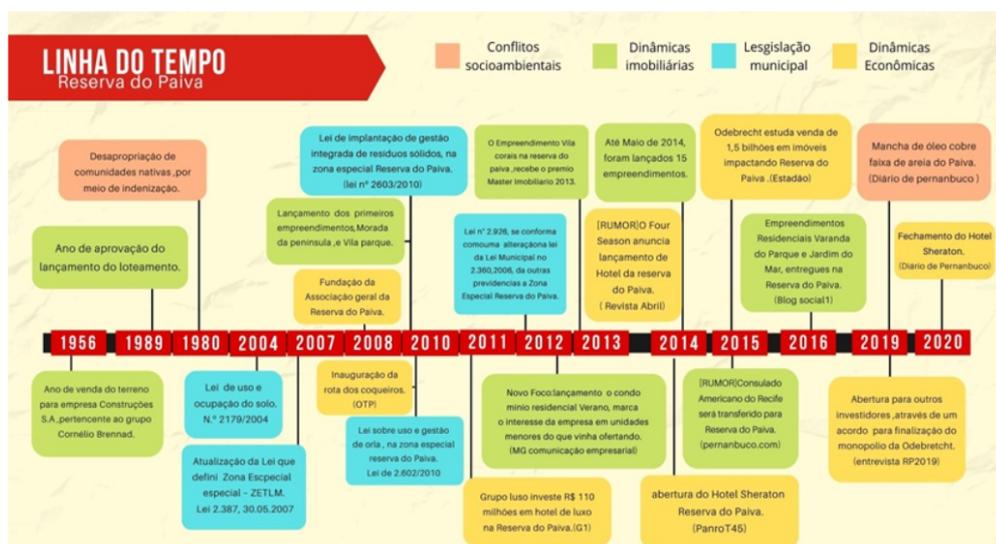
No Aquiraz Riviera, além da presença dos empreendimentos multifamiliares, os investidores incentivam as residências unifamiliares. Não à toa, construiu-se um condomínio com 21 mansões (o Portofino Riviera Vilas), em um de seus megalotes à beira mar, cujos espaços estavam destinados, em princípio, aos empreendimentos multifamiliares ou às estruturas hoteleiras. As figuras 2 e 3 apresentam as linhas do tempo de implementação dos CTIs do Aquiraz Riviera e Reserva do Paiva, respectivamente, identificando-se importantes marcos relacionados às suas dinâmicas econômico-imobiliárias e socioambientais.

Figura 2 – Linha do tempo de implementação do Aquiraz Riviera



Fonte: Pesquisa documental e hemerotecária.

Figura 3 – Linha do tempo de implementação do Reserva do Paiva



Fonte: Pesquisa documental e hemerotecária.

A respeito do parque hoteleiro dos complexos, em ambos os casos, parece haver dificuldades na manutenção da estrutura. No Reserva do Paiva, o centro de negócios e o hotel construídos (Sheraton Reserva do Paiva, administrado pelo *Marriott International*) tiveram suas atividades encerradas em meados de 2020. Atualmente, o imóvel pertence à empresa *C2 Capital Partners*, que busca nova parceria para administrar o hotel. No Aquiraz Riviera, o único equipamento hoteleiro é o Dom Pedro Laguna, do grupo homônimo português.

Outro aspecto a entrecruzar os dois modelos é a utilização do golfe como âncora dos atrativos do negócio turístico e imobiliário. Se, em Aquiraz, o campo de 18 buracos foi construído, na Praia do Paiva, o licenciamento do campo foi aprovado, mas a execução da obra foi adiada. Mesmo no Riviera, o alto custo de manutenção, as críticas aos possíveis impactos ambientais (uso intensivo de recursos hídricos) e o reduzido número de praticantes e de eventos permitem concluir que a estratégia do campo de golfe não vem logrando êxito no que se refere à potencialização turística ou imobiliária dos empreendimentos.

Fatos descritos na literatura, matérias jornalísticas e trabalhos de campo demonstram dificuldades no processo de consolidação

de empreendimentos dessa natureza. Continuam, pois, a se utilizar da ambiência litorânea e, sobretudo, do monopólio de trechos à beira-mar como grandes ativos a valorizar, econômica e simbolicamente, os imóveis residenciais e hoteleiros. As “qualidades do ambiente gerido privadamente” também são mencionadas como propulsores na incorporação de novos projetos. Referem-se ao urbanismo, aos serviços e ao monitoramento/controlado das condições socioambientais (limpeza e cuidados paisagísticos etc).

## A produção do urbano no litoral nordestino e a lógica neoliberal

Segundo Souza (2004), em finais dos anos 1970, o planejamento territorial e urbano, no mundo capitalista, começa a sofrer grandes transformações, perdendo seu caráter mais regulatório, com forte presença da ação estatal, parecendo prevalecer, de modo geral, o interesse público sobre o privado. Esse planejamento, comumente aplicado nas sociais democracias, passa a ceder lugar a um planejamento mais alinhado ao mercado, aproximando-se à lógica de gestão privada, em que há aproximação perigosa nas práticas de planejamento e gestão por parte dos entes estatais, com as segundas tomadas pelas primeiras.

Três fatores podem ser apontados para essa transformação: (i) colapso na base de sustentação econômica do planejamento que até então vinha sendo empreendido, evidenciado pela 2ª crise do petróleo (1979); (ii) descrença da crítica marxista àquele tipo de planejamento, por ela considerado instrumento de manutenção do *status quo* e (iii) descrença de boa parte das frações de capitais hegemônicos na capacidade de planejamento do Estado em seu favor (SOUZA, 2004). Tais fatores geraram não apenas a descrença no planejamento em geral, como também abriram espaço para o “assanhamento” (SOUZA, 2004) do ideário neoliberal, cujas práticas administrativas e de planejamento estavam atreladas ao clamor por um Estado mínimo e maior confiança no Livre Mercado.

Ao longo dos anos 1980 (nos países centrais) e 1990 (nos periféricos), esse planejamento alinhado ao mercado passa a ganhar espaço, sob diversas matizes e nomenclaturas. É nesse

período que, segundo Harvey (1989), o poder local começa a abandonar sua posição de gerenciador e regulador dos processos urbanos, comum nos anos 1960-70, e assume posturas de empreendedor, buscando a promoção do desenvolvimento econômico por meio de projetos e ações mais imediatas, com assunção dos riscos dos investimentos pelo setor público. É o que o autor chama de empresariamento urbano.

Em termos nacionais, após o hiato da expansão do capital produtivo durante a década de 1980, causado pelas dificuldades financeiras estatais desencadeadas pela crise do petróleo de 1979, observa-se a tentativa de tomar novamente as rédeas da economia por meio da implementação de uma agenda neoliberal. A abertura econômica verificada a partir da década de 1990 e o processo de desestatização possibilitaram a inserção da economia do país no circuito econômico mundial. Não coincidentemente, algumas frações do capital não industrial abrem espaços para sua sobrevivência, especialmente aqueles controlados pelas elites hegemônicas regionais (especificamente, do capital mercantil), que nunca foram totalmente incluídas na agenda do desenvolvimento via indústria (ABREU, 2010).

Esse contexto de esgotamento do padrão de crescimento e de desmonte dos mecanismos de articulação de desenvolvimento, abertura e integração econômica ao mercado externo abre caminhos para implementação de diretrizes e políticas públicas de desenvolvimento para além da órbita industrial, como é o caso do turismo. É nesse período que se formata a maior política pública setorial de turismo do país, o Programa de Desenvolvimento de Turismo do Nordeste do Brasil (PRODETUR/NE), de abrangência regional, que visava ao provimento de infraestrutura, sobretudo de transportes (rodovias e aeroportos), para a exploração da atividade turística do Nordeste brasileiro, entendida como vocação regional (ABREU, 2010).

Embora os casos exemplares aqui tratados não tenham relação direta com o PRODETUR/NE, é possível afirmar, dada a natureza e a contemporaneidade das ações, que se beneficiaram de todo contexto e euforia trazidos pelo Programa e das infraestruturas por ele implementadas, notadamente as de transporte, que possibilitaram o ingresso e a exploração, no mercado imobiliário, de um grande estoque de terras relativamente próximas às regiões metropolitanas nordestinas, até então armazenadas para fins especulativos. É o que parece ter ocorrido com o Reserva do Paiva, em Pernambuco, e o Aquiraz

Riviera, no Ceará, com a participação de frações de capitais mercantis e tradicionais proprietários fundiários naqueles estados que enxergaram a possibilidade de concretização das expectativas de lucro naquele estoque de terras especulativas<sup>3</sup>.

Os dados coletados nos casos exemplares apontam uma confluência de fatores de ordem estrutural e conjuntural os quais permitiram o surgimento dos CTIs num contexto bastante específico de abertura econômica, neoliberalismo e planejamento e gestão orientados ao mercado, notadamente, ao longo dos anos 2000 e 2010, quando tal contexto se consolida. Essa confluência resultará num processo de “repasse”, por parte do poder público, não apenas da gestão, mas, o mais agravante, do próprio processo de planejamento de grandes trechos do território para o mercado, que passa a ditar as regras do jogo de modo deliberado.

Diversa e complexa gama de dispositivos legais de viés urbanístico vem sendo criada/alterada, nos últimos anos no país, para dar conta da complexidade do acelerado processo de urbanização vivenciado e dos desafios do planejamento e gestão das cidades em um novo contexto socioeconômico, de modo a garantir não apenas a sustentabilidade, mas, sobretudo, arbitrar a disputa que se impõe sobre o solo urbano e seus recursos, perseguindo e dando continuidade à agenda sociopolítica da Reforma Urbana, iniciada na década de 1960 (FERNANDES, 2013). Mas, aparentemente, o contraditório é que, em muitos casos, os efeitos têm sido contrários àquela agenda progressista, ainda que algumas conquistas sociais tenham sido alcançadas com os novos marcos legais.

Fernandes (2013, p. 215) ressalta que o Estatuto da Cidade (lei federal nº 10.257/01) instituiu a noção de função social da propriedade e da cidade em substituição àquela restrita aos aspectos da propriedade privada individual e trouxe a proposição e a regulamentação de “um sistema de governança urbana amplamente descentralizado e democratizado” com articulação entre os agentes públicos e parcerias, entre estes, os setores privado, comunitário e voluntário. No que se refere aos processos participativos, deve-se salientar, entretanto, que, em muitos casos, não há uma participação efetiva de representantes de segmentos sociais, em especial da comunidade local, que acaba apenas chancelando um viés participativo sem ter tido voz ativa no processo decisório, seguindo uma estratégia postulada pelo mercado e já denunciada em outros casos pretéritos de uma *produção planejada do consenso*, como apontado por Vainer (2002) no caso

no caso do Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro.

Isso parece também ocorrer no caso pernambucano em análise. Entrevista com técnicos da Secretaria Municipal de Urbanismo de Cabo de Santo Agostinho (SMUCSA) revela que há espaço para participação popular, entretanto, essa participação não se dá no âmbito de um empreendimento específico. Ou seja, muitas vezes, obtém-se a chancela participativa popular, sem se conhecerem os reais beneficiários e impactos. Ainda no Paiva, percebe-se, na visão da administração pública municipal, um certo verniz harmonioso entre o empreendimento e a comunidade, evidenciando a tal construção planejada do consenso. Técnicos da SMUCSA informam desconhecer quaisquer contestações oficiais por parte da comunidade em relação ao empreendimento, inclusive no âmbito ambiental, não havendo “nenhum caso que possamos exemplificar”, acrescentando que as únicas reclamações se relacionam ao perfil “elitista” e à barreira física que o empreendimento representa para o acesso à praia. Reforçam, inclusive, a preocupação dos empreendedores no atendimento aos aspectos legais: “nunca vimos contestação nesse sentido, vemos na verdade o contrário, ele (*o empreendimento*) sempre atender às legislações”.

A promessa de flexibilização, parcerias, participação popular e avanços na gestão justa e eficiente, trazida no arcabouço legal urbanístico brasileiro, parece avançar de modo contraditório, concretizando-se na facilitação de transferência de recursos públicos em benefício privado. Esse deslocamento de recursos e do papel de planejador/gestor do espaço público para o setor privado tem sido justificado sob o argumento do “interesse público”, da “urgência” ou do “interesse da economia” os quais não raramente se aproveitam, deturpam e abusam da ordem jurídica (e suas brechas) para beneficiar grupamentos sociais, frações de capitais ou empreendimentos específicos (FERNANDES, 2013). Tal questão não é uma prerrogativa brasileira. A lógica neoliberal tem possibilitado e acelerado tais processos. Cavaco e Martins (2017, p. 123) descrevem casos semelhantes, relacionados ao turismo em Portugal, nas duas últimas décadas, apontando que diversos empreendimentos do tipo resorts receberam “incentivos públicos” e, em alguns casos, foram considerados como “projetos de interesse municipal e estadual” para receber benefícios estatais.

Nos casos exemplares aqui tratados, é possível verificar o mesmo percurso discursivo e prático de facilitação e transferência de recursos públicos, de modo direto ou por meio de parcerias e

de recursos públicos, de modo direto ou por meio de parcerias e financiamentos públicos, sob a justificativa de sua importância econômica para a municipalidade ou unidade federativa: (i) no Aquiraz Riviera, o poder público estadual foi essencial na implantação do empreendimento, ao ofertar infraestrutura de eletrificação, saneamento e, em especial, acesso viário, por meio da aprovação da lei estadual nº 13.786/2006 que autorizou o poder executivo do Ceará “a destinar recursos do Tesouro do Estado em infraestruturas públicas necessárias à construção, implantação e funcionamento do então Complexo Turístico-Hoteleiro-Imobiliário Aquiraz Golf & Beach Vilas” (CEARÁ, 2006); (ii) no Reserva do Paiva, a “transferência” de recursos se dá por meio da constituição de uma parceria público-privada para provimento de infraestrutura, em especial, para a construção da principal via de acesso ao empreendimento (a Via Parque); (iii) em ambos os casos, o envolvimento financeiro direto do Estado nos empreendimentos por si só leva-nos a crer na “importância” dos empreendimentos para a municipalidade ou para o “interesse público”. No caso do Paiva, os técnicos da SMUCSA revelam que o município, quando considera um empreendimento importante, faz gestões e flexibilizações legislativas para sua implantação.

As alterações legislativas a toque de caixa são o exemplo mais imediato da abdicação da competência administrativa de planejar por parte do poder público municipal, que acaba por repassar importantes extensões de seus territórios para o uso e administração privados. São alterações de zoneamento, parâmetros urbanísticos, códigos de posturas e outros instrumentos legais/administrativos realizados para favorecer e viabilizar, deliberadamente, interesses e/ou empreendimentos específicos.

No Reserva do Paiva, foram diversas alterações legislativas para viabilização do empreendimento, a começar pela lei nº 2.378/2007 que alterou o plano diretor municipal (lei nº 2.360/2006) para criação de zoneamento específico para o empreendimento, a Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva. Alterou também os gabaritos previstos para a área (que passaram a ser de 8 pavimentos), viabilizando algumas características mercadológicas (retorno financeiro) do empreendimento. Cinco anos mais tarde, nova alteração de gabarito é realizada (lei nº 2.926/2012), ampliando-os para 13 pavimentos, potencializando, assim, os ganhos com o incremento de unidades imobiliárias.

Observa-se também, no Paiva, a implementação de medidas restritivas de uso por meio de código de posturas próprio para a região (lei nº 2.602/2010), com imposição de restrições à circulação de ambulantes nas praias, ônibus de excursionistas, estacionamentos e outras medidas que acabam por selecionar públicos específicos.

Com efeito, a flexibilização e a adequação da legislação têm sido importantes instrumentos de direcionamento e indução de usos e públicos. Técnicos da SMUCSA evidenciam tal fato: “Houve adequações, para que esse ordenamento fosse mais direcionado, não em empreendimento em si, mas para orientar um **perfil** (*grifo nosso*) para aquelas áreas, manter algumas características e tentar frear uma ocupação mais desordenada”.

Cabe ressaltar que, tanto no Riviera Aquiraz quanto no Paiva, parece haver um esforço de desvinculá-los, em termos legais, da ideia de privatização do espaço público ou sua associação à figura dos condomínios fechados, uma realidade factual, mas sem amparo jurídico específico. Nesse sentido, reforçam seus compromentimentos e respeito ao arcabouço legal vigente. Há sempre um reforço da obediência aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela municipalidade, conforme preconiza a lei federal nº 6.766/1979 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano), e do não impedimento ou livre acesso de estranhos ao empreendimento, conquanto, na prática, haja indícios contrários.

No que se refere à implementação de infraestrutura, há certa nebulosidade nos casos analisados. Muito embora a lei federal nº 6.766/79 defina como responsabilidade do loteador o provimento das instalações de infraestrutura em seus empreendimentos imobiliários do tipo loteamento, os dados analisados mostram uma participação ativa do município e/ou estado nesse provimento, a despeito de os planos diretores dos dois municípios reafirmarem o estabelecido na lei federal no que se refere às responsabilidades do loteador.

Por fim, por mais que haja um forte discurso de livre acesso aos empreendimentos, é notório o estabelecimento de barreiras físicas ou de outra natureza, seja por meio de portaria e vigilância ostensiva, como no caso do Riviera Aquiraz e no Paiva, ou na cobrança de pedágio na principal via de acesso, e restrições impostas pelo código de posturas, no caso do Paiva.

## Concepções empresariais e a gestão dos espaços à beira-mar

Tal como observada a transferência da tarefa de planejar, há fortes indícios de que o poder público municipal, nos casos estudados, também tem delegado a responsabilidade de gestão dessas áreas para a iniciativa privada. Os entrevistados são contundentes em demonstrar os empreendimentos enquanto espaços de exceção, diferentes de outros mercados por condições urbanas precárias. O Reserva do Paiva se anuncia enquanto “bairro planejado” e o Aquiraz Riviera, “minicidade”. O uso dos termos “bairro planejado” e “minicidade” objetivam demarcar a impressão de organização, cuidado e qualidade (SILVA, 2017). Demarca-se diferença e, sobretudo, distinção em relação ao urbano ordinário, caótico e problemático, podendo ser enquadrados no conceito de anticidade, de Sánchez (2009).

A comparação entre lugares é também utilizada para lastrear os modelos e suas características positivas. Para demonstrar a grandiosidade dos projetos, os entrevistados lembram de outros, reconhecidamente exitosos, como Jurerê Internacional, Miami, Algarve e Costa do Sauípe. Concomitantemente, utilizam-se de exemplos a apresentar características negativas, como violência (Praia Gaibu em Cabo de Santo Agostinho) ou ausência de infraestrutura (Praia Porto das Dunas em Aquiraz) (quadro 1).

A distinção passa, ainda, pela promoção de seu distanciamento do modelo de gestão pública, tida como ineficiente e responsável pela cidade tradicional, violenta, precária e mal planejada. Não por acaso, os dois projetos evidenciam fazer uso de modelo de gestão do espaço pautado no protagonismo privado. O Reserva do Paiva constituiu a Associação Geral da Reserva do Paiva (AGRP) e o Aquiraz Riviera, desde sua implantação, mantém um escritório gerencial comandado por profissional selecionado pelos sócios do empreendimento. Nas duas situações, os entrevistados enfatizaram a qualidade de gestão urbanística desse modelo, sobretudo, se comparado à gestão sob responsabilidade das municipalidades.

Quadro 1 – Síntese-comparativa das entrevistas a partir de categorias analíticas

Eixos/categorias analíticas	Reserva do Paiva	Aquiraz Riviera
Nível organizacional	Formação de Associação para fim específico de gestão urbana do empreendimento.	Gerência técnica centralizada sob responsabilidade dos sócios proprietários.
Serviços urbanos	Coleta de resíduos própria, abastecimento de água por poços e sistema de vigilância privada.	Sistema de vigilância
Projeto urbanístico e a praia	Não há avenida litorânea e nem calçadão à beira-mar, sendo destinada aos empreendimentos condominiais. Ruas perpendiculares levam à praia.	Não há via litorânea e nem calçadão à beira-mar, sendo destinada aos empreendimentos condominiais.
Gestão ambiental e acesso a natureza	Não há controle específico de acesso, sendo a única via que dá acesso pedagiada e fruto de parceria pública-privada.  Menções à sustentabilidade, cuidado com a fauna-flora e valorização da reserva ambiental.	Murado e controle de acesso por entrada principal. A via de acesso foi construída pelo Estado do Ceará.  Há controle no uso e reaproveitamento dos recursos hídricos.
Espaços públicos internos	As ruas, calçadas e dois parques.	As ruas
Espaço de exceção	Bairro Planejado	Minicidade pensada
Comparações com outras áreas	Miami, Leblon-RJ, Jurerê Internacional-SC, São Conrado, Gaibu.	Algarve-Portugal, Costa do Sauípe-BA, Jericoacoara-CE, Cumbuco-CE e Porto das Dunas-CE
Formas de integração com o entorno	Projetos sociais baseados em treinamento- contratação de mão-de-obra e doações.	Contratação de mão-de-obra

Fonte: Entrevistas realizadas em 2019.

Evidentemente, as prerrogativas das municipalidades no controle do espaço urbano não são suprimidas *in toto*. Seja no listado em estatuto, seja na fala dos entrevistados, a noção de parceria ou cooperação pública-privada é ressaltada. Os sujeitos constroem discurso para destacar a harmonia entre os interesses públicos e a proposta empreendedora. Suprime-se qualquer

perspectiva conflituosa e verifica-se estratégia de propagar a segurança comercial desse modelo, condição essencial para a valorização do negócio imobiliário.

A organização dos serviços urbanos é citada como exemplo cabal a representar qualidade da governança construída nos complexos. O gerente da AGRP lembra “grau diferenciado de limpeza, conservação, de segurança e bem-estar” no Reserva do Paiva, inclusive, nos “parques públicos”. No Aquiraz Riviera, o entrevistado ressalta a centralização das decisões para melhor controle de ações e intervenções internas ao complexo.

Como apontado, em que pesem toda a discussão e a lacuna legislativa brasileira a respeito da legalidade dos loteamentos urbanos ou condomínios fechados, os empreendimentos em questão tentam fugir discursivamente desse enquadramento. É notório, na fala dos entrevistados, o esforço dicotômico em qualificar tais espaços como públicos, embora também se reforce seu caráter de exclusividade. A fala dos técnicos da SMUCSA exemplifica: “O Paiva era privado, fechado mesmo, agora é aberto”. Mas também é reconhecida a existência de barreiras que inibem o acesso público: “Hoje não se tem acesso à praia [...] porque o empreendimento tem uma série de soluções que inibem a pessoa de estarem ali, transitando”.

Em nenhum dos empreendimentos, o projeto urbanístico facilita o acesso livre às areias da praia, não havendo vias litorâneas. No máximo, no Reserva do Paiva, há ruas perpendiculares à praia, mas não pavimentadas. Não existem calçadas e, no Aquiraz Riviera, a frente marítima é reservada aos condomínios e hotéis (figura 4).

Percebe-se que a ocupação do litoral por empreendimentos turísticos tem gerado conflitos com outros sujeitos sociais interessados em se apropriar da praia na condição de espaço público (SILVA, 2009). Nos casos em análise, criam-se espaços marcados por interdições e dificuldades que impedem usos tradicionais e populares, como excursões, muito comuns em balneários metropolitanos (ARAÚJO; ANDRADE, 2011). De fato, tanto a forma de gestão como o projeto urbanístico tendem a promover uma diferenciação socioespacial baseada na filtragem dos usos e dos usuários nos espaços litorâneos. A esse respeito, o caso do Reserva do Paiva é exemplar, haja vista a aprovação da lei municipal nº 2.602/2010 que estabeleceu restrições de uso comumente localizados em trechos de praia do próprio município (Gaibu e Enseada dos Corais, por exemplo), setorizando o litoral e,

indiretamente, induzindo a segregação social na forma de usufruir trechos de orla.

Figura 4 – Mosaico de imagens dos complexos Reserva do Paiva e Aquiraz Riviera



(A) Acesso à praia no Reserva do Paiva (Condomínio Morada da Península); (B) Via não pavimentada de acesso à praia no Reserva do Paiva; (C) Orla no Reserva do Paiva; (D) Portaria de acesso ao Aquiraz Riviera; (E) Calçadas internas, lindeiras aos lotes residências no Aquiraz Riviera; (F) Orla no Aquiraz Riviera de frente a empreendimento hoteleiro.

Fonte: Acervo próprio.

Nas entrevistas, ao pensar sobre os mecanismos de gestão e funcionamento dos CTIs, os responsáveis apontaram, como principais formas de aproximação com as comunidades do entorno, o treinamento profissional, a doação de alguns bens às instituições sociais e, principalmente, a contratação permanente ou temporária de mão-de-obra. No Paiva, 11 iniciativas de aproximação com as comunidades do entorno são criticadas e caracterizadas como filantropia estratégica, desconsiderando a situação social de antigos posseiros da área do empreendimento e pescadores (BARBOSA, 2016) e dificultando a realização de práticas culturais, a exemplo da Festa da Lavandeira.

O discurso ambiental também está presente nas considerações dos entrevistados. Os dois empreendimentos em análise são contíguos a unidades de conservação. O Reserva do Paiva é circundado pela Reserva de Floresta Urbana Mata de

Camaçari e o Aquiraz Riviera constituiu em seu perímetro Reserva Particular do Patrimônio Natural em dunas fixas. A preservação de fauna e flora é anunciada como diferencial nos projetos, contribuindo para propaganda baseada no argumento da sustentabilidade (VUAILLAT, 2012; PONTES; CASTILHO, 2016). Se a manutenção dessas áreas é aspecto positivo, inclusive imposta pelos órgãos de controle ambiental, as benesses ecossistêmicas (qualidade da água, amenidades climáticas e paisagísticas) são, em maioria, apropriadas restritamente pelos investidores e os proprietários dos imóveis (PESSOA *et al*, 2018). De fato, o “capital ecológico” é apontado como importante elemento que agrega valor ao produto imobiliário e, por essa razão, é por ele apropriado e transformado em elemento potencializador de renda diferencial (SANCHÉZ, 2009; COSTA, 2006).

Em relação aos espaços internos ao complexo, as entrevistas destacam o controle dos resíduos sólidos e o uso racional dos recursos hídricos, muito embora se percebam impactos negativos inequívocos. No caso do Aquiraz Riviera, sobretudo, os impactos em relação à supressão de vegetação e descontrole no uso dos recursos hídricos foram atestados já durante os pedidos de licença ambiental (CIRILO, 2009; GUEDES, 2009). Em 2010, procuradores federais solicitaram paralisação das obras e redistribuição da atribuição de licenciamento ambiental ao órgão federal. Dentre outras questões, os procuradores alegavam a inserção de espécimes vegetais exóticas (grama para o campo de golfe), rebaixamento e salinização do aquífero subterrâneo e incapacidade do aterro municipal de receber os resíduos sólidos produzidos com o funcionamento integral do complexo (CORREIO BRAZILIENSE, 2010).

## Considerações finais

Em seu esforço de valorização, acumulação e reprodução, o capital vem se estruturando em operações e arranjos financeiros cada vez mais complexos, fluidos e dinâmicos, seja do ponto de vista espacial, dos circuitos e setores econômicos, ou combinações diferentes dessas variáveis. O advento do modelo de produção flexível multiplicou as possibilidades desses novos arranjos e estruturas financeiras, na medida em que também possibilitou maior integração, em termos mundiais, dos fluxos financeiros, informacionais e materiais. Significou, ainda, a possibilidade do

estabelecimento e implementação de agendas de desenvolvimento desatreladas do setor industrial (que inclui o turismo) em diversos países, como o é o caso brasileiro.

Em termos nacionais, nos anos 1990, estabelece-se o cenário de abertura e integração da economia brasileira em nível global, num contexto de implementação de uma agenda neoliberal que em muito facilitou as investidas do capital. A abertura econômica representou também a incorporação de um grande e novo mercado e território ao sistema de exploração capitalista, com a entrada de grande volume de capitais internacionais.

Na Região Nordeste, o ingresso de capitais externos se deu por meio do turismo, entendido como vocação econômica no âmbito da administração pública. Não por acaso, é justamente naquele momento e região que se monta e implementa a que pode ser considerada maior política pública de turismo regional do país - o PRODETUR/NE, que objetivava o provimento de infraestrutura para o desenvolvimento da atividade e sua inserção na rede internacional de turismo.

É esse contexto que vai possibilitar também a implementação de diversos CTIs, em território nacional, centrados, sobretudo, naquela região. Ainda que não diretamente atrelados ao PRODETUR/NE, a implementação dos empreendimentos foi fortemente facilitada e influenciada pela infraestrutura implantada pelo Programa e pela efervescência e euforia em torno da atividade na região. Os primeiros empreendimentos dessa natureza híbrida surgem a partir de 2008, quando boa parte da infraestrutura de transporte já estava instalada.

De modo geral, os empreendimentos acabam por se implantar nas proximidades das capitais estaduais, em áreas com grande estoque de terras adquiridas para fins especulativos que se realizam com a implantação da infraestrutura. Somam-se à escolha dessas localizações, a necessidade de grandes áreas para implementação dos CTIs e a indisponibilidade destas nas áreas urbanas dos grandes centros. Desse modo, acabam ocupando locais de amenidades em cidades ao longo das franjas metropolitanas, que possibilitam facilidade de acesso aos empreendimentos e aos serviços urbanos, ao mesmo tempo em que oferecem em suas campanhas de *marketing* um estilo de vida de descanso e tranquilidade junto à natureza, muitas vezes às custas de diversos conflitos socioespaciais (com as populações locais e suas atividades tradicionais) e danos ambientais. Estimulam também um processo de urbanização não planejado nas

nas vizinhanças dos empreendimentos e espraiado no contexto metropolitano.

O Reserva do Paiva apresenta um leque de interações com as populações locais muito maior que o Aquiraz Riviera. Isso se deve, sobretudo, à magnitude do projeto e, simultaneamente, à tentativa de compensação frente às contrapartidas realizadas pelo município de Cabo de Santo Agostinho, especialmente as que se referem às mudanças na legislação urbana.

Das hipóteses, inicialmente propostas, demarcamos três conclusões: (i) os dados confirmam que, em empreendimentos turístico-imobiliários organizados em forma de complexo, a gestão privada sobrepuja a pública, inclusive com flexibilização da regulação pública no tangente à fiscalização e ao acompanhamento de impactos territoriais; (ii) foi corroborada também a segunda hipótese, evidenciada nas entrevistas, segundo a qual as estruturas técnicas e de gestão municipais não são suficientemente preparadas para fiscalizar e gerir as demandas derivadas do funcionamento dos complexos; (iii) a terceira, e última, hipótese foi constatada enquanto fato, ou seja, conquanto os empreendimentos sejam capazes de gerir os espaços litorâneos com maior controle urbanístico do que as municipalidades, há um elevado custo social e aproveitamento de brechas legais que dão forma única às duas utopias espaciais degeneradas aqui tratadas.

Haja vista as constatações do estudo, indica-se revisão da ação das municipalidades. A atuação do poder público, via planejamento territorial, deve apontar para a defesa do interesse da coletividade e da justiça social e ambiental, não sendo encarada apenas como política discricionária, como parece ocorrer nos casos aqui analisados.

## Agradecimentos

Ao CAPES PRINT Proc.88887.312019/2018-00: Integrated socio-environmental technologies and methods for territorial sustainability: alternatives for local communities in the context of climate change; e Programa CAPES/FUNCAP Proc.88887.165948/2018-00: Apoio às Estratégias de Cooperação Científica do Programa de Pós-Graduação em Geografia – UFC. O primeiro autor agradece também ao CNPq pela concessão de

bolsa de pesquisador produtividade, nível 2.

## Notas

1. Há, inclusive, organizações de entidades privadas para fins de agregação dos agentes e desenvolvimento desse segmento, a exemplo da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (ADIT-BRASIL).
2. No Paiva, associaram-se os proprietários de terra, Ricardo e Cornélio Brennand, e a Odebrecht Incorporações. No Aquiraz Riviera, o negócio se organizou entre os grupos MD Branco, Dom Pedro *Hotels*, *Violas* e o Fundo português *Ceará Investment Fund*.
3. No Paiva, a aquisição das terras inicia-se nos anos 1950, com a compra de grande extensão fundiária na praia do Paiva pela empresa Terrenos e Construções S.A., da família Brennand. Atualmente, a propriedade ainda pertence à família, sendo a ala sul pertencente a Terrenos e Construções S.A., do Grupo Cornélio Brennand, e a ala norte da praia, pertencente a Terrenos e Construções R.G, de Ricardo Brennand.

## Referências

ABREU, L. M. **Uma “Viagem” de Inclusão**: Turismo, Desenvolvimento e Território. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR. (Tese) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2010.

ARAÚJO, A.; ANDRADE, M. O. de. Excursões populares e turísticas: um enfoque sobre quase grupos e práticas de lazer na praia, **Ponto Urbe** [Online], 9, 2011, posto online no dia 01 dezembro 2011.. DOI: <https://doi.org/10.4000/pontourbe.360>> Acesso em: 27 abr. 2022

AQUIRAZ. Lei nº 943, de 22 de dezembro de 2011. Aprova as diretrizes do plano diretor participativo do município de Aquiraz e adota outras providências. Disponível em < <https://www.aquiraz.ce.gov.br/relatorio.php?id=18>> Acesso em: 14 jun.2022.

AQUIRAZ. Lei nº 947, de 22 de dezembro de 2011. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Aquiraz e dá outras providências. Disponível em < <https://www.aquiraz.ce.gov.br/relatorio.php?id=18>> Acesso em: 14 jun.2022.

BARBOSA, A. G. Transformações e novas conjecturas da produção do espaço metropolitano do recife: periurbanização via megaprojetos imobiliários. **Revista Rural & Urbano**, Recife. v. 02, n. 01, p. 69-8, 2017.

BARBOSA, A. G.; GOMES, E. T. A. Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, vol.28, nº.3, set./dez., 2016.

BARBOSA, A. G. Ações de responsabilidade social como elemento da governança em complexos imobiliários: quais as intencionalidades na Reserva do Paiva? **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, vol. 05, nº. 01, 2016.

BOYER, M. **Les villégiature du XVIIe au XXIe siècle**. Panorama du tourisme sédentaire. Paris: Ems Management Et Societes, 2008.

BRENNER, N. **Espaço de Urbanização**: o Urbano a partir da Teoria Crítica. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrôpoles, 2018.

CABO DE SANTO AGOSTINHO. Lei nº 2.378, de 30 de maio de 2007. Altera a Lei nº 2.360/2006, para criar a Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva - ZETLM e, dá outras providências. Disponível em <<https://prefeitura.cabo.pe.gov.br/legislacao/>> Acesso em: 13 jul.2022.

CABO DE SANTO AGOSTINHO. Lei nº 2.603, de 20 de dezembro de 2010. Dispõe sobre o uso e gestão da orla, áreas verdes, e sobre regras de trânsito e transportes na ZETLM. Disponível em <<https://prefeitura.cabo.pe.gov.br/legislacao/>> Acesso em: 13 jun. 2022.

CABO DE SANTO AGOSTINHO. Lei nº 2.926, de 28 de dezembro de 2012. Altera o artigo 56-A, da Lei Municipal no 2.360, de 29 de dezembro de 2006. Disponível em <<https://prefeitura.cabo.pe.gov.br/legislacao/>> Acesso em: 14 jun. 2022.

CIRILO, L. O imobiliário turístico e as questões socioambientais como influência na hospitalidade: estudo de caso o Nordeste brasileiro. **Gestão Turística**, p. 77-94, 2009.

CONTRERAS, L. M. G. La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados. **Perspectiva Geográfica**, vol. 15, p. 113-124, 2010.

CORREIO BRAZILIENSE. Procuradores alertam para a exploração indevida no litoral cearense, 2010. Disponível em: <https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/brasil/2010/08/04/interna-brasil,205922/procuradores-alertam-para-a-exploracao-indevida-no-litoral-cearense.shtml>

DANTAS, A. R. Análise de Conteúdo: um caso de aplicação ao estudo dos valores e representações sociais. In: LISBOA, M. Lisboa (Ed.) **Metodologias de Investigação Sociológica**. V. N. Famalicão: Edições Húmus, 2016. p. 261-286.

DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos**. Fortaleza: Edições UFC, 2019.

DANTAS, E. W. C; FERREIRA, A. L; CLEMENTINO, M. L. M. (Orgs.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, v. 1, 2010. p. 85-114.

DUARTE, R. Entrevistas em pesquisas qualitativas. **Educar em**

**Revista**, Curitiba, n. 24, p. 213-225, 2004.

DUHAMEL, P. **Géographie du tourisme et des loisirs**: Dynamiques, acteurs, territoires. Paris: Armand Colin, 2018.

ASSOCIAÇÃO GERAL RESERVA DO PAIVA. **Estatuto Social**. Mimeo. p. 01 – 33, 2008.

EVANS, J.; JONES, P. The walking interview: Methodology, mobility and place. **Applied Geography**, vol. 31, p. 849-858, 2011.

FERNANDES, E. Estatuto da Cidade, mais de 10 anos depois: razão de descrença, ou razão de otimismo? **Revista UFMG**. Belo Horizonte, v. 20, n.1, p.212-233, jan./jun. 2013.

GUEDES, M. do S. B.; PESSÔA, R. A. **Empreendimentos Turísticos no Litoral Cearense e seus Impactos Ambientais**: case Aquiraz Riviera. Embrapa, 2009. p. 1-15. Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/CNPAT-2010/11864/1/AT09107.pdf>

GUMIERO, R. G. A concepção de desenvolvimento nos quatro momentos de implementação do complexo industrial portuário de Suape: 1955 a 2015. **Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg.**, São Paulo, vol. 20, nº.1, jan./abr. 2018.

HALL, C. M. Second Home Tourism: An International Review. **Tourism Review International**, vol.18, nº 3, november, 2014. DOI: <https://doi.org/10.3727/154427214X14101901317039>

HARVEY, D. **Espaço de esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

HARVEY, D. Cidades: Estratégias Gerenciais. **Espaço & Debates** – Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo, ano XVI, nº 39, 1996.

LEFEBVRE, H. **La Production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.

LENCIONI, S. Metropolização. **Geographia** (UFF), v. 22, p. 173-178, 2020.

MAZÓN, T. **Turismo residencial, nuevos estilos de vida**: de turistas a residentes. 1. ed. Alicante: Publicacions Institucionals

turistas a residentes. 1. ed. Alicante: Publicacions  
Institucionals Universitat d'Alacant, 2018.

MUMFORD, L. **A cidade na história**: suas origens, transformações e  
perspectivas. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

PATULEIA, M. O turismo residencial e os resorts integrados no  
polo de desenvolvimento turístico do Oeste: estratégias de  
desenvolvimento. **Dos Algarves**, nº. 20, p. 4-22, 2011.

PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia**. Fortaleza: Edições UFC,  
2014.

PEREIRA, A. Q. **Coastal Resorts and Urbanization in Northeast Brazil**. 1. ed.  
Basel, Switzerland: Springer International Publishing, 2020.

PESSOA, R. A. C.; DINIZ, F. R.; REIS, J. V. dos. Política ambiental e as  
faces do mercado imobiliário na RMR: apropriação da natureza,  
empreendedorismo e símbolos ambientais. **Revista Brasileira de  
Meio Ambiente**, v. 2, nº.1, p.70-80, 2018.

PONTES, B. A. N. M.; CASTILHO, C. J. de M. O Conceito e a  
Instrumentalização da Natureza: Olhares Transversais na  
Dinâmica Territorial da Praia do Paiva-PE. **Revista Brasileira de  
Geografia Física**, vol. 09, nº 03, p. 722-736, 2006.

SANCHÉZ, N. P. **A invenção da Barra da Tijuca**: a anticidade carioca  
(dissertação). Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo,  
2009.

SILVA, E. R. da. **Condomínios Residenciais como Ativos Imobiliários** –  
Estudo sobre a Reserva do Paiva no Litoral Sul do Estado de  
Pernambuco – Brasil. Programa de Pós-Graduação em  
Desenvolvimento Urbano, 2017.

SILVA, K. de O. Condomínios fechados, residências secundárias e  
o uso do espaço público pelo capital imobiliário. **Revista Acadêmica  
Observatório de Inovação do Turismo**, abr. 2009. DOI:  
<https://doi.org/10.17648/raoit.v4n1.3537>.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao  
planejamento e à gestão urbanas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil,  
2004.

SOUSA, P. G. de; MATHEUS, M. F., SELVA, V. S. Do turismo residencial aos complexos turísticos imobiliários: a apropriação da zona costeira do nordeste brasileiro pela atividade turística imobiliária. **Ambiente & Sociedade**, vol. XIX, núm. 3, p. 176-198, jul.set. 2016.

VAINER, C. Os liberais também fazem planejamento urbano? Glosas ao "Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro". In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando consensos**. Petrópolis/RJ: Editora Vozes, 2002.

VUAILLAT, F. De la nature à vendre: fabrique urbaine et construction d'extra-territorialité à Recife (Pe, Brésil). **Espaces et sociétés**, vol 2, nº 150, p, 31 - 47, 2012.

## Contribuições dos autores

Todos os autores ofereceram substanciais contribuições científicas e intelectuais ao estudo. As tarefas de concepção e design do estudo, preparação e redação do manuscrito, bem como, revisão crítica foram desenvolvidas em grupo. O primeiro autor Alexandre Queiroz Pereira ficou especialmente responsável pela estrutura do trabalho, arcabouço metodológico e aquisição dos dados, bem como por parte dos aspectos teórico-conceituais e analíticos-interpretativos dos dados. O segundo autor Luciano Muniz Abreu contribuiu com parte do arcabouço teórico-conceitual e análise e interpretação dos dados e informações.

Recebido para publicação em 26 de setembro de 2022

Aceito para publicação em 16 de novembro de 2022

Publicado em 8 de dezembro de 2022