



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



**“LEARNING FROM BEACH PARK”:
O lugar do complexo turístico-
imobiliário no processo de
urbanização turística da Região
Metropolitana de Fortaleza
(Ceará)¹**

*Beatriz Helena Nogueira Diógenes, DAU-PPGAU+D-UFC,
bhdiogenes@yahoo.com.br.*

*Ricardo Alexandre Paiva, DAU-PPGAU+D-UFC,
paiva_ricardo@yahoo.com.br.*

¹ Título em Inglês: *Learning from Beach Park: The place of the tourist-real estate complex in the tourism urbanization process of the Metropolitan Region of Fortaleza (Ceará-Brazil)*

RESUMO

A urbanização turística se relaciona a um processo socioespacial de teor pós-moderno e amparado nas práticas do lazer e do consumo, contrapondo-se ao processo de urbanização atrelado à industrialização, centrado no trabalho e na produção. Dentre as manifestações espaciais da urbanização turística, destaca-se o papel dos parques temáticos como catalizadores da origem e desenvolvimento das cidades e lugares turísticos. O Beach Park, um complexo de turismo e lazer, foi inaugurado em 1989 a partir de uma barraca de praia, localizada no litoral de Aquiraz, município contíguo à Fortaleza-CE. Constitui, desde então, um dos equipamentos âncoras no processo de desenvolvimento do turismo em Ceará. Ao longo dos anos, o parque aquático, redefiniu não somente o seu território, incorporando novas áreas ao parque e construindo empreendimentos turístico-imobiliários, mas também induziu a urbanização do Porto das Dunas. Neste contexto, o objetivo do artigo é analisar, à luz de uma perspectiva histórica e crítica, o papel do Complexo Beach Park no processo de urbanização turística da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), enfatizando a relação entre a dinâmica espacial e as dimensões econômica, política e simbólica suscitadas pelo empreendimento. Para tanto, estabelece como parâmetros a evolução urbana do Porto das Dunas desde a sua implantação e articulação com o território metropolitano; a relação com o ambiente natural da praia e o seu processo de privatização; o caráter espacial híbrido do empreendimento e, finalmente a constatação que a produção de um espaço privado, controlado e seguro devotado ao lazer e ao turismo, exacerba a fragmentação e segregação socioespacial.

Palavras Chave: Turismo; Urbanização; Urbanização turística; Metropolização; Região Metropolitana de Fortaleza.

ABSTRACT

Tourism urbanization is related to a socio-spatial process of postmodern character and supported by leisure and consumption practices, unlike to the process of urbanization linked to industrialization, related to work and production. Among the spatial manifestations of the tourism urbanization, we can highlight the role of the theme parks as inducers of the origin and development of tourist cities and places. Beach Park, a tourism and leisure complex, was inaugurated in 1989 from a beach tent, located on the coast of Aquiraz, a municipality adjoining Fortaleza-Ceará (Brazil). Since then, it has been one of the anchors in the process of developing tourism in Ceará. Over the years, the water park has redefined not only its own territory, incorporating new areas into the park and building tourist-real estate developments, but also induced the urbanization of the Porto das Dunas beach. In this context, the objective of this paper is to analyze, based on a historical and critical perspective, the role of the Beach Park Complex in the process of urbanization of the Fortaleza Metropolitan Region (RMF), emphasizing the relationship between spatial dynamics and economic, political and symbolic dimensions caused by the enterprise. Therefore, it establishes as parameters for the analysis the urban evolution of the Porto das Dunas since its implantation and articulation with the metropolitan territory; the relationship with the natural environment of the beach and its privatization process; the hybrid spatial character of the enterprise, and finally the realization that the production of a private, controlled and safe space devoted to leisure and tourism exacerbates socio-spatial fragmentation and segregation.

Keywords: Tourism; Urbanization; Tourism urbanization; Metropolization; Metropolitan Region of Fortaleza – Ceará (Brazil)

INTRODUÇÃO

A urbanização turística se relaciona a um processo socioespacial de teor pós-moderno e amparado nas práticas do lazer e do consumo, contrapondo-se ao processo de urbanização atrelado à industrialização, centrado no trabalho e na produção. Dentre as manifestações espaciais da urbanização turística, destaca-se o papel dos parques temáticos como catalizadores da origem e desenvolvimento das cidades e lugares turísticos. Exemplos no mundo inteiro demonstram a intrincada relação entre a criação de atrativos, como os parques temáticos, e a indução da urbanização, sendo a Disney World um exemplo emblemático.

Assim, o título deste artigo remete ao importante escrito de Sharon Zukin, intitulado *“Learning from Disney World”*, publicado no livro *“The Culture of the Cities”* de 1995 e traduzido para o português em 2003 na Revista Espaço e Debates como *“Aprendendo com o Disney World”*. Os espaços de lazer e entretenimento produzidos pela Disney se tornaram um paradigma, em função do seu alcance global e do seu status como o mais importante sítio turístico do final do século XX, não somente como padrão para outros parques temáticos, mas como um modelo ideal do espaço público na atualidade.

O Beach Park, um complexo turístico-imobiliário voltado para o turismo, o lazer e o entretenimento, foi inaugurado em 1989, tendo como origem uma barraca de praia, localizada no loteamento Porto das Dunas, no litoral de Aquiraz, município contíguo à Fortaleza. Constituiu, desde então, um dos equipamentos-âncora no processo de desenvolvimento do turismo do estado, com um parque Aquático (Acqua Park) como principal atrativo, sendo responsável pela promoção nacional da imagem turística de Fortaleza e do Ceará. Ao longo dos anos, o parque aquático redefiniu não somente o seu território, incorporando novas áreas ao Acqua Park e construindo empreendimentos turístico-imobiliários, como oferta de meios de hospedagem (*resorts* e segundas residências), mas também induziu a urbanização do Porto das Dunas, representando um dos sintomas na mudança na rede de caminhos no território metropolitano, notadamente os mais próximos à orla.

Neste contexto, o objetivo do artigo é analisar, à luz de uma perspectiva histórica e crítica, o papel do Complexo Beach Park no processo de urbanização turística da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), enfatizando a relação entre a dinâmica espacial e as dimensões: econômica, analisando a atuação do Estado e do mercado na formação do complexo como um produto turístico-imobiliário; política, ressaltando como as políticas públicas se alinham aos interesses do setor privado; e simbólica, relacionada à construção e consolidação da imagem turística com repercussão nacional não somente do empreendimento, mas da atividade turística em Fortaleza e no Ceará.

Para tanto, estabelece como parâmetros de análise a evolução urbana do Porto das Dunas desde a implantação e a sua articulação com o território metropolitano; a relação com o ambiente natural da praia e o seu processo de privatização da orla; a produção de um espaço privado, controlado e seguro devotado ao lazer e ao turismo, que exacerbou a segregação socioespacial; assim como o caráter espacial híbrido do empreendimento, estabelecendo nexos com a análise e os argumentos de Zukin (2003) em relação ao Disney World.

A URBANIZAÇÃO TURÍSTICA NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA

Mullins (1991) é o primeiro estudioso a cunhar a expressão “*tourism urbanization*”, título de um artigo de referência sobre o tema onde ele identifica um processo peculiar de “urbanização turística”, que é fruto e emblema da pós-modernidade. O autor investiga como o turismo induz formas específicas de produção do espaço, ao analisar dois importantes polos turísticos litorâneos na Austrália (*Gold Coast* e *Sunshine Coast*). Os argumentos de Mullins em relação à emergência da “urbanização turística” fundamentam-se na contraposição de dois períodos históricos da urbanização: um primeiro, relacionado ao consumo coletivo, resultando no fenômeno da suburbanização (1945-1971), e um segundo, relacionado à constituição das cidades pós-modernas e do consumo do prazer, redundando nos processos de “gentrification” (a partir de 1971).

Neste contexto, a “urbanização turística” verificada na RMF se enquadra em um processo socioespacial desencadeado pelo consumo e pelo lazer que, diferente do processo inicial de metropolização de Fortaleza, mais dependente da lógica da produção (políticas industriais da SUDENE e industrialização nacional), do consumo de bens coletivos, e também da própria aquisição de segundas residências. Na atualidade, além da ressonância e da motivação da lógica supracitada, emergem novas práticas sociais que concorrem para a produção do “espaço turístico” relacionado à modalidade de turismo de “sol e mar”, como o consumo dos recursos naturais, das paisagens litorâneas (praias, dunas, lagoas) e do clima, além das experiências que essas potencialidades naturais suscitam para o exercício do lazer e dos esportes, incluindo o usufruto do artesanato, da cultura popular, do forró e da gastronomia locais.

Entretanto, é importante assinalar que a “urbanização turística” na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) se insere no processo de urbanização contemporâneo em geral, ou seja, agem em conjunto diversas dinâmicas que concorrem para a sua metropolização: a industrial, a imobiliária/habitacional e a terciária, associadas à turística.

O processo de urbanização turística na RMF suscita processos de concentração e fragmentação socioespaciais. A **concentração** se manifesta em Fortaleza, que articula os fluxos turísticos na escala regional, nacional e internacional, em razão do nível mais elevado de infraestrutura (transportes e comunicação) e equipamentos (hotelaria, serviços, comércio, etc.). A **desconcentração** pode ser percebida nos municípios litorâneos - Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante - que apresentam atratividades distintas e complementares, contribuindo para que as práticas do turismo tenham uma abrangência metropolitana e uma articulação espacial mais efetiva.

A configuração territorial resultante destes novos fluxos e usos litorâneos induziu uma transformação estrutural na rede de caminhos e acessos no território ao longo da costa, ou seja, uma estrutura viária que parte da Metrópole e se distribui paralela à zona de praia, ao contrário da antiga dinâmica perpendicular à costa, definida pelos pontos de produção no sertão e exportação, no porto, localizado no litoral. Na lógica de reestruturação do espaço litorâneo, prevalece o binômio aeroporto e rodovias costeiras, reforçando o papel de Fortaleza como centro de atração e distribuição dos fluxos turísticos (Figura 1).

As manifestações socioespaciais da urbanização turística na RMF são multifacetadas em sua escala de abrangência e se expressam mais nitidamente na faixa litorânea. Esses lugares selecionados pelo turismo, representados pelos atrativos naturais da paisagem, sofrem intervenções que induzem um processo de turistificação mais intenso, como é o caso emblemático do Complexo Turístico-imobiliário do Beach Park, que constitui um pólo turístico temático que desencadeou

novos usos e apropriações em seu entorno, com repercussões importantes na escala metropolitana.

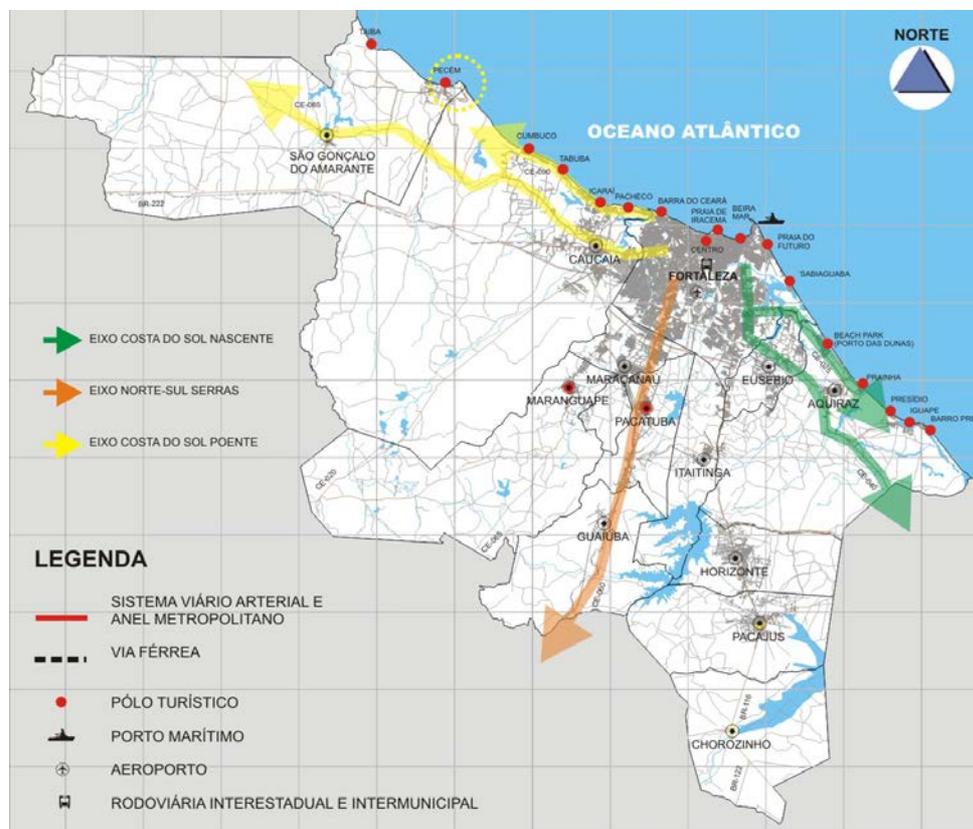


Figura 1 – Dinâmica do Turismo na Região Metropolitana de Fortaleza

Fonte: Elaborado pelos autores.

O empreendimento Beach Park demonstra que a urbanização turística, embora ocorra nas proximidades de um centro urbano como Fortaleza, capaz de viabilizar os fluxos turísticos metropolitanos e estar inserido em uma paisagem favorável ao desenvolvimento do turismo de sol e mar, pode ser induzida em consonância com as especificidades do lugar ou mesmo independente dele, posto que o turismo:

É uma atividade que não depende mais exclusivamente da vocação natural da região, pois pode ser construída artificialmente pelo poder econômico e político através da criação de parques temáticos, de uma natureza artificial, de uma autenticidade histórica reinventada para saborearmos costumes, hábitos e tradições sociais que foram perdidas na corrida frenética dos lugares para obter um papel no processo de globalização contemporâneo (LUCHIARI, 2000, p. 105).

Guardada as especificidades locais do Beach Park, inclusive de escala, este fenômeno do parque temático se identifica simultaneamente com o conceito de *“touristic metropolis”* de Gladstone (1998), que consiste na urbanização peculiar americana gerada por grandes atrativos turísticos, como é o caso da Disney World em Orlando, os cassinos/hotéis em Las Vegas, e as *“leisure cities”*,

que se referem à modalidade de turismo de “sol e mar” e aos atrativos naturais, associados ao fenômeno das residências secundárias.

Com base neste contexto teórico-empírico, serão discutidas a seguir, dentre as diversas manifestações espaciais da urbanização suscitada pela atividade turística, as transformações no tempo e no espaço na região do Porto das Dunas na sua relação com o Beach Park.

TURISMO E METROPOLIZAÇÃO NO PORTO DAS DUNAS

Na reestruturação do espaço metropolitano, a espacialização das atividades turísticas e de suas formas representa fator relevante, que merece ser avaliado. A paisagem é alterada pela instalação de novos conjuntos urbanísticos voltados para turismo e lazer, seja na produção de condomínios, seja de parques temáticos ou de *resorts*.

A atividade turística praticada sobretudo no litoral leste do Ceará se tornou um dos principais vetores da organização espacial da zona costeira RMF e também do estado. A exuberância e a riqueza da paisagem natural, assim como a diversidade de praias e a grande extensão de áreas desocupadas constituem forte potencial para o desenvolvimento do segmento turístico denominado “sol e mar”, de grande demanda, como, aliás, ocorre na maioria das praias do Nordeste, inseridas no contexto contemporâneo da produção e consumo capitalistas.

A faixa litorânea que compõe o setor leste de expansão metropolitana corresponde principalmente ao litoral do Município de Aquiraz, com seus 36 quilômetros, em que se alinham as praias do Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Marambaia, Iguape, Barro Preto e Batoque. A ocupação da orla definiu núcleos urbanizados com características distintas, em função da disponibilidade de acessos e do período em que cada núcleo se urbanizou.

A prática de veraneio iniciou-se ali ainda na década de 1970, na Prainha e no Iguape, antigas vilas de pescadores e primeiras localidades que receberam veranistas. A ação destes agentes induziu novas formas de uso e ocupação da orla, mediante a construção de segundas residências, atraindo, de certo modo, a ação do Poder Público, no que se refere à oferta de infraestrutura urbana. Desempenharam papel fundamental no que concerne às mudanças que se processaram nos espaços litorâneos da RMF, à medida que estes espaços passaram a constituir objeto de consumo de uma classe social economicamente privilegiada.

Posteriormente, na década de 1980 o uso e a ocupação do litoral leste, sobretudo do Município de Aquiraz, modificaram-se e tornaram-se ainda mais complexos, quando a procura por lugares de veraneio se intensificou, atingindo outras praias, como a do Porto das Dunas. Na década seguinte, e no contexto da progressiva valorização litorânea, a reestruturação da orla marítima se fortaleceu com a consolidação de outro fenômeno, o turismo, especializado na orla como resultado das políticas públicas estaduais e ações da iniciativa privada.

Desde então, diversas outras atividades, relacionadas com lazer, turismo e veraneio surgem, alterando o uso e a produção do espaço no litoral de Aquiraz².

²Atualmente, o Aquiraz possui o segundo maior parque hoteleiro do Ceará, segundo dados da Secretaria Estadual do Turismo. O município conta com 925 unidades habitacionais e 3080 leitos, segundo dados do IBGE (2011).

A praia do Porto das Dunas (Figura 2), junto à foz do Rio Pacoti e mais próxima à Fortaleza, possui paisagem diferenciada, marcada por elementos naturais de grande beleza e exuberância, como os coqueirais, o rio, as dunas e a vegetação de mangue, que conferem ao lugar especial particularidade ambiental e agregam significativo valor ao local.

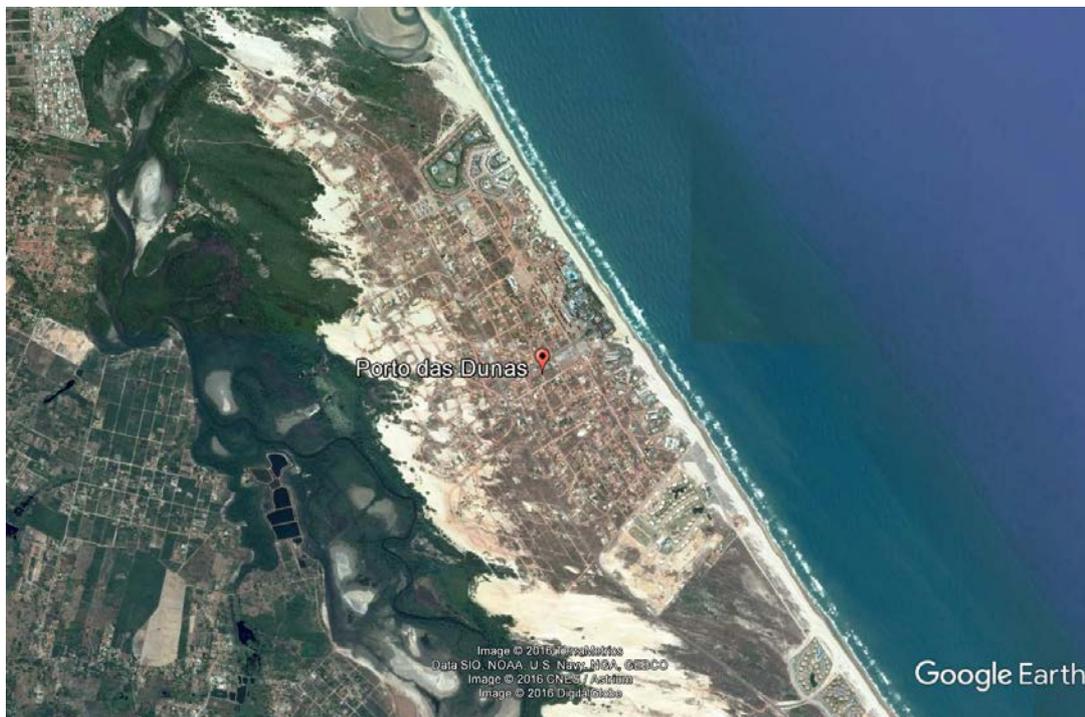


Figura 2 – Foto Porto das Dunas em 2016. Fonte: Google Earth

Como consequência do processo de expansão urbana de Fortaleza e valorização do litoral, operado pela prática do veraneio marítimo, no final da década de 1970 foi criado o loteamento Porto das Dunas, que resultou numa nova morfologia socioespacial da região. A Imobiliária José Gentil S/A, de propriedade de uma tradicional família fortalezense, atuando no ramo comercial, bancário e imobiliário, foi responsável pelo loteamento Porto das Dunas em 1979 e o lançamento do empreendimento foi feito em quatro etapas de 5.717 lotes (RUFINO, 2015).

Para facilitar o acesso ao loteamento, foi construída uma ponte sobre o Rio Pacoti (na rodovia CE 025), financiada pela própria empresa responsável pelo empreendimento, ligando Fortaleza ao Porto das Dunas. Abertas então as principais vias e instalada uma infraestrutura mínima³, teve início a comercialização dos lotes, que se consolidou em meados dos anos 1980. O Porto das Dunas, antes despovoado, passou a ser ocupado e valorizado progressivamente.

Outra estratégia importante na valorização do loteamento relaciona-se com a sequência de etapas e suas diferentes localizações. Independente da ordem temporal de compra das glebas, o lançamento das diferentes etapas foi organizado buscando ampliar a valorização dos lotes no decorrer das etapas.

³ O Poder Público, pressionado pelos empresários responsáveis pelo loteamento, implantou infraestrutura no local, com a abertura de vias de acesso e adução de energia elétrica, entre outros serviços. Esses fatores viabilizaram e intensificaram a valorização dos lotes, que foram rapidamente comercializados.

Ao lançar inicialmente os lotes mais distantes de Fortaleza (etapa 01), o empresário possibilitou maior valorização dos lotes das etapas seguintes (etapas 02, 03 e 04), mais próximas à ponte sobre o Rio Pacoti e à Fortaleza. (RUFINO, 2015, p. 74)

Com a venda dos terrenos e posterior construção das casas de veraneio, o loteamento transformou-se em pouco tempo numa espécie de bairro de perfil turístico-residencial. Ganhou visibilidade e cresceu o número de proprietários e turistas, ora seduzidos pela oportunidade de negócios, ora pela possibilidade de usufruir de novos espaços voltados para o turismo, todos seduzidos pelos apelos do *marketing* e pela paisagem.

O turismo na Praia do Porto das Dunas surge intimamente relacionado ao veraneio. Com o loteamento e vendas de terrenos e urbanização, o lugar ganhou mais notoriedade, cresceu o número de proprietários e turistas, uns atraídos pela possibilidade de negócios, outros pelo prazer da conquista de novos espaços, todos atraídos pelas estratégias do *marketing* e comercialização da paisagem. (SAMPAIO, 2009, p. 82)

Em 1985, de acordo com a estratégia⁴ montada pelos incorporadores do loteamento, foi inaugurado o Beach Park, um complexo de turismo e lazer que deu início ao desenvolvimento da atividade turística na região. Começou como um sofisticado restaurante de beira de praia e, em 1989, inaugurou seu parque aquático, considerado o maior da América Latina.

O mega-empreendimento foi planejado e realizado conforme os moldes internacionais, voltado para um público de elevado poder aquisitivo, que pode pagar por lazer de luxo, quer dizer, com o mesmo padrão socioeconômico dos proprietários do loteamento. O parque foi posteriormente ampliado e transformou-se no Complexo Beach Park⁵, que abrange, além do parque aquático e barracas de praia, *resorts* de luxo, restaurantes, lojas e condomínios de lazer. O empreendimento contribuiu para a atração de turistas de elevado nível de renda, inclusive estrangeiros, constituindo a grande “âncora” do Porto das Dunas, transformando o lugar no principal produto turístico do estado (DIÓGENES, 2012).

A urbanização verificada na Praia do Porto das Dunas apresenta-se bastante distinta da que ocorre nas demais localidades do litoral de Aquiraz, onde permanecem as antigas casas de veraneio construídas nas décadas de 1970 e 1980, sem apresentar alterações em sua organização espacial. O tipo de ocupação possui peculiaridades que resultaram na produção de um espaço diferenciado. O padrão e o nível dos imóveis, pelo caráter de luxo, também diferem daqueles das demais praias. Em sua maioria, as construções se destinam a um tipo de lazer sofisticado, próprio de uma população de elevado poder aquisitivo e de turistas estrangeiros.

A presença de *resorts*, condomínios de luxo e grandes mansões é exemplo de um modelo de atividade turística globalizada e elitista, consolidando a praia do Porto das Dunas como polo turístico internacional, direcionado para uma população de alta renda.

⁴ O turismo, na Praia do Porto das Dunas, surge fortemente relacionado com o veraneio; as duas atividades estão intimamente ligadas. Desde o início, a estratégia dos incorporadores do loteamento foi tornar o Porto das Dunas não somente um projeto imobiliário, mas também turístico. Para isso, fez-se necessário inserir equipamentos turísticos no loteamento (parque aquático e hotéis) e contar com o apoio do Estado para investimentos em infraestrutura, como saneamento básico, energia elétrica e pavimentação.

⁵ O Complexo Beach Park ocupa uma área de aproximadamente 183.000 m², por onde circulam todo ano cerca de 1.700 mil pessoas, conforme informações contidas no *site*.

Nesse sentido, a atividade turística ali desenvolvida se insere nas proposições de Mullins (1991) acerca da “urbanização turística”, conforme já salientado, quando ressalta que os centros turísticos constituem atualmente uma nova e extraordinária expressão da urbanização, ao se transformarem em locais construídos unicamente para o consumo. Os empreendimentos ali instalados mostram-se direcionados para atendimento da demanda de pessoas que procuram lazer e o contato com a natureza, todavia sem dispensar o luxo, o conforto e as facilidades da vida moderna.

Na faixa litorânea de Aquiraz, portanto, o núcleo do Porto das Dunas é o que sofre mais intensamente transformações desencadeadas pelo turismo e a dinâmica imobiliária. E vem passando por sucessivas reestruturações, que modificaram a forma de usar e ocupar o espaço nos últimos 35 anos. Primeiramente, houve a expulsão dos pescadores da área; depois, o loteamento da gleba e a construção das primeiras casas de veraneio; posteriormente, a instalação de equipamentos de turismo e, mais recentemente, a proliferação de condomínios de lazer.

O PAPEL DO PODER PÚBLICO E AS ARTICULAÇÕES COM O SETOR IMOBILIÁRIO

A espacialização das atividades turísticas no litoral faz parte, pois, da compreensão do processo de reestruturação do espaço metropolitano de Fortaleza, o qual está diretamente associado a ações do setor imobiliário, interferindo intensamente no mercado de terras da RMF. As intervenções no sistema viário (nas escalas regional e intraurbana), assim como a implantação de grandes equipamentos, passam a determinar a progressiva apropriação de áreas com maior valor paisagístico. Dessa maneira, começam a se destacar, na paisagem metropolitana, corredores de desenvolvimento orientados pelas ações do mercado imobiliário, mas também diretamente vinculadas às decisões do Poder Público, em suas diferentes esferas de governo.

A atividade turística no Ceará está integrada à política econômica do estado como propulsora do desenvolvimento econômico. Assim, investe-se bastante no setor, que tende a crescer cada vez mais. As políticas públicas implementadas desde 1987 pelo “Governo das Mudanças”⁶ previram uma forte intervenção do Estado, dando prioridade, além da indústria, ao turismo, tendo esse último adquirido crescente importância na economia cearense.

Percebe-se um nítido esforço das gestões do Governo do Estado e dos municípios no sentido de desenvolver o interesse de diferentes agentes ligados à atividade turística, a fim de que seja reconhecida sua importância e dimensão para o desenvolvimento da região. Dessa forma, houve, nos últimos anos, uma ampliação na oferta de equipamentos e serviços e foram implementadas obras de infraestrutura de apoio, comunicação e segurança, além de promover a capacitação de profissionais ligados à área, com o objetivo de qualificar o estado para a atividade.

A implantação dessa política⁷ de incentivo ao turismo, sobretudo no litoral, provocou alterações profundas nas funções sociais (políticas, econômicas e culturais) e urbanísticas da Metrópole.

⁶ “Governo das Mudanças”: nome que o Poder Executivo local se conferiu, no período de 1987 a 2002. Tasso Jereissati elegeu seu sucessor, Ciro Gomes, em 1991 e reelegeu-se por duas vezes, em 1994 e 1998.

⁷ Entre as políticas implementadas, o programa de maior alcance é o PRODETUR-NE (Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste), criado com o intuito de desenvolver o turismo sustentável na região. As ações foram previstas em duas etapas, que correspondem ao PREDETUR-NE I e PRODETUR-NE II e são direcionadas, sobretudo, para a implantação da infraestrutura dos municípios contemplados pelo programa, a fim de fomentar a oferta turística, contribuindo para o desenvolvimento econômico do Estado.

De fato, além do capital privado, um dos principais agentes na transformação da área em estudo foi o Governo do Estado do Ceará, mediante estratégias políticas direcionadas ao desenvolvimento das atividades turísticas. Entre as ações, destacam-se as obras de infraestrutura (a duplicação da av. Washington Soares, da CE 040 e da CE 025 – vias de acesso aos núcleos turísticos), a construção de equipamentos de grande porte (o Centro de Eventos e a viabilização de empreendimentos turísticos) e obras de apoio e atração de investimentos, que, em conjunto, fortalecem o mercado imobiliário e da construção civil.

O PROTAGONISMO DO BEACH PARK NA URBANIZAÇÃO TURÍSTICA DA RMF

Zukin sustenta que, a partir de uma reflexão sobre a Disney World, é possível inferir sobre o papel da economia simbólica na contemporaneidade, provando como é viável promover desenvolvimento econômico desde práticas culturais (turismo e entretenimento), ou seja, a partir de uma base não produtiva.

A Disney, dada a abrangência cultural e simbólica em escala global, demonstra como a criação de lugares artificiais para a prática do turismo e do entretenimento pode engendrar uma sinergia de atividades econômicas terciárias (envolvendo também o setor primário e secundário), com significativas implicações espaciais na urbanização, na produção e no consumo do espaço urbano e da arquitetura.

Para Zukin, o parque, embora constitua um espaço privado, se tornou um ideal do novo espaço público, por meio da cultura visual, do controle espacial e da administração privada: *“ele tem sido moldado tanto pelas estratégias de expansão dos incorporadores imobiliários quanto pelo abandono do planejamento por parte dos governos locais. Nesse sentido, é um emblema da reconfiguração do capital imobiliário”* (ZUKIN, 2003, p. 13).

Embora não se possa comparar de forma simétrica a Disney World com o Beach Park, é possível encontrar no parque aquático cearense evidências que expressam similaridades nas formas de produção, intervenção, gestão e consumo do espaço, apresentando paralelos com o arquétipo do parque temático americano.

Ao longo dos quase 30 anos do Complexo (Figura 3 e 4), várias ações que visaram o seu crescimento, evolução e associação ao mercado imobiliário-turístico apontam para exacerbar a experiência do lazer e do entretenimento, com forte apelo à imagem do empreendimento, que é veiculada em escala nacional e internacional e faz do Beach Park o maior parque aquático da América Latina (entre os vinte maiores do mundo, recebendo anualmente aproximadamente 1,7 milhões de visitantes⁸) e o principal produto turístico do Ceará.



Figura 3 – Foto Aérea Beach Park em 2004 e 2016. Fonte: Google Earth e editado pelos autores.



Figura 4 – Vista Aérea Beach Park no início da década de 1990. Fonte: www.skyscrapercity.com

O Complexo conta com o Aqua Park (Figura 5) - uma estrutura de lazer aquática com dezoito grandes atrações, barraca de praia e um conjunto de quatro empreendimentos turístico-imobiliários: Acqua Beach Park Resort, Suites Beach Park Resort, Wellness Beach Park Resort e o Beach Park Oceani Resort, que compõem as novas formas de equipamentos destinados à hospedagem e lazer, e serão detalhados no item a seguir.



Figura 5 – Vista Aérea Beach Park. Fonte: www.skyscrapercity.com

Conforme destacado anteriormente, a urbanização turística resultante da implantação do Beach Park se baseia simultaneamente na exploração da paisagem natural existente e na criação de um

grande atrativo turístico artificial. Esta particularidade é apropriada pelo próprio empreendimento para construção da sua imagem turística.

Diferente de outros parques aquáticos do mundo, construídos longe da praia, fora das cidades e junto às estradas, o Beach Park tem o DNA tropical. A cada ano, estrangeiros e brasileiros comprovam: a praia é o melhor lugar para ser feliz e a felicidade aumenta quando se tem uma fábrica de sorrisos à beira-mar. (<http://www.beachpark.com.br/>)

OS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS

Além dos empreendimentos ligados ao complexo Beach Park (Acqua Beach Park Resort (Figura 6), Suites Beach Park Resort (Figura 8), Wellness Beach Park Resort (Figura 7) e o Beach Park Oceani Resort), vários outros, nos mesmos moldes, foram implantados no loteamento, alterando completamente a ocupação da faixa litorânea.



Figura 6 – Acqua Beach Park Resort Fonte: <http://www.viajarpelomundo.com/2011/05>



Figura 7 – Wellness Beach Park Resort. Fonte: <https://www.tripadvisor.com.br/>



Figura 8 – Wellness Beach Park Resort. Fonte: <https://www.tripadvisor.com.br/>

No que se refere aos *resorts*, sua implantação demanda extensas áreas para abranger um programa diversificado de lazer, diretamente relacionado com localizações privilegiadas, como a proximidade do mar, lagoas e rios. Embora instalados distantes de áreas urbanizadas, requerem acessibilidade fácil e excelente infraestrutura de apoio, uma vez que o próprio *resort* já é um destino em si. São vários os *resorts* já em funcionamento no Porto das Dunas e há outros ainda em construção. Em bom número, são do tipo “*resort* integrado” e situam-se todos junto da orla, ocupando considerável parte das faixas de praia. A complementaridade entre as unidades de hospedagem do hotel e as novas tipologias da segunda residência que caracterizam os “*resorts* integrados” pode ser confirmada na citação abaixo:

Em muitos dos recentes modelos de resort integrado, há também o loteamento e a venda de propriedades ao redor das áreas destinadas à atividade hoteleira, buscadas por oferecerem maiores níveis de segurança, serviços específicos para o turista e qualidade muito superior aos que normalmente são oferecidos nos núcleos urbanos e subúrbios turísticos. Nesse modelo, o turismo de segunda residência também se encontra com o modelo de resort integrado, pois, além dos benefícios provenientes da própria residência, o proprietário pode usufruir um sistema de produtos e serviços semelhantes àqueles oferecidos regularmente pelo estabelecimento hoteleiro (JACOB, 2005).

Quanto aos condomínios de lazer, surgidos recentemente⁹, vieram substituir os antigos loteamentos de residências de férias e fim de semana, comercializados nos anos 1970-1990. São empreendimentos com características diferenciadas, compostos de unidades residenciais de alto padrão, relacionados com veraneio marítimo. Os usuários em geral são habitantes da Capital, de nível de renda elevada, ou investidores estrangeiros, que adquirem um imóvel próprio para passar temporadas, alugando-o durante o resto do ano.

Trata-se de versão tipológica nova, das residências secundárias, traduzida em condomínios de apartamentos (de três ou quatro pavimentos), organizados em torno de grandes áreas de lazer e com fácil acesso à orla. Esses conjuntos conformam uma espacialização diferenciada, alterando substancialmente a paisagem litorânea.

Assim como os resorts, os condomínios trazem consigo a noção de confinamento espacial, com seus muros, cercas elétricas e acesso restrito, constituindo verdadeiros “enclaves” urbanos, reforçando os padrões de segregação socioespacial. Esses empreendimentos introduzem, em seus projetos, inovações urbanas que se concentram, sobretudo, nos aspectos relacionados com segurança, privacidade e exclusividade, fortemente explorados pelo mercado imobiliário. (DIÓGENES, 2012, p. 324)

Os condomínios de lazer estão voltados, como foi dito, para o veraneio marítimo, prática caracterizada por alguns autores como “turismo residencial”, o qual faz surgir empreendimentos novos, com características diferenciadas e fortemente relacionados com a atividade turística. São

⁹ A maioria dos condomínios de lazer foi construída a partir de 2007.

todos implantados junto à orla e próximos a equipamentos como hotéis, *resorts* e parque aquático, evidenciando uma tendência particular de urbanização do litoral da RMF.

O programa é bastante similar em todos eles e compreende geralmente, além dos apartamentos (ou “bangalôs”) com área de 60 a 350 m² e estacionamentos, ampla estrutura de serviços e lazer, que inclui: clube privativo, salão de eventos, restaurantes, barraca de praia, complexo aquático com *deck*, sauna, quadras poliesportivas, *play ground*, *kidsclub*, salão de jogos, *lanhouse*, *home theatre*, espaço *gourmet*, churrasqueira, área verde com projeto paisagístico, lagos artificiais, pistas de *cooper* e cicloviarias, *spa*, *fitness center*, etc. Além de guaritas blindadas e sistema integrado de segurança com circuito de monitoramento de TV, alguns oferecem itens ainda mais específicos e sofisticados, como pista de quadriciclos, campos de golfe, quadras de tênis, campos de futebol, lojas de conveniência, etc.

Nas três últimas décadas, os condomínios e equipamentos turísticos proliferaram na orla, alterando significativamente a feição das praias, que perdem as características originais de antigas vilas de pescadores, transformadas, que foram, em localidades urbanas, valorizadas pelo capital.

Conforme já salientado, um aspecto a considerar na urbanização da faixa litorânea é a forte articulação entre o turismo e o mercado imobiliário, associados aos investimentos estrangeiros e à ação do setor público. Os capitais imobiliário e turístico estão assim intimamente relacionados, sendo responsáveis pela transformação do espaço litorâneo dessa parte da Metrópole, que elegem como local preferencial do lazer de luxo das classes mais abastadas de Fortaleza e de turistas internacionais. Essa parceria é percebida nos diversos lançamentos que surgem ao longo da orla, desde os *resorts* integrados aos terrenos e condomínios de lazer.

Em vista disso, o litoral do Município de Aquiraz tornou-se uma localização das mais valorizadas nos últimos anos. Segundo o mercado imobiliário, tem segundo o custo do metro quadrado¹⁰ mais elevado (R\$ 7.500,00) de toda a Região Metropolitana de Fortaleza, abaixo apenas daquele praticado no bairro da Aldeota (R\$ 7.800,00). O uso do solo voltado para o lazer, o turismo e a moradia de luxo é responsável pela progressiva valorização.

Esse fato confirma o processo acelerado da urbanização verificado nessa área. As placas indicativas de oferta de imóveis são inúmeras, transformando a praia numa “vitrine” de vendas. São intensas as campanhas publicitárias, que apelam para o caráter de “paraíso privado”, próprio dos empreendimentos cada vez mais fechados e exclusivos. É também grande a quantidade de edifícios em construção, conferindo ao local, em muitas áreas, aparência de verdadeiro canteiro de obras.

A proximidade da Capital, a facilidade de acesso e a instalação progressiva de moradias e equipamentos de turismo e lazer promoveram a urbanização crescente dessa área, contribuindo para o acelerado (e particular) processo de metropolização verificado no espaço litorâneo.

OS EFEITOS DO TURISMO NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO LITORAL DA RMF

Entre os efeitos do turismo no processo de urbanização no litoral da RMF, pode-se relacionar: a ampliação da rede viária, facilitando o acesso aos núcleos litorâneos; a ocupação rarefeita e descontínua, com baixa densidade demográfica; a ocupação progressiva de áreas desocupadas,

¹⁰ Dados fornecidos pelo SECOVI.

com privatização da faixa de praia, provocando alterações entre o espaço público e o privado; a inexistência de núcleos urbanos significativos; a paulatina expulsão das comunidades de nativos (pescadores); o surgimento de novas tipologias ligadas ao turismo, além de impactos sobre o meio ambiente, ensejando quase sempre conflitos entre o meio natural e o construído.

Com relação ao Porto das Dunas, se por um lado, o local apresenta vantagens substanciais para a prática do turismo, como a beleza da paisagem, a abundância de recursos naturais, a proximidade de Fortaleza e a facilidade de acesso, por outro lado, são detectados graves problemas relativos ao incremento da atividade na região, sobretudo no que concerne à ausência de infraestrutura e aos aspectos socioambientais, com impactos bastante negativos.

No que se refere à infraestrutura urbana, não há saneamento básico nem iluminação pública eficiente, assim como faltam coleta seletiva de lixo, segurança pública, transporte público e pavimentação das vias secundárias. Os problemas ambientais são percebidos na privatização da faixa de praia em diversos pontos, na devastação das dunas, no assoreamento dos riachos, na retirada da cobertura vegetal e na apropriação indevida dos recursos naturais, como a APA do rio Pacoti. Somam-se ainda os problemas decorrentes da segregação socioespacial, da especulação imobiliária e da ocupação desordenada.

Nessa forma de produção do espaço, torna-se necessária uma política de controle urbanístico dos diversos empreendimentos, na maioria das vezes inseridos em áreas de reservas naturais, sem respeito às preexistências ambientais, configurando situações que não consideram os aspectos topográficos, a preservação da vegetação e a proteção de dunas e lagoas. Os equipamentos turísticos de maior porte criam as chamadas “unidades de conservação ambiental”; entretanto, embora preservados, os recursos naturais tendem a ser privatizados e, tal como os espaços construídos, são também apropriados pelos visitantes.

Constata-se, pois, a ocorrência de forte relação entre os processos de expansão e de transformação urbana resultantes da atividade turística na Metrópole e o agravamento dos problemas ambientais. Segundo Farias Filho (2011), em todo o território metropolitano, a zona litorânea é a que passa pelas mais intensas transformações e pelo mais diversificado conjunto de problemas urbanístico-ambientais. Daí a necessidade de se verificar o desempenho das políticas urbana e ambiental nestas áreas.

As unidades de paisagem da zona litorânea metropolitana constituem um conjunto de ambiente dinâmico e frágil, que se agrava com a implantação indiscriminada dos processos de urbanização, industrialização, exploração irracional de recursos naturais e especulação imobiliária. A tendência de cenário futuro é a desestabilização do equilíbrio ambiental, surtindo como efeitos negativos: a erosão, contaminação do solo e das águas, diminuição dos recursos naturais e remoção das comunidades tradicionais do suporte de vida e redução da qualidade de vida das mesmas (FARIAS FILHO, 2011, p.9).

Apesar dos problemas mencionados, a região do Porto das Dunas conhece valorização cada vez maior no mercado imobiliário, e é considerado o principal polo de lazer e turismo do estado, depois de Fortaleza, com a multiplicação de grandes empreendimentos turísticos e imobiliários.

DISNEY WORLD X BEACH PARK: À GUIA DE CONCLUSÃO

Com o propósito de conferir coerência ao argumento proposto neste artigo, pretende-se ratificar/evidenciar aspectos inerentes às especificidades do Beach Park em relação à Disney.

O Beach Park, assim como a Disney World e os parques temáticos em geral, expressam uma tendência relacionada à urbanização turística e contemporânea, de produção de núcleos (privados) inseridos em áreas urbanas fragmentadas e dispersas, garantindo, com a construção de um muro, segurança e homogeneidade nas formas de consumo de experiências e entretenimento, controlando o acesso mediante o pagamento do ingresso e o elevado poder aquisitivo dos turistas e veranistas, à semelhança do que ocorrem nos *resorts*, empreendimentos turísticos imobiliários e condomínios. No caso do Complexo Beach Park, o controle é condicionado pelo pagamento do “passaporte” para usufruir dos atrativos do Acqua Park e os demais acessos, pelas possibilidades de aquisição dos serviços oferecidos (restaurantes, barracas, *resorts*, condomínios, etc), todos de alto custo. Trata-se de um processo de urbanização marcado pela fragmentação espacial, como uma constelação de “enclaves fortificados”.

Em vista de sua forma de ocupação, o Complexo Beach Park e o Porto das Dunas, como um todo, é considerado verdadeiro “enclave”. No entender de Cruz (2007):

A dinâmica que anima o Porto das Dunas em geral, seja pelo turismo, com os *resorts*, ou pelos condomínios, retrata uma exacerbação do lazer de luxo, revelando a predominância do caráter de simulacro que domina este enclave. Ou seja, há uma reprodução de aspectos desejados da vida, uma imitação do que seria a vivência perfeita e feliz, uma simulação do verdadeiro paraíso, fingindo estar-se distante dos problemas urbanos e em sintonia com a natureza (2007, p.25).

As repercussões espaciais mais evidentes, no caso do Complexo em relação ao Porto das Dunas, se traduzem em uma negação significativa do espaço público em função: da existência de grandes glebas muradas, alterando o tecido urbano tradicional, diminuindo as vias de circulação e a heterogeneidade de usos e ocupações; das grandes dimensões de muros e cercas no perímetro do empreendimento, problematizando a interface entre o público e o privado e; finalmente e como consequência, das dificuldades de acesso à praia, agravada pela inexistência de uma via pública na orla.

Conforme destacado anteriormente, estas formas de uso e ocupação do Complexo Beach Park são reproduzidas nos empreendimentos turísticos imobiliários que orbitam em torno dele, restando nestes interstícios precárias condições de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.

A “colonização” do litoral do Porto das Dunas pelo Beach Park se iniciou com a construção do Beach Park Suites Resort e atualmente se amplia, com os empreendimentos turísticos e imobiliários supracitados. Trata-se de estruturas híbridas, que reúnem hotéis e apartamentos de condomínio, formando uma barreira de aproximadamente 800m no sentido da praia, dificultando o acesso público em geral. A integração destes estabelecimentos com o parque aquático é direta, prescindindo da utilização do espaço público, confirmando o caráter intramuros, privado e excludente dessas formas de ocupação.

Devido à sazonalidade e intermitência de ocupação dos meios de hospedagem e das residências secundárias (isoladas ou em condomínio) por parte de uma população flutuante de turistas e veranistas, o lugar testemunha um processo de “urbanização vazia” (PAIVA, 2011), que consiste

em uma dinâmica de crescimento de área construída e urbanizada sem necessariamente implicar no aumento da população, contribuindo para fragilizar a relação entre o público e o privado.

Assim como na Disney, no Beach Park se verifica um esforço de consolidar a imagem visual do empreendimento, que no caso específico do parque temático cearense se alinha à construção da imagem turística de Fortaleza e do Ceará, que desde o Governo das Mudanças têm se empenhado, conforme já citado anteriormente, em implantar estratégias de *city marketing* para reverter o caráter pejorativo do clima associado à seca em uma imagem tropical ligada às práticas de lazer de praia e de esportes.

Com êxito, a imagem turística do Estado foi amplamente promovida, se valendo de forma significativa do *marketing* em torno do Beach Park, reverberando na atração de investimentos em outros setores, notadamente no industrial e no imobiliário e nas próprias atividades terciárias (comércio e serviços).

Concorre para a consolidação da imagem do Beach Park a criação de um repertório próprio de personagens, à feição do parque norte norte-americano, como a “Turma do Parque” e a atribuição de nomes aos brinquedos aquáticos, como o famoso “Insano”, um escorregador de 41 metros de altura, que possibilita o usuário atingir por volta de 100 km/h em uma sensação de queda livre. Este imaginário de aventuras que as atrações remetem está presente nas propagandas e na mídia impressa e digital, em pórticos que marcam o acesso ao Porto das Dunas e, recentemente, foram também implantados no setor de desembarque do Aeroporto Internacional Pinto Martins de Fortaleza, revelando a importância e o protagonismo do Beach Park para o turismo no Ceará.

A Disney World tem influenciado de forma decisiva o desenho de diversos complexos comerciais, *shoppings*, os BID (*business industry district*), *resorts* e até mesmo bairros e núcleos urbanos inteiros, como Seaside, uma cidade da própria corporação planejada dentro dos princípios do “*new urbanism*”. O controle da diversidade dos usuários/consumidores, o resgate de elementos temáticos e/ou históricos aplicados à arquitetura e à cidade, a valorização das áreas de lazer são algumas das características espaciais preconizadas pela Disney e presentestambém no Beach Park.

Percebe-se na barraca de praia, com seus bares, restaurantes e lojas e também no parque aquático um forte apelo aos motes litorâneos na produção de uma coerência visual. Entretanto, como nos parques temáticos em geral e especificamente na Disney, a organização espacial dissimula o caráter material, técnico, construtivo e funcional da arquitetura, uma vez que “abstrai os elementos arquitetônicos do lugar e as emoções que evocam” (ZUKIN, 2003, p. 13). Neste contexto, as áreas de serviço, que fazem o complexo funcionar são escondidas e o que está aparente tende a ser epidérmico, como um simulacro, impondo padrões de conduta e comportamentos de consumo homogêneos, tanto dos turistas, como dos envolvidos na prestação de serviços.

Zukin (2003) questiona se o modelo da Disney World não seria um bom argumento para a privatização do espaço público. A análise sobre o lugar do complexo turístico-imobiliário do Beach Park no processo de urbanização turística da Região Metropolitana de Fortaleza confirma esta hipótese, não somente porque o empreendimento “aprende” e apreende o padrão da Disney, mas também porque a produção, gestão e consumo exacerbam os processos de fragmentação e segregação socioespacial decorrentes da desvalorização do espaço público e da privatização dos recursos naturais.

REFERÊNCIAS

- CRUZ, Rita de Cássia. Geografias do Turismo: de lugares a pseudolugares. São Paulo: Roca, 2007.
- DIÓGENES, Beatriz H. N. Dinâmicas urbanas recentes da área metropolitana de Fortaleza. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUUSP, 2012.
- FARIAS FILHO, J. A. Litoralização metropolitana: uma avaliação das políticas urbana e ambiental no litoral metropolitano cearense. In: Anais XIV Encontro nacional da Anpur. Rio de Janeiro, 2011.
- GLADSTONE, David L. Tourism Urbanization in the United States. In: Urban Affairs Review, 1998, p. 3-27.
- JACOB, Caio. Turismo residencial no Brasil. Arquiteturismo, São Paulo, 03.025, Vitruvius, mar 2009 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/03.025/1504>>. Acesso em: 03 abr 2009.
- LUCHIARI, M. Tereza. Urbanização Turística - um novo nexos entre o lugar e o mundo.. In: Maria Tereza Luchiari; Célia Serrano; Heloisa Brunhs. (Org.). Olhares Contemporâneos sobre o Turismo. 2 ed. Campinas: Papirus, 2000, p. 105-130.
- MULLINS, Patrick. Tourism urbanization. International Journal of Urban and Regional Research. (1593): 326-42, 1991.
- PAIVA, R. A. A metrópole híbrida: o papel do turismo no processo de urbanização da Região Metropolitana de Fortaleza. 2011. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUUSP, 2011.
- RUFINO, M. B. C.. O imobiliário como frente de expansão da metrópole: contradições na produção do espaço do Porto das Dunas. EURE (Santiago. En línea), v. 41, p. 124, 2015.
- SAMPAIO, Camila Freire. O turismo e a territorialização dos resorts - o Porto das Dunas como enclave em Aquiraz, CE. Dissertação (Mestrado em Geografia) UECE. Fortaleza, 2009.
- ZUKIN, Sharon. Aprendendo com Disney World. Espaço e Debates, v. 23. n. 43 e 44 – p 11-27 – jan/dez 2003.