

Artigo

As estratégias do setor imobiliário-turístico e a incorporação de medidas socioambientais no litoral do Brasil

Alexandre Queiroz Pereira

397

Resumo

As atividades turístico-imobiliárias estão cada vez mais predominantes no litoral brasileiro. Situadas, geralmente, em ambientes com características socioambientais complexas, cuja proteção ambiental é uma obrigação legal e apresenta apelo social, os empreendedores desse setor têm se apropriado de estratégias para potencializar seus negócios. Enquanto hipótese, admite-se que a produção da nova geração de estações turísticas (compostas por complexos, resorts e condomínios de praia) se realiza com uso intenso dos zoneamentos e de restrições ambientais em seu favor, tanto em razão do aumento da renda de monopólio quanto pela exclusividade espacial derivada das “barreiras” ambientais. Ambas as situações são capazes de fortalecer processos de homogeneização socio-residencial e formas de apropriação turística. Em termos metodológicos, utilizou-se uma interpretação socio-territorial, de caráter multiescalar, baseada em pesquisa documental e, sobretudo, em material coletado em trabalhos de campo realizados em trechos do litoral brasileiro, mais precisamente na Bahia, Ceará e Pernambuco. Concluiu-se que os grupos empresariais desenvolvem tipos de estratégias socioambientais que impactam os zoneamentos, a restrição de usos e a valorização econômica dos empreendimentos. É possível afirmar que se instalam nas zonas de praia mecanismos de proteção ambiental forjados a partir de princípios de mercado, sobretudo os do setor imobiliário-turístico, como demonstram os modelos baseados na ocupação residencial de baixa densidade, inacessíveis aos estratos de menor renda da sociedade.

Palavras-chave: Sustentabilidade; Zoneamento; Proteção; Urbanização.

The strategies of the real estate-tourism sector and the incorporation of socio-environmental measures on the coast of Brazil

Abstract

Tourism and real estate activities are becoming increasingly prevalent along the Brazilian coast. These activities are generally situated in environments with complex socio-environmental characteristics, where environmental protection is both a legal obligation and a social imperative. Entrepreneurs in this sector have employed strategies to enhance their businesses. It is hypothesized that the development of a new generation of tourist resorts – comprising complexes, resorts, and beach condominiums – intensively utilizes zoning regulations and environmental restrictions to their advantage. This is due both to the increase in monopoly profits and the spatial exclusivity derived from environmental “barriers”, which can strengthen processes of socio-residential homogenization and forms of tourist appropriation. Methodologically, a multi-scalar socio-territorial interpretation was applied, based on documentary research and, primarily, material collected during fieldwork conducted along stretches of the Brazilian coast, specifically in Bahia, Ceará, and Pernambuco. The findings indicate that business groups implement various socio-environmental strategies that impact zoning regulations, usage restrictions, and the economic valuation of developments. It can be asserted that mechanisms for environmental protection are being established in coastal areas based on market principles, particularly those related to the real estate and tourism sectors, as evidenced by models of low-density residential occupation that remain inaccessible to lower-income strata of society.

398

Keywords: Sustainability; Zoning; Protection; Urbanization.

Les stratégies du secteur du tourisme immobilier et intégration de mesures socio-environnementales sur la côte brésilienne

Resumé

Le tourisme et les activités immobilières sont de plus en plus présents sur la côte brésilienne. Généralement situés dans des environnements aux caractéristiques socio-environnementales complexes, où la protection de l'environnement est à la fois une obligation légale et un enjeu social, les entrepreneurs de ce secteur ont recours à des stratégies pour stimuler leur activité. L'hypothèse avancée est que la production de la nouvelle génération de stations touristiques (composées de complexes, de stations balnéaires et de condominiums de plage) utilise intensivement le zonage et les restrictions environnementales à leur avantage, tant en raison de l'augmentation des revenus de monopole que de l'exclusivité spatiale dérivée des “barrières environnementales. Ces deux situations renforcent les processus d'homogénéisation socio-résidentielle et les formes d'appropriation touristique. Sur le plan

méthodologique, une interprétation socio-territoriale multi-scalaire a été adoptée, basée sur une recherche documentaire et, surtout, sur le matériel recueilli lors de travaux de terrain effectués sur certaines parties de la côte brésilienne. Il a été conclu que les groupes d'entreprises développent des stratégies socio-environnementales ayant un impact sur le zonage, la restriction des usages et l'évaluation économique des projets.

Mots Clés: Durabilité; Zonage; Protection; Urbanisation.

Introdução

A produção dos espaços urbanos não se dissocia dos conflitos derivados da apropriação da natureza ou do meio ambiente, estando por, muitas vezes, distante dos princípios de justiça ambiental (Swyngedouw, 2017). Nesse passo, a ecologização urbana como estratégia de desenvolvimento dos negócios imobiliários é amplamente praticada nas cidades do Norte Global, inclusive associada aos instrumentos financeiros (García-Lamarca *et al.*, 2022). No Brasil, as noções de natureza, qualidade ambiental e imobiliário sustentável também impactam na produção residencial nos espaços urbanos dos grandes centros (Henrique, 2006; Henrique, 2011; Teixeira; Castilho, 2020; Beck, 2020; Baumgartner, 2022).

Em movimento socioespacial centrípeto, além da habitação permanente e dos serviços, outros agentes e processos induzem a reprodução do espaço urbano nas bordas das aglomerações, principalmente as marcadas por amenidades ambientais. Consonante ao dito anteriormente, o lazer, de modo geral, e o turismo, em particular, tornaram-se fortes indutores da urbanização e da metropolização de regiões e territórios por meio da construção de segundas residências, condosort, resorts e hotéis (Pereira, 2020; Pereira; Paiva, 2022).

Ao constatar a relação entre incorporação imobiliária e a produção de espaços turísticos, percebem-se situações conflituosas no uso da paisagem ou dos componentes naturais do território (Pereira; Brandão; Laurent, 2021). Se, por um lado, a difusão do

turismo de massa depende da construção de infraestruturas e do adensamento do espaço construído, por outro, a sustentabilidade da prática e a qualidade ambiental ganham relevância: i. na atração de visitantes e residentes (Chen *et al.*, 2019; Hall; Wood, 2021; Hall; Seyfi; Naderi, 2022); ii. na homologação oficial dos projetos (Pereira; Abreu, 2022); e iii. na valorização econômica dos imóveis urbanos e serviços turísticos (García-Lamarca *et al.*, 2022; Pereira; Silva; Arreortua, 2021).

Dos sítios naturais escolhidos pelos promotores turístico-imobiliários e pelos próprios turistas, nenhum outro foi tão largamente transformado como as zonas de praia e as costas marítimas (Dantas, 2019; Boyer, 2008; Urbain, 1996). Da mesma forma, os espaços litorâneos correspondem ao complexo de ecossistemas ao apresentar diferentes níveis de fragilidade ambiental aos processos de ocupação social e aos desdobramentos das mudanças climáticas (Queiroz *et al.*, 2017; Paula; Vasconcelos; Souza, 2022). Entre a massificação dos usos turístico-residenciais e a presença de zonas naturais diferenciadas e, legalmente protegidas, os promotores imobiliários e as corporações turísticas agem a fim de buscar alternativas às restrições e, simultaneamente, maximizar a rentabilidade dos seus negócios.

Por sua vez, a construção de imobiliário de uso sazonal relacionado às práticas de lazer (segundas residências) avança como um dos principais produtos comercializados por esse setor econômico. Tal processo demanda posicionamento público-governamental para controle da sua expansão e uso do solo, ação essa sujeita a fragilidades institucionais e políticas, mesmo em países com democracias consolidadas e de alta renda *per capita* (Ericsson *et al.*, 2022).

No Brasil, a expansão do espaço urbano nos espaços litorâneos tem influência direta das atividades turísticas e, mesmo com os impactos socioambientais registrados, esta é considerada estratégica pelas gestões municipais. Via de regra, os governantes dos municípios apoiam o desenvolvimento das atividades turísticas em seus territórios por acreditarem na capacidade dessa em criar empregos, qualificar o espaço urbano e elevar o volume de impostos arrecadados por tais atividades (Pereira; Gomes, 2018).

Ainda para a realidade brasileira, a regulação do uso do solo nas zonas costeiras encontra no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012), no Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (Lei Federal nº 7.661/1988), no Projeto Orla (Decreto Federal nº 5.300/2004) e no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) relevante arcabouço político, jurídico e de instrução ao planejamento. Ambos os instrumentos têm abrangência nacional, mas é exatamente na escala dos municípios que se vislumbram as dificuldades na aplicação das leis, principalmente no impedimento às formas de uso não democráticas ou ambientalmente degradantes dos espaços litorâneos. Dialeticamente, as restrições ambientais, a priori de caráter conservador e protetor, geram raridades espaciais, cujas qualidades ambientais escassas são muito bem aproveitadas pelo mercado em suas estratégias de marketing (Beck, 2020).

Na prática, o produto fundamental do planejamento urbano e ambiental na escala municipal é o plano diretor. Associado a esse instrumento urbanístico, os zoneamentos elaborados são peças-chaves, pois não são apenas documentos técnicos, mais que isso, são indicadores da geopolítica urbana (Souza, 2016). Obrigatório para municípios com população superior a 20 mil habitantes ou onde se constituem projetos econômicos de grande porte, como os turísticos-imobiliários, a elaboração/atualização do plano diretor e de suas leis complementares é feita com ampla participação do mercado turístico, imobiliário e fundiário.

Este estudo visa analisar as estratégias utilizadas por promotores imobiliários e grupos hoteleiros, a partir de três aspectos basilares: a valorização das características naturais, as implicações socioeconômicas e as práticas de sustentabilidade. Enquanto hipótese, admite-se que a produção da nova geração de estações turísticas (compostas por complexos, resorts e condomínios de praia) se faz com uso intenso dos zoneamentos e das restrições ambientais a seu favor, tanto em razão do aumento da renda de monopólio como pela exclusividade espacial derivadas das “barreiras” ambientais, ambas situações capazes de fortalecer processos de homogeneização socio residencial e de formas de apropriação turística.

1. Método e procedimentos de pesquisa

O caminho metodológico da pesquisa considera a urbanização da sociedade como preceito inicial, o que se desdobra, inevitavelmente, no reconhecimento do processo de reprodução social do espaço urbano. Essa condição primeira entende a espacialidade das atividades socioeconômicas produzida pela dialética ação dos agentes sociais. Nesse sentido, a apropriação e dominação da natureza ou dos sistemas ambientais são compreendidas a partir de um viés social, político e econômico crítico aos modelos tradicionais de análise, geralmente denominados de ecologia política.

O artigo não se propõe a estudar um caso específico, outrossim, faz-se valer dos exemplos sistematizados a partir de vários contextos socioespaciais situados territorialmente no litoral incorporado por vetores de urbanização e metropolização, com predominância de agentes imobiliários e corporações turístico-hoteleiras e constatados a partir dos trabalhos de campo. Dessa forma, apontam-se casos nos litorais dos estados da Bahia, de Pernambuco e do Ceará. A escolha dos casos se justifica também pela relevância turística, pela atração de recursos públicos federais voltados para a promoção da atividade e dos investimentos privados derivados de grupos imobiliários e hoteleiros (Dantas, 2019), principalmente consolidados na construção de complexos, como o Aquiraz Riviera (Ceará), o Reserva do Paiva (Pernambuco) e a Costa do Sauípe (Bahia). Além dos critérios mencionados, para a seleção dos casos foram considerados a localização metropolitana, a área do empreendimento (maiores que 100 hectares) e a diversidade de produtos imobiliário-turísticos reunidos nos complexos (condomínios, resorts, loteamentos, condosort, hotéis).

Além disso, nos litorais em destaque são observados conflitos e impactos socioambientais. Em monitoramento produzido pela Fundação Oswaldo Cruz, são localizados os problemas dessa natureza, sendo os mais comuns a alteração do ciclo reprodutivo da fauna, a alteração do regime tradicional do uso e a ocupação do solo, danos às áreas protegidas e processos erosivos (Fiocruz, 2024).

Dada a atualização do processo de produção dos espaços turísticos no litoral, sobremaneira nas últimas duas décadas, esse será o contexto temporal utilizado para agregação de informações, descrição de situações e apontamento de exemplos. A saber, é exatamente nos primeiros anos do século XXI que se torna mais comum a produção de tipologias turístico-imobiliárias no litoral brasileiro, e, mais ainda, na região nordeste.

Para as interpretações e estruturação dos argumentos, estipulou-se três indicadores analíticos: a) o sítio natural e a situação geográfica das áreas e dos empreendimentos; b) a noção de conservação e uso da natureza em espaços de urbanização turística; c) os zoneamentos, as normas e as restrições estabelecidas nas respectivas áreas. Metodologicamente, são esses os elementos da realidade que baseiam a interpretação do que chamamos de estratégias socioambientais e políticas de controle do território em função dos interesses empresariais.

A captação das informações necessárias às descrições e análises deu-se através de diferentes procedimentos: 1. Revisão sistemática de estudos descritivos acerca dos temas turismo, espaço turístico, complexos turísticos, segundas residências, litoral, metropolização litorânea, metropolização turística, turismo e meio ambiente, e ecologia política; 2. Análise de documentos oficiais (planos e leis) e material publicitário dos empreendimentos; e, 3. Atividades em campo baseadas em observações sistematizadas, entrevistas com gestores dos empreendimentos e técnicos municipais, preenchimento de formulário básico de caracterização do território e captação de imagens fotográficas para análise em gabinete. Sobre essa última estratégia, vale detalhar que as incursões se deram entre os anos de 2021 e 2023, no litoral das regiões metropolitanas de Recife, Salvador e Fortaleza. Em cada campo eram visitados todos os empreendimentos, o seu entorno, as comunidades próximas e as secretarias municipais diretamente envolvidas (turismo, meio ambiente, urbanismo e planejamento), a depender da configuração administrativa da municipalidade. As observações foram registradas em áudio, vídeo e em formulários componentes do banco de dados do grupo de pesquisa.

1. Resultados e discussões

Depois da coleta de dados de campo, a análise em gabinete permitiu a distinção de três grupos de estratégias socioambientais de controle e uso do território: i. a natureza como item complementar ao portfólio dos imóveis; ii. a natureza como barreira aos usos/agentes indesejados; e, iii. o ambientalismo compensatório empresarial diante de usos/ações degradantes. Tal diferenciação não se fez sem influências, sendo mencionáveis a perspectiva do exclusivismo socioespacial (Barbosa, 2017) e a ecogeopolítica urbana (Souza, 2016).

a) A natureza como elemento complementar ao portfólio dos imóveis

As zonas de praia, as áreas florestadas e os recursos hídricos (rios, lagoas e lagos) transformaram-se em componentes territoriais valorativos dos produtos imobiliários e turísticos (Blázquez-Salom, 2007; Gil de Arriba, 2019). Essa foi uma constatação registrada ao investigar os casos de três complexos turísticos imobiliários no nordeste do Brasil, são eles o Aquiraz Riviera e o Porto das Dunas (Aquiraz, Ceará) e o Reserva do Paiva (Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco) inclusos no polígono metropolitano de Fortaleza e Recife, respectivamente.

A construção de complexos turístico-imobiliários no nordeste do Brasil é averiguada desde a primeira década deste século (Pereira; Abreu, 2022). Situados em contexto metropolitano e em espaços litorâneos, os empreendimentos reproduzem um modelo de expansão urbana de baixa densidade, dedicado à comercialização dos produtos imobiliários residenciais de uso permanente e/ou sazonal.

Ao analisar os casos, percebeu-se que a situação geográfica dos empreendimentos (condomínios ou loteamentos) é destacada, sobretudo, nos *masterplans* e nas peças de propaganda nos seus sítios eletrônicos (**Figura 1**). A presença dos rios e das áreas verdes é anunciada como se os complexos (segundas residências e hotéis) mantivessem uma

harmonia total com os ambientes naturais (matas, rios e praia). No Reserva do Paiva, mesmo com legislação municipal modificada especificamente para intensificação da taxa de ocupação dos lotes e para a elevação do número de pavimentos (Lei municipal 2.926 de 28/12/2012), o site do empreendimento destaca os 8,5 quilômetros de praia, os 126 hectares de área verde e os 200 hectares de mata atlântica preservados.

Aos já conhecidos itens da propaganda dos corretores imobiliários (segurança, exclusivismo e sofisticação) somam-se as práticas ditas sustentáveis, de uso racional dos recursos e os processos naturais¹, atualizando os princípios das chamadas utopias espaciais (Harvey, 2004). Nelas, prega-se a ideologia da superação das contradições sociais, com garantia de que as formas arquitetônicas e urbanísticas se harmonizam aos ecossistemas e aos seus componentes. Para além das propagandas a utilizar os termos-chave da sustentabilidade, verificam-se contradições, principalmente, em virtude das restrições de uso tradicionais nas zonas de praia, como a festa lavadeira e a alteração das leis de uso do solo urbano que permitiu o adensamento construtivo (Barbosa, 2016; 2017).

¹ O site do empreendimento descreve essas condições diferenciadas e sustentáveis: “Por prezar pela qualidade de vida dos moradores e do meio ambiente, a Reserva do Paiva assumiu compromisso com a sustentabilidade da região. Dessa forma adota o equilíbrio entre as construções e o ambiente em que estão inseridas, com formas mais horizontais e baixo adensamento, valorizando áreas verdes com projetos arquitetônicos que favorecem a ventilação cruzada, o aproveitamento da iluminação natural, o uso racional de água e energia. Além disso, a infraestrutura de lazer condominial, desvinculada das edificações privadas, preserva a privacidade e promove um conforto ambiental e visual diferenciados”. (<https://www.reservadopaiva.com.br>).

Figura 1 - Situação geográfica do Empreendimento Imobiliário Reserva do Paiva, Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco.



Fonte: <http://site.cuidamosdopaiva.com.br/a-reserva/> e Pereira, Salinas e Prado (2021).

Em entrevistas com os técnicos municipais, observa-se que na fase de aprovação dos projetos e de concessão das licenças, os empreendedores buscam estratégias para superar as limitações do zoneamento e da lei de uso do solo para elevar as taxas de construção, aumentando o índice de aproveitamento do solo. Todavia, instituídas por limitações legais, a manutenção das formas naturais e das reservas verdes são obrigatórias. Frente às imposições, revertem-se as estratégias e passa-se a anunciar as feições naturais como composição diferencial do produto imobiliário, inclusive quando esse tem funções turísticas e de lazer.

No projeto do Aquiraz Riviera, entre o campo de Golfe e o loteamento, foi mantida uma reserva de 58 hectares nas dunas, transformada em Reserva Particular do Patrimônio Natural (**Figura 2**). Diferente do apelo preservacionista que a manutenção da reserva deixa transparecer, o complexo turístico, fruto da parceria entre investidores nacionais e portugueses, na fase de instalação foi interpelado pelo Ministério Público em virtude de ações em desconformidade às leis ambientais (Silva, 2021). Fato a demonstrar que a in-

incorporação de áreas preservadas ao *masterplan* dos projetos é muito mais fruto das imposições das leis do que uma redefinição do comportamento empresarial. Mesmo assim, a manutenção do espaço preservado permanece como um bônus aos que, por seu poder de compra, têm capacidade de adquirir imóveis nessas condições socioambientais excepcionais.

O terceiro caso, o conhecido loteamento dos anos 1980, no qual anos depois se instalou o Parque Aquático Beach Park, corresponde ao Porto das Dunas e ao seu complexo de resorts (**Figura 2**). A situação geográfica do loteamento é devesas, potencializada por todo o conjunto ambiental da Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Pacoti.

Figura 2 - Reserva naturais nos empreendimentos Aquiraz Riviera e na praia do Porto das Dunas, em Aquiraz – Ceará.



Fonte: GoogleEarth e OpenStreetMap.

Semelhante à geomorfologia do Reserva do Paiva, o Porto das Dunas se serve da paisagem composta pelo polígono da APA do Rio Pacoti. A foz do rio, as suas dunas e a sua planície fluvio-marinha, protegidos pelo código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), criam um “cinturão” a emoldurar as zonas de praia e pós-praia ocupadas pelos empreendimentos turísticos e por segundas residências.

Como resultado econômico-imobiliário, os elementos naturais da configuração territorial da planície litorânea contribuem diretamente para que, mesmo localizados em zonas de franja metropolitana, tais empreendimentos se encontrem na lista dos maiores preços médios por metro quadrado oferecidos no mercado residencial em seus respectivos estados (Pereira; Silva; Arreortua, 2021; Rufino, 2015; Barbosa, 2016).

b) A natureza como barreira aos usos e/ou agentes indesejados

A segunda estratégia socioambiental de uso e domínio do território percebida se institui à medida que aspectos naturais são utilizados como barreira aos usos e aos agentes indesejados. Ao passo que se mencionou a importância das paisagens naturais litorâneas como item complementar a excepcionalidade dos empreendimentos postos à venda, não é menos decisivo utilizar-se de táticas de controle para limitar formas de apropriação desses espaços por grupos sociais cujas condições socioeconômicas não os possibilitam comprar imóveis ou pagar por serviços hoteleiros.

Como exemplo, pode-se destacar situações verificadas nas praias do Paiva (Cabo de Santo Agostinho – PE), Muro Alto (Ipojuca – PE) e em Itacimirim (Camaçari – BA). Na primeira e na terceira, há forte concentração de condomínios de praia basicamente de uso sazonal, com a ocupação estabelecida na estreita faixa territorial linear e paralela à zona de praia. No segundo caso, com morfologia urbana semelhante, são verificados resorts reconhecidos nacionalmente (Marulhos Resort e Nannai Residence Vilas, por exemplo).

Em todas as situações, os elementos construídos e a base natural do território são utilizados como elementos de retenção de fluxos de usuários em massa. Na primeira situação, pode se enquadrar o contexto da Praia do Paiva, onde está o Reserva do Paiva. Apesar do empreendimento divulgar sua modernidade fundamentada em urbanismo sustentável e no contato com a natureza, os acessos à praia, onde não há empreendimentos, são “rústicos” e com impedimentos para transportes automotores (Figura 3).

Apesar de aparentar intenção de gerar menor impacto aos ambientes à beira-mar, a estratégia de limitação de acesso, mesmo para o espaço público da praia, corresponde à ação deveras utilizada em balneários turísticos litorâneos (Silva, 2013). Em complementação, para o caso específico do Reserva do Paiva, é preciso lembrar que a rodoviária estadual que liga o empreendimento à Recife (PE-024) é via construída através de parceria público-privada, concedida à Concessionária Rota dos Coqueiros, e, por isso, sua utilização se faz por meio de pagamento de pedágio.

Ao chegar à praia, o caminhante se depara com placas informativas das interdições de uso. São lembrados aos visitantes que há risco de ataques de tubarões e que o mar representa perigo a afogamentos (**Figura 3**). Sem vias para acesso e estacionamento, o uso da praia passa a ser limitado à contemplação, mais especificamente para os proprietários dos imóveis construídos no modelo “pé na área”, ou seja, aqueles com acesso direto às áreas da praia, sem barreiras.

Como demonstram as entrevistas com os corretores de imóveis para segunda residência, os metros quadrados residenciais construídos nessa localização são os que alcançam preços mais robustos em comparação aos imóveis mais continentais, pois permitem a exclusividade da paisagem natural e, principalmente, sem usuários estranhos aos proprietários.

Figura 3 - Barreiras ao uso no litoral das regiões metropolitanas de Recife e de Salvador.

LEGENDA:
 A e B – Acessos à Praia no empreendimento Reserva do Paiva, Cabo de Santo Agostinho, PE; C – Zonas de praia em Muro Alto, Ipojuca, PE; D – Imagem de satélite do litoral de Camaçari, Bahia.



Fonte: Banco de Fotografias do autor e Google Maps.

410

A segunda situação corresponde ao exemplo do uso da geomorfologia litorânea na criação de obstáculos, sobretudo, impedindo construções que fujam dos padrões dos condomínios e dos resorts de praia. Em Muro Alto, descrito o perfil do continente para a praia, a ocupação apresenta a seguinte sequência: grande gleba utilizada como fazenda de coqueiros, estreita via de acesso pavimentada, mega lotes ocupados por resorts paralelos à praia, à zona de praia, aos arrecifes e ao mar aberto. A localização dos empreendimentos, além das características de acesso e da ausência de espaços públicos (praças, calçadões e calçadas), faz das piscinas naturais e dos arrecifes atrativos praticamente exclusivo aos hóspedes e proprietários dos empreendimentos próximos aos ambientes marítimos.

Outro caso é registrado durante os trabalhos de campo em Itacimirim, litoral de Camaçari. Neste trecho litorâneo, a geomorfologia e os corpos hídricos são utilizados de tal forma que confinam os condomínios de praia que se localizam na parte mais próxima

ao mar. As áreas de alagamento servem como “um fosso” que circunda a ocupação imobiliária, situação natural cooptada pela morfologia do tecido urbano.

Durante os trabalhos de campo, várias foram as praias com comunicados de proibição (Figura 4). Em Itacimirim e Guarajuba (Camaçari/BA), interditam-se fluxos indesejados como os comerciantes que, sendo permitidos, poderiam atrair usuários de outras classes/segmentos sociais não proprietários dos imóveis. Também na praia do Forte (Bahia), houve coincidência entre a localização das placas com as áreas de concentração de condomínios de praia à beira mar.

Figura 4 - Mosaico de placas instaladas no litoral de Pernambuco e da Bahia.



LEGENDA: A – Placas com avisos de segurança e interdição de usos em Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco. B e D – Interdição de usos e de acessos às praias do Forte e Sauipe em Mata de São João, Bahia. C – Proibição de atividades de comércio na praia em Camaçari, Bahia. E – Placas com zoneamento de praia em Porto de Galinhas, Ipojuca, Pernambuco.

Fonte: Arquivos do autor.

Ainda no litoral baiano, próximo ao balneário da Costa do Sauipe, a placa instalada pelo poder público municipal informa aos visitantes sobre a legislação que normatiza o acesso às zonas de praia em Mata de São João quando realizados por excursionistas

transportados por veículos do tipo ônibus ou vans. Sabidamente, essa prática é comumente utilizada por famílias de menor rendimento mensal, sendo que a burocracia estabelecida tende a limitar fortemente sua realização.

Esse segundo grupo de estratégias tende a produzir zonas homogêneas não somente em relação ao padrão imobiliários, mas em virtude da limitação da diversidade de usos populares e/ou massificados. Via de regra, sua execução é respaldada frente ao alibi da preservação dos ambientes diante de possíveis agentes degradadores.

c) O ambientalismo compensatório empresarial diante de usos e/ou ações degradantes

Denomina-se de ambientalismo compensatório empresarial o conjunto de práticas desenvolvidas por corporações tendo a finalidade de relacionar a sua marca à noção de negócio ambientalmente engajado, baseado no cuidado e na preservação dos ambientes. Para isso, são efetivadas medidas mitigadoras, e, mais importante, as ações são publicadas com a intenção de reforçar a imagem positiva do negócio. Atualmente, tais práticas se configuram no conhecido padrão *Environmental, Social and Governance* (ESG), selo do que também ficou público como responsabilidade socioambiental e seus impactos econômicos e publicitários (Saini *et al.*, 2023; Kumar, 2023; Bae, 2022).

No imobiliário-turístico litorâneo, os grupos empresariais, principalmente as redes internacionais e nacionais, implementam agendas consideradas por eles como de sustentabilidade e de responsabilidade social, como são os casos da portuguesa Vila Galé (Machado, 2019) e a cearense Beach Park (Rodrigues, 2016).

Nesse último caso, o CEO do grupo, em entrevista registrada pelo podCast Conta Bem², enfatizou as medidas sustentáveis tomadas pela companhia, principalmente, em relação ao reaproveitamento da água, do tratamento dos resíduos sólidos, do cuidado com as tartarugas, do Selo Carbono Neutro (compensação da emissão de CO₂) e do ISO

² Para acessar, utilizar o endereço eletrônico para a plataforma youtube: <https://youtu.be/YYcl6-XUAYk>.

14001. As práticas dessa natureza têm impacto direto na atratividade de visitantes e, inclusive, têm sido consideradas como pré-requisitos importantes na captação de investidores e parceiros comerciais. Há, no entanto carência de pesquisas a verificar o nível de eficiência e, principalmente, de justiça socioambiental de tais ações certificadas.

De responsabilidade dos condomínios de praia ou dos complexos turísticos, durante as atividades de pesquisa em campo, foram registradas tentativas de recuperação ambiental do território (**Figura 5**).

A primeira, situada no litoral de Cabo de Santo Agostinho, corresponde à preservação da vegetação rasteira do pós-praia, e com retaguarda preenchida por plantação arbitrária de coqueiros (*cocos nucifera*). Essa composição emoldura o acesso à praia junto aos condomínios construídos nas proximidades.

Em relação à segunda, cita-se a situação de condomínios que demarcam zonas de trânsito de pedestres, cujo objetivo seria recompor a vegetação de dunas. Em comparação à área ocupada pelos condomínios em Praia do Forte, os espaços para a recuperação ambiental são visivelmente limitados e, por isso, sua eficiência na recuperação dos fluxos costeiros é contestável. A manutenção das placas e o cercamento do pequeno trecho de vegetação próxima à praia aparenta estratégia parcial e de cunho estético - um ajardinamento das bordas litorâneas -, haja vista a complexidade de medidas necessárias em caso de recomposição das paisagens litorâneas erodidas ou de ocupação intensa em dunas e faixa de praia (Paula *et al.*, 2021).

Figura 5 - Exemplos de medidas de recuperação de ambientes no litoral de Pernambuco e da Bahia próximas a condomínios de praia.



Fonte: Arquivos do autor.

A última das práticas identificadas refere-se à ação de proteção à fauna, no caso, as tartarugas. Na praia do Forte existe um dos oito centros de visitação da Fundação Projeto Tamar, que, por si só, representa uma atração turística, posto permitir a visitação para fins de conhecimento de espécimes marítimas, principalmente as tartarugas. A Fundação, inegavelmente, desenvolve atividades e práticas essenciais à proteção da fauna, contudo são os empreendedores imobiliários que se aproveitam das restrições para tornar os espaços públicos próximos aos condomínios mais inacessíveis a usuários da praia, sem abdicar da intensificação das construções nas áreas particulares, mesmo que sejam tão vulneráveis como as demarcadas pelas placas.

A medida adotada pelos empreendedores imobiliários em relação às tartarugas, deu-se na criação de corredores entre os limites das glebas, exclusivamente para ação dos integrantes da Fundação, e com o objetivo de dar suporte ao cuidado no momento de reprodução dos répteis marinhos. Entre os condomínios, os ninhos e o nascimento desses animais tornam-se espetáculo aos turistas e visitantes, sendo que a importância

no cuidado com as tartarugas se transfigura, para os empreendedores, como ação mitigadora de caráter ambientalmente educativo.

Esse modelo de empreendimento em simbiose com a paisagem natural é a aposta dos gestores públicos e dos empreendedores turístico-imobiliários. Sobre isso, em entrevista com gestores municipais da Prefeitura de Mata de São João, foi mencionado pelos entrevistados que a meta é convencer os novos negociantes a produzir menor número de unidades e associá-las ao entorno, à flora e à fauna. A proposta se baseia na ideia de que, com isso, os próprios empresários podem alcançar melhores preços por seus imóveis e serviços, haja vista a atração de clientes dispostos a pagar mais por esse modelo de turismo e de imobiliário.

Conclusões

O presente texto partiu inicialmente da seguinte questão: quais são as ações e as estratégias utilizadas pelos promotores imobiliários e/ou grupos hoteleiros para aproveitamento das características naturais dos territórios e ambientes costeiros na valorização socioeconômica dos seus empreendimentos? No transcorrer da pesquisa e, sobretudo, após sistematização das informações e análises, chegou-se a conclusões destacáveis.

O modelo de ocupação dos espaços litorâneos, com predominância dos usos de lazer e turismo, apresenta variações urbanísticas, mas geralmente se concretizam em complexos turísticos e em condomínios de praia. Nesses, foi possível destacar padrão de estratégias de incorporação da ecologia litorânea ao modelo de negócio (estilo das construções, dos preços e dos potenciais clientes).

As estratégias socioambientais geram quatro efeitos: i. exclusivismo espacial, com controle territorial e domínio socioambiental; ii. segregação de usos como imperativo frente às restrições ambientais; iii. mercantilização dos fluxos e das paisagens naturais e dos serviços ecossistêmicos a elas relacionadas; e iv. valorização econômica dos terrenos

derivada da criação de raridades (associação entre espaço construído e situação geográfica).

Por sua vez, a pesquisa aponta para um quadro de evidências, como também tendências. Enquanto virtualidades, identifica-se o fortalecimento das ações baseadas no controle ambiental e modelização de um setor turístico-imobiliário galgado em práticas autodenominadas de responsabilidade socioambiental. Mesmo com a evidência de impactos e conflitos, como os verificados pelo monitoramento da FIOCRUZ, essa tende a ser cada vez mais utilizada pelos grupos empresariais com a finalidade de potencializar seus negócios turístico-imobiliários através do alibi conservacionista. Nesse contexto, a ideia de proteger uma espécie – como é o caso das tartarugas – sendo uma imposição da legislação ambiental, é transformada em atração turística, não necessariamente respeitando os limites técnicos indicados.

Entre as leis que regulam o uso do solo e o interesse do setor imobiliário-turístico, nos trechos do litoral estudado, verificou-se a justaposição entre zonas/áreas de proteção ambiental (restingas, florestas, morros, manguezais, dunas) e o espaço construído para empreendimentos e para as práticas sociais do turismo e do lazer.

A estratégia selecionada pelo setor imobiliário e as municipalidades foi promover ocupações de baixa densidade demográfica e com uso sazonal controlado pelas corporações e que, por sua vez, ofertam os imóveis por preços diferenciados em função da raridade e da exclusividade socioambientais. Da forma como se aplicam as leis e normas, conduzido ao sabor das empresas imobiliárias-turísticas, há insucesso tanto na proteção ambiental como na justiça social. Em primeiro lugar, porque os grandes empreendimentos turístico-imobiliários continuam sendo construídos nessas áreas; e, em segundo lugar, em virtude da homogeneidade social dos proprietários dos imóveis, marcada pelas leis de mercado.

Entre as limitações e as possibilidades do estudo, pode-se apontar: primeiro, a necessidade de um acompanhamento espaço-temporal da consolidação dos empreendimentos e, conseqüentemente, das mudanças socioambientais promovidas seu entorno,

considerando do mesmo modo as alterações nas legislações de uso e ocupação do solo urbano; segundo, enquanto objetivos futuros de pesquisa, através de instrumentos qualitativos, é prudente compreender a percepção dos consumidores de imóveis em relação ao estado de adaptação e proteção ambiental em zonas de praia onde se consolidam esse modelo de ocupação turística e imobiliária.

Por fim, concluiu-se também que os zoneamentos ambientais na escala dos municípios são peças cuja ação dos empreendedores tem capacidade de flexibilizar, dando a eles condições mais favoráveis. Isso se aplica também quando são avaliados os regramentos locais que detalham as restrições de certos usos.

Agradecimentos

O autor agradece ao Proex/CAPES pelos trabalhos de campo, à FUNCAP por auxílio à Pesquisa e ao CNPq pela concessão de bolsa de Produtividade em Pesquisa.

Referências

- BAE, Jun-Ho. Developing ESG Evaluation Guidelines for the Tourism Sector: With a Focus on the Hotel Industry. **Sustainability**, v. 14, nº 24, pp. 1-17, 2022.
- BARBOSA, Adauto Gomes. O marketing imobiliário à luz da estética da mercadoria. **Mercator**, v. 16, nº 3, pp. 1-13, 2017. Disponível em: <<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1683>>. Acesso em 25/01/2024.
- BARBOSA, Adauto Gomes. Planejamento urbano empresarialista em complexos imobiliários, residenciais e de serviços: A Reserva do Paiva em análise. **Cadernos MetrÓpole**, PUCSP, v. 18, nº 37, pp. 785-802, 2016.

- BAUMGARTNER, Wendel Henrique. Apropriações dos objetivos do desenvolvimento sustentável pelo mercado imobiliário na produção do espaço urbano. **Scripta Nova**, v. 26, n° 1, pp. 185-205, 2022.
- BECK, Ceres Grehs. Luxos verdes na publicidade imobiliária de João Pessoa/PB. ESPM-Rio, **Diálogo com a Economia Criativa**, Rio de Janeiro, v. 5, n° 13, pp. 124-141, 2020.
- BLÁZQUEZ, Macià. Los espacios naturales, “el mango de la sartén va al outro lado”. **Scripta Nova. Revista Eletrônica de Geografia e Ciências Sociais**, v. 11, n° 37, pp. 245, 2007.
- BOYER, Marc. **Les villegiatures du XVIe au XXIe siècle**. Paris: Éditions Ems, 2008.
- CHEN, Ning; HALL, Michael; KANGKANG, Yu; QUIAN, Cheng. Environmental Satisfaction, Residential Satisfaction, and Place Attachment: The Cases of Long-Term Residents in Rural and Urban Areas in China. **Sustainability**, v. 11, n° 22, pp. 1-20, 2019.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Maritimidade nos Trópicos**. 3. ed. Fortaleza: Edições UFC, 2019.
- ERICSSON, Birgitta; ØIAN, Hogne; SELVAAG, Sofie Kjendlie; LERFALD, Merethe; BREIBY, Monica. Planning of second-home tourism and sustainability in various locations: Same but different? **Norsk Geografisk Tidsskrift – Norwegian Journal of Geography**, pp. 209-227, 2022.
- FUNÇÃO OSWALDO CRUZ (FIOCRUZ). **Mapa dos Conflitos**. São Paulo: FIOCRUZ, 2024. Disponível em: <<https://mapadeconflitos.ensp.fiocruz.br/>>. Acesso em 08/08/2024.
- GARCÍA-LAMARCA, Melissa; ANGUELOVSKI, Isabelle; COLE, Helen V.; CONNOLLY, James T.; PEREZ-DEL-PULGAR, Carmen; SHOKRY, Galia; TRIGUERO-MAS, Margarita. Urban green grabbing: Residential real estate developers discourse and practice in gentrifying Global North neighborhoods. **Geoforum**, v. 128, pp. 1–10, 2022. Disponível em: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0016718521003043>>. Acesso em 14/07/2024.
- GIL DE ARRIBA, Carmen. Del turismo inmobiliario al turismo de naturaleza ¿Cambio de modelo o cambio de discurso? El caso de Noja, un municipio en la costa cantábrica. **Cuadernos de Turismo**, n° 43, pp. 301–324, 2019. Disponível em: <<https://revistas.um.es/turismo/article/view/374801>>. Acesso em 11/05/2024.
- HALL, Colin Michael; SEYFI, Siamak; NADERI, Sara. Politics and the Sustainable Development Goals: Tourism Agenda 2030 Perspective article. **Tourism Review**, 2022.

- HALL, Colin Michael; WOOD, Kimberley J. Demarketing Tourism for Sustainability: Degrowing Tourism or Moving the Deckchairs on the Titanic? **Sustainability**, v. 13, nº 3, pp. 1-15, 2021. Disponível em: <<https://doi.org/10.3390/su13031585>>. Acesso em 11/06/2024.
- HARVEY, David. **Espaços de esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.
- HENRIQUE, Wendel. A cidade e a natureza: A apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, nº 20, pp. 65-77, 2006.
- HENRIQUE, Wendel. Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e região metropolitana. **Mercator - Revista de Geografia da UFC**, Fortaleza, v. 10, nº 21, pp. 63-80, 2011.
- KUMAR, Dilip. Economic and political uncertainties and sustainability disclosures in the tourism sector firms. **Tourism Economics: The Business and Finance of Tourism and Recreation**, v. 29, nº 6, pp. 1694-1699, 2023.
- MACHADO, Suellen Barbosa. **Responsabilidade social e turismo**: A relação entre a comunidade e a rede de resorts vila galé no nordeste brasileiro. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente), Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019.
- PAULA, Davis; LIMA, Jailson C.; BARROS, Eduardo L.; SANTOS, Jader de O. Coastal erosion and tourism: The case of the distribution of tourist accommodations and their daily rates. **Geography, Environment, Sustainability**, v. 14, nº 3, pp. 110-120, 2021. Disponível em: <<https://ges.rgo.ru/jour/article/view/2062>>. Acesso em 12/06/2024.
- PAULA, Davis Pereira; VASCONCELOS, Yan Gurgel; SOUSA, Francisco Rodrigo Cunha. Effects of beach width variability on recreational function: A case study of NE Brazil. **Regional Studies in Marine Science**, v. 51, nº 4, pp. 102-182, 2022. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/358113588_Effects_of_beach_width_variability_on_recreational_function_A_case_study_of_NE_Brazil>. Acesso em 11/05/2024.
- PEREIRA, Alexandre Queiroz; ABREU, Luciano Muniz. Gestão de áreas urbano-litorâneas e os complexos turísticos e imobiliários no Nordeste do Brasil. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 42, pp. 1-30, 2022.

- PEREIRA, Alexandre Queiroz; BRANDÃO, Paulo Roberto Baqueiro; LAURENT, François. Les conflits socio-environnementaux dans les espaces touristiques littoraux des États de Bahia et du Ceará au Brésil. **CYBERGEO**, Paris, pp. 1-23, 2021. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/cybergeogeo/37408>>. Acesso em 11/07/2024.
- PEREIRA, Alexandre Queiroz; GOMES, Iara Rafaela. Lazer, imobiliário e infraestrutura urbana do litoral cearense no século XXI. **Caminhos da Geografia**, UFU [Online], pp. 109-225, 2018. Disponível em: <<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/39776>>. Acesso em 04/06/2024.
- PEREIRA, Alexandre Queiroz; PAIVA, Ricardo Alexandre. Urbanización turística, vulnerabilidades y producción de asentamientos precarios en destinos turísticos costeros de la Región Metropolitana de Fortaleza/CE, Brasil. In: ORTIZ, Guadalupe; ALEDO Antonio; DOMÍNGUEZ-GÓMEZ, José Andrés (orgs.). **Impacto Social y Desarrollo: Contribuciones y retos desde la experiencia iberoamericana**. 1. ed. Alicante: Publicacions de la Universitat d'Alacant, 2022, pp. 283-338.
- PEREIRA, Alexandre Queiroz; SILVA, Nayrison de Jesus Prado; ARREORTUA, Luis Alberto Salinas. Configuración territorial y complejos turísticos en el noreste de Brasil. **Ciudad y Territorio Estudios Territoriales**, v. 53, n° 208, pp. 481-502, 2021. Disponível em: <<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/79325>>. Acesso em 18/06/2024.
- PEREIRA, Alexandre Queiroz. **Coastal Resorts and Urbanization in Northeast Brazil**. 1. ed. Basel, Switzerland: Springer International Publishing, 2020.
- QUEIROZ, Luciana de Souza; ROSSI, Sergio; CALVET-MIR, Laura; RUIZ-MALLEN, Isabel; GARCIA-BETORZ, Sara; SALVA-PRAT, Julia; MEIRELES, Antônio Jeovah. Neglected ecosystem services: Highlighting the socio-cultural perception of mangroves in decision-making processes. **Ecosystem Services**, n° 26, pp. 137-145, 2017.
- RODRIGUES, Frederico do Nascimento. **Turismo e meio ambiente: Da inserção dos resorts à (in) sustentável gestão ambiental no Porto das Dunas, Aquiraz/CE**. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2016.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. O imobiliário como frente de expansão da metrópole: Contradições na produção do espaço do Porto das Dunas. **Revista EURE**, [S.l.], v. 41, n° 124, pp. 69-90, 2015.

SAINI, Mohit; AGGARWAL, Vaibhav; DHINGRA, Barkha; KUMAR, Pankaj; YADAV, Mahender. ESG and financial variables: A systematic review. **International Journal of Law and Management**, v. 65, n. 6, pp. 663-682, 2023.

SILVA, Kelson de Oliveira. A territorialização da residência secundária no litoral de Nísia Floresta (Rio Grande do Norte, Brasil). **Turismo e Sociedade**, Rio Grande do Norte, v. 6, pp. 58-78, 2013.

SILVA, Nara Gabrielle de Sousa. **Complexos turísticos imobiliários e governos locais: Uso corporativo do território e governança no litoral metropolitano do nordeste brasileiro, no início do século XXI**. 2021. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2023.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Proteção ambiental para quem? A instrumentalização da ecologia contra o direito à moradia. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, nº 4, pp. 25-44, 2016.

SWYNGEDOUW, Erik. Cidades, coesão social e o meio ambiente: justiça urbana ambiental ou ecologia política? In: CASTRO, José Esteban; CUNHA, Luis Henrique; FERNANDES, Marcionila; SOUSA, Cidoval Moraes (orgs). **Tensão entre justiça social e justiça ambiental na América Latina**. Campina Grande: Eduespb, 2017, pp. 67-114.

421

TEIXEIRA, Arthur Felipe de Melo; CASTILHO, Cláudio Jorge Moura. A dialética da relação sociedade-natureza e a reprodução do capital imobiliário no ambiente urbano. **Revista Brasileira de Meio Ambiente**, v. 8, nº 4, 212-224, 2020.

URBAIN, Jean-Didier. **Sur la plage**. Paris: Éditions Payot, 1996.

Alexandre Queiroz Pereira é Doutor em Geografia pela Universidade Federal do Ceará (UFC), e Professor Associado no Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará (UFC). **E-mail:** aqpereira@ufc.br

Artigo enviado em 19/02/2024 e aprovado em 12/02/2025.