

# | 99 | “TURISMO RESIDENCIAL” E URBANIZAÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA (RMF)

*Ricardo Alexandre Paiva*

## **Resumo**

O objeto de estudo deste artigo é uma análise da relação entre o “*turismo residencial*” e a urbanização na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). A dinâmica socioespacial da atividade turística associada a outras dinâmicas (industriais, terciárias e imobiliárias), tem justificado sobremaneira o processo de urbanização contemporânea na RMF, qualificando a “*metrópole híbrida*”. A modalidade de “*turismo residencial*”, termo recentemente cunhado para qualificar as associações entre o turismo e o setor imobiliário, constitui uma das principais manifestações socioespaciais que caracterizam a urbanização turística na RMF. A princípio, o artigo apresenta a evolução conceitual do fenômeno urbano da residência secundária, assim como sua articulação ao turismo, enfatizando qualitativa e quantitativamente este processo na metrópole cearense. Finalmente, elenca os principais impactos destas transformações suscitadas pelo “*turismo residencial*” no território metropolitano, bem como o seu papel na exacerbação do quadro de fragmentação e segregação socioespacial que caracteriza a urbanização desigual na RMF.

**Palavras-chave:** turismo, setor imobiliário, urbanização, região metropolitana de Fortaleza.

## **O turismo e o fenômeno urbano da segunda residência**

Para Tulik (1995), o fenômeno da residência secundária é antigo e universal, mas na contemporaneidade constitui um das mais difundidas entre as modalidades de alojamento turístico. Do ponto de vista estatístico, a segunda residência pode ser analisada com base nos dados de domicílio de uso ocasional (conforme metodologia do Censo IBGE), embora constitua um meio de hospedagem que integra a oferta turística. Ainda na visão da autora a segunda residência ou residência secundária “*é um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente num outro lugar*” (Tulik, 1995, p. 21).

A segunda residência, enquanto fenômeno urbano, se caracteriza a princípio pelo vínculo territorial entre a origem, ponto de emissão ou lugar de procedência da demanda, e o destino, ponto de recepção ou lugar de oferta.

Alguns fatores implicam no surgimento e desenvolvimento das residências secundárias, tais como: a demanda por espaços de lazer e recreação; a degradação dos ambientes urbanos e a busca por novos territórios de lazer; as oportunidades de investir num patrimônio; o estágio avançado do desenvolvimento econômico dos pólos emissores

(geralmente as metrópoles); a distância e a acessibilidade entre a origem e o destino; o marketing imobiliário realizado nos pólos emissores voltados para a demanda por residências secundárias. A expansão metropolitana e a tendência à conurbação pode ser considerada uma das principais consequências do fenômeno das residências secundárias.

A disponibilidade financeira constitui outro fator essencial para alimentar o mercado de segunda residência, uma vez que é necessária uma série de despesas, como a aquisição do terreno, a construção e manutenção do imóvel, o pagamento de taxas e impostos públicos, as reformas e melhorias, revelando que a oferta de segunda residência se direciona para a população com maior poder aquisitivo.

Ter uma segunda residência significa possuir disponibilidade financeira, até mesmo para chegar ao destino, pois implica, na maioria das vezes, a posse de um veículo ou, com menor frequência, na utilização de transportes coletivos. Sendo a renda fator fundamental para a propriedade de um espaço e da própria residência secundária, bem como do meio de locomoção, percebe-se que esta forma de alojamento turístico está destinada às pessoas que disponham de um mínimo de recursos financeiros para arcar com os custos necessários (Tulik, 1995, pp. 23-24).

O usufruto da segunda residência como espaço de lazer revela também a ampliação do tempo livre decorrente das conquistas sociais e trabalhistas.

Os espaços preferenciais de localização da segunda residência estão de acordo com a disponibilidade de tempo para a viagem e as condições das vias de acesso. Em um primeiro momento, a escolha por áreas de segunda residência ocorrem na periferia das cidades, que depois são alcançadas pela urbanização. A residência secundária, "*expressão maior do turismo de fim de semana*", tem sua localização definida pela relação "*tempo-custo-distância*" (Tulik, 1995, p. 27).

Tulik (1995) considera que a residência secundária constitui um alojamento turístico e, como tal, integra a prática do turismo. A autora apoia seus argumentos advogando que os recursos (naturais ou construídos) transformados em atrativos constituem, simultaneamente, a base do desenvolvimento do turismo e do crescimento do fenômeno de segunda residência.

Para Pereira (2006), o veraneio ou vilegiatura não constitui uma prática do turismo, embora tenha ampla influência no processo de urbanização.

O veraneio como prática marítima moderna é também exercício das populações urbanas. Há íntima ligação entre o veraneio e a urbanização, pois esta prática marítima, na sua forma atual. É um fenômeno social que funciona como um dos elementos de constituição da sociedade urbana. Intrinsecamente ao veraneio, o movimento sazonal da população urbana origina ligações entre espaços. Este aspecto o diferencia de outras práticas, como o turismo e a excursão. Assim sendo, a segunda residência não é um mero alojamento turístico, mas um dos elementos materializados da constituição do urbano e redefinição de novos espaços. (Pereira, 2006, p. 57)

O autor relaciona outras alegações que indicam as diferenças entre o veraneio e o turismo, tais como: uma intrincada relação entre os lugares da residência permanente e a residência secundária; possibilidade de transformação da segunda residência em residência permanente; estabelecimento de influências e relações políticas entre o proprietário da segunda residência e o contexto local onde a mesma se localiza, descaracterizando a figura do turista.

De fato, a forma como se originou a segunda residência no Brasil, revela um certo distanciamento das práticas do turismo, apesar de ambas constituírem práticas de lazer e recreação.

Conquanto o turismo possua contraparentesco com a vilegiatura naquilo que conserva de temporada de deslocamento e recreio, a própria origem do vocábulo vilegiatura, derivado de *villa* — a casa italiana de campo ou mesmo sinônimo de povoação —, já noticia a diferença. De origem aristocrática, despregada portanto do caráter burguês do turismo, a vilegiatura, porém, atualmente permanece diminuída na construção da segunda casa da burguesia e de parte da classe média em áreas próximas, ou nem tanto, às grandes cidades. Ela hoje ainda existe, claro, mitigada de seu sentido original e amalgamada com o próprio turismo: de fato, incluída a vilegiatura no interior da economia dos espaços turísticos, construção da segunda residência, doravante, unir-se-ia à especulação turística imobiliária. (Ambrózio, 2005, p. 107).

Ambrózio (2005) admite que a relação entre o turismo e a vilegiatura<sup>1</sup> reside naquilo que diz respeito à temporada de lazer, porém a vilegiatura gerou subúrbios, ao passo que o turismo transformou a viagem em um fim em si, produzindo assim espaço-mercadoria.

A produção dos espaços turísticos vive distante do antigo sentido da vilegiatura e de suas *villas* ou subúrbios de ócio. Escravizado pelo capital, o antigo caráter do tempo livre, no qual o homem existia para o mundo e a sua cultura, foi exterminado. Com base nas massas, a prática moderna de deslocamento no tempo livre é produtora de espaços de alienação, pois o turismo não herdou o exercício da inteligência emancipadora que, embora aristocrática, a vilegiatura propiciara até o fim do Antigo Regime. (Ambrózio, 2005, p. 108).

A motivação, no entanto, das práticas de vilegiatura contemporânea encontra sua origem nas mesmas condições que favoreceram o desenvolvimento do turismo de massa, tal como as conquistas trabalhistas que proporcionaram não somente o tempo de férias como também as condições econômicas para realizar os deslocamentos em ambas as situações. O consumo de lugares e experiências nas práticas de turismo e vilegiatura conferem igualmente a distinção social aos seus agentes.

Na contemporaneidade, evidencia-se um estreitamento cada vez maior entre as práticas de vilegiatura ou veraneio e o turismo. É tanto que as residências secundárias, embora possam se localizar em qualquer lugar, se concentram na sua maioria em áreas turísticas e de lazer. Esta sinergia entre as atividades de veraneio, representadas pela segunda residência, e o turismo foi responsável pela emergência do termo “*turismo residencial*”, qualificação demasiadamente nova, embora exista um esforço de conceituá-la.

Santos e Costa interpretam algumas conceituações acerca do fenômeno verificado na Europa, de um lado:

(...) o turismo residencial se conforma em um espaço turístico dotado de uma certa estrutura interna, capaz de satisfazer as necessidades e expectativas do turista residencial, apontam ainda que nessa estrutura turística confluem as atividades econômicas de diversos

---

<sup>1</sup> A vilegiatura é uma prática de ócio, de lazer, de descanso que antecede à Revolução Industrial, possuía neste sentido um caráter aristocrático relacionado, diferente do turismo, que se consolida como atividade de lazer no contexto da modernidade como uma atividade das massas, viáveis graças aos avanços dos meios de transporte e mais recentemente de comunicação e às conquistas trabalhistas.

setores produtivos: habitação, infraestrutura, equipamentos e serviços. (Santos & Costa, 2009, p. 83).

As demais interpretações consideram o *“turismo residencial”* uma interseção entre o turismo e a migração ou mesmo o identifica com a complexidade dos estilos de vida, que daria lugar a novas formas de habitabilidade e sintetizam a sua visão:

Consideramos que a perspectiva de análise mais correta é aquela que o interpreta como um fenômeno social vinculado ao aumento das formas de mobilidade e ao incremento da complexidade dos estilos de vida, dando lugar a novas formas de habitabilidade que são características das sociedades modernas (Santos & Costa, 2009, p. 84).

O *“turismo residencial”* na Europa se desenvolve, sobretudo, na costa mediterrânea de países como Grécia, Itália, França, Espanha e Portugal, tendo como principais centros emissores os países do norte europeu, como Alemanha e Inglaterra. Mais recentemente, pela dificuldade de se estabelecer limites entre as práticas de turismo e migrações residenciais por motivo de lazer, tal fenômeno está associado a um novo estilo de vida, expressando a busca por experiências de lazer mais complexas e que tem intensificado a urbanização litorânea da costa meridional europeia (Mazón, Huete & Mantecón, 2009).

A saturação destes espaços especializados na Europa, em que concorrem as práticas de turismo litorâneo já consolidado há décadas e a categoria de *“turismo residencial”* mais recente, contribuiu para que novos territórios fossem incorporados, inclusive os periféricos, redundando na internacionalização das ofertas, demandas, investimentos financeiros e imobiliários e permitindo a reprodução deste capital em lugares com potencialidades para a modalidade de turismo de *“sol e mar”*.

No Brasil, segundo a análise de Cruz (2009) o fenômeno contemporâneo da segunda residência, caracterizado pela internacionalização, está menos vinculado aos operadores turísticos e mais ao mercado imobiliário, sendo possível falar também de *“turismo imobiliário”*, que *“é a expressão que se vem utilizando para fazer referência à intensificação do processo de urbanização da costa brasileira pelos empreendimentos imobiliários das segundas residências”* (Cruz, 2009, p. 162). Sendo assim, a conciliação das práticas de segunda residência, o desenvolvimento imobiliário e o turismo se expressam nas categorias de *“turismo residencial”* e *“turismo imobiliário”*, apresentando sentidos análogos.

Para Jacob o chamado *“turismo residencial”* tem forte ligação com o mercado imobiliário, supostamente considerado como um segmento da atividade turística:

Os novos projetos de empreendimentos imobiliário-turísticos contemplam grandes *resorts* que oferecem condomínios, hotéis, pousadas, campos de golfe, marinas, hípicas, clubes sociais, etc., situam-se em geral em áreas distantes das capitais e aeroportos, oferecem grande infraestrutura urbana e turística, integrando hotelaria e residências, proporcionando serviços hoteleiros, gestão e locação destes imóveis, intercâmbio de semanas de férias, serviços turísticos como receptivos, *city tours*, passeios, atividades aos diversos tipos de visitantes (terceira idade, jovens, esportistas, crianças, amantes da natureza, etc.), com o objetivo principal de promover a integração social entre os compradores das habitações, os hóspedes dos hotéis e a população local (Jacob, 2009, p. 2).

Conforme um documento produzido pela EMBRATUR em parceria com a Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas da Fundação Getúlio Vargas (EBAPE/FGV), intitulado “*Mercado de Turistas Estrangeiros de Segunda Residência no Brasil*”, a simbiose entre veraneio e turismo é cada vez maior. O estudo estabelece três tipos mais frequentes de movimentação econômica com objetivo de segunda residência em turismo: os *resorts* integrados<sup>2</sup>, o *timeshare*<sup>3</sup> e a segunda residência tradicional.

Concorre para o desenvolvimento do fenômeno urbano contemporâneo da segunda residência uma tendência à internacionalização, muito embora para Cruz (2009) os fluxos de turistas estrangeiros no Brasil não seja recente, como é o caso, por exemplo, do processo verificado nos estados do Sul, que sofreram transformações socioespaciais importantes no litoral em razão do fluxo de turistas argentinos há mais de duas décadas atrás.

### **“Turismo Residencial” no Nordeste**

No Nordeste, desde a implementação de políticas públicas de turismo, houve um crescimento significativo de fluxos e investimentos estrangeiros com repercussões na

---

<sup>2</sup> A definição segundo o documento: “O *resort* integrado representa o espaço que consolida um conjunto de serviços e atividades, gerenciados de forma compartilhada, para oferecer uma experiência turística. Apresenta atividades amplamente planejadas, destinadas a uma variedade de segmentos de mercado em seus diversos ambientes. Por serem os *resorts* capazes de oferecer uma gama diversificada de experiências, explica-se a grande força desses empreendimentos pela capacidade de ofertar ao mercado uma experiência diferenciada e bons retornos financeiros. (Embratur, 2008, p.7)

<sup>3</sup> “O *timeshare* é uma forma de utilização do investimento imobiliário que, muitas vezes, se atrela a um *resort* integrado. Nesse tipo de negócio, do ponto de vista do investidor, faz-se um aporte inicial de capital para compra de uma unidade que será alugada por temporadas e, em sequência, se negociará um valor de retorno de investimento, de acordo com a proposta de cada imóvel.” (Embratur, 2008, p. 7).

transformação do fenômeno, que antes era local e passa cada vez mais a ser global. Para Cruz:

Na Região Nordeste, a internacionalização dos empreendimentos turístico-residenciais se consolida como uma tendência caracterizada por converter-se em um mercado em que decidem participar os europeus (sobretudo portugueses e espanhóis). Estes descobriam no litoral do Nordeste uma nova opção tanto para investir como para passar suas férias de verão. Neste marco proliferam pela costa do Nordeste mega empreendimentos imobiliários orientados a satisfazer demandas precedentes de ultramar (Cruz, 2009, p. 171).

A associação cada vez maior das atividades turísticas às atividades imobiliárias se confirma no processo de urbanização verificado na costa nordestina. Para Silva e Ferreira (2007), o uso do território litorâneo pelo turismo caracteriza uma lógica de valorização homogênea do litoral, com uma base econômica cada vez mais distante da produção e mais próxima do consumo de lugares e experiências, com impactos no mercado imobiliário, onde tanto o investidor como o consumidor tem origem externa, caracterizando o *“turismo imobiliário”* ou *“turismo residencial”* no Nordeste.

(...) uma nova forma que o mercado imobiliário encontra para estruturar-se, sem depender, diretamente, do financiamento público e sem depender das especificidades da economia local, isto é, da renda local. Essa modalidade de produção imobiliária está relacionada com a segmentação dos espaços (em práticas sociais de lazer, ócio, descanso, alimentação, etc.) e a possibilidade de novos capitais, advindo de investidores externos, sejam estes grupos ou indivíduos. (Silva & Ferreira, 2007).

Neste contexto, vale salientar a articulação da iniciativa privada onde se destaca a Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro – ADIT Nordeste, criada em 2006 e formada por um grupo de empresários da cadeia produtiva do setor (hotéis, construtoras, imobiliárias, escritórios de arquitetura, engenharia e consultoria e instituições financeiras), empenhados em captar investimentos turísticos e imobiliários para se instalarem no Nordeste<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> . A promoção do Nordeste como potencial para desenvolvimento da atividade turística-imobiliária se efetiva através da promoção e participação em diversos eventos nacionais e internacionais, visitas, workshops e publicações.

A entidade realiza, em certa medida, ações empreendedoras semelhantes às realizadas pelo setor público, diferenciando-se nos objetivos que são mais explicitamente orientados para o mercado turístico e imobiliário, atraindo investimentos e promovendo o “*turismo residencial*”.

#### **“Turismo Residencial” na RMF**

Assim como em outros estados do Nordeste, constata-se a expressiva presença de investimentos internacionais no Ceará, concentrados na RMF, no setor imobiliário, principalmente em áreas relacionadas ao turismo, conforme a Tabela 01 contida no “*Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza*” (2009). Destaca-se na Tabela 02, excetuando o setor de Petróleo e Energia, a evolução de investimentos estrangeiros no setor turístico-imobiliário, que passou de 2,12% em 2001 para 33,77% em 2007, mantendo-se com percentuais mais estáveis que os demais setores com maior investimento estrangeiro como o industrial e o financeiro, que inclui empréstimos obtidos pelo setor público a bancos e agências internacionais. Vale salientar o decréscimo da entrada de capital estrangeiro no setor industrial no ano de 2006, acompanhando a tendência de diminuição do PIB do setor industrial em detrimento da participação do setor terciário.

Os dados acima comprovam que, no Ceará, verifica-se uma tendência crescente de aproximação das práticas de veraneio marítimo ao turismo, pois se à década de 1970 e 1980, a urbanização litorânea era marcada pela ocupação da segunda residência, voltada para o lazer local sem vínculo com o turismo, a partir da década de 1990, com os investimentos para o incremento do turismo litorâneo no Ceará, associados à expansão imobiliária, percebe-se um processo de urbanização com contornos nitidamente turísticos, visíveis na compra por parte de turistas nacionais e internacionais de imóveis de segunda residência, seja isolado, seja em condomínios; no aluguel por temporadas deste tipo de imóveis por parte dos turistas; na injeção de investimentos externos (estrangeiros e nacionais) no setor imobiliário e turístico e mais recentemente na implementação de *resorts* integrados que concentram simultaneamente hotéis, condomínios e loteamentos.

Outra característica que confirma a argumentação da correlação das práticas de veraneio e turísticas no processo de urbanização da RMF é que ambos produzem espaços de lazer com estruturas semelhantes, caracterizadas pela presença de parques aquáticos, clubes, complexos esportivos, entre outras. Assim como no turismo, o veraneio provoca conflitos com a população nativa e tende a produzir diversos impactos ambientais.



Tabela 01: Ceará: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

Setores	Anos e Valores						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
P e E	0,63	40,35	81,66	82,32	85,51	80,18	16,63
A e B	11,03	6,71	1,49	1,09	0,00	0,37	0,45
A e I	12,56	3,47	4,51	2,13	3,30	0,64	2,85
IND.	32,95	18,08	7,32	11,02	7,55	5,75	4,07
T e I	2,11	3,50	2,62	1,34	2,37	3,84	28,15
E e H	1,16	0,46	1,02	0,22	0,35	0,36	0,06
FINAN	36,79	25,04	0,95	0,58	0,00	5,73	42,85
Outros	2,77	2,40	0,44	1,30	0,93	3,14	4,94
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central In: DANTAS, E. W. C. (Org.) ; FERREIRA, A. L. (Org.) ; LIVRAMENTO, M. C. (Org.), 2009:89.LEGENDA: P e A – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário; E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro.

Tabela 02: Ceará: entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

Setores	Anos e Valores						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A e B	11,10	11,24	8,12	6,15	-	1,87	0,54
A e I	12,64	5,82	24,57	12,07	22,78	3,22	3,41
IND.	33,15	30,31	39,92	62,33	52,11	28,99	4,89
T e I	2,12	5,87	14,27	7,57	16,32	19,35	33,77
E e H	1,17	0,77	5,56	1,25	2,39	1,81	0,07
FINAN	37,02	41,98	5,19	3,28	0,02	28,92	51,40
Outros	2,79	4,02	2,37	7,36	6,39	15,83	5,93
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central In: DANTAS, E. W. C. (Org.) ; FERREIRA, A. L. (Org.) ; LIVRAMENTO, M. C. (Org.), 2009:89.LEGENDA: P e A – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário; E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro.

As práticas de veraneio marítimo se relacionam com o turismo também à medida que ambos compartilham das mesmas infraestruturas de acesso e comunicação. Aliás, os investimentos em infraestrutura provenientes das políticas de turismo do Estado do Ceará e

do PRODETUR/CE criaram condições de infraestrutura altamente rentáveis e incorporadas à valorização imobiliária dos espaços litorâneos da RMF.

No caso da RMF, inclusive em Fortaleza, existe uma tendência crescente de utilização de outras modalidades de hospedagem diferenciadas das ofertadas pela rede hoteleira, confirma Dantas:

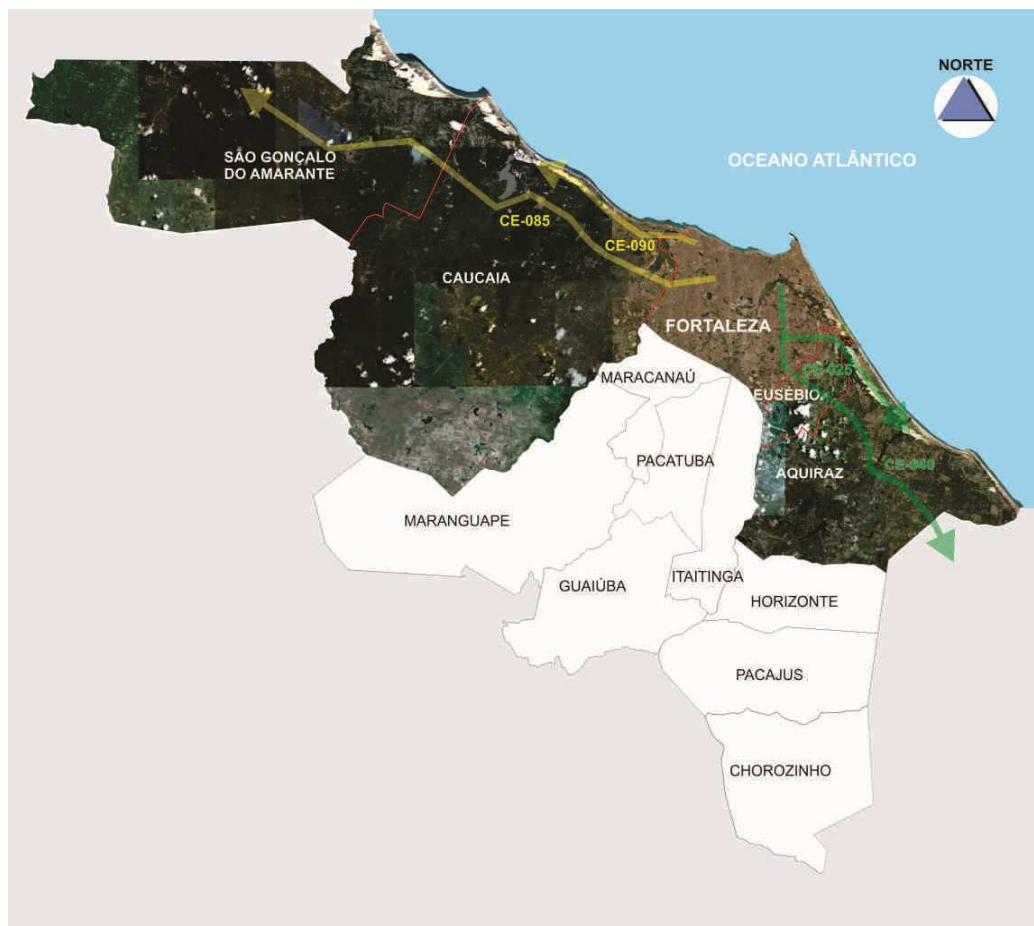
Nesta lógica, a segunda residência, aquela de uso ocasional, é central na implementação dos desejos daqueles em viajar ou estabelecer-se temporariamente nas zonas de praia: turistas e vilegiaturistas. Os primeiros contam com a mesma na complementação da oferta de hospedagem, denominada extra-hoteleira. A título de exemplo tem-se, fundado em dados da SETUR-CE, indicação de aumento da oferta deste gênero de hospedagem de 1997 a 2005, notadamente o relacionado a imóveis alugados, que passam de 20.000 unidades ofertadas em 1997 a aproximadamente 45.000 unidades em 2005, volume denotador do aumento de importância das residências secundárias na recepção dos fluxos turísticos. Os segundos, com aquisição de imóvel nos trópicos, dispõem de residência utilizada por eles e amigos nos períodos de estada no Ceará. Tal volume é bem mais representativo do que o relacionado aos imóveis alugados, posto ter evoluído de 30.000 unidades em 1997 a 70.000 em 2005 (Dantas, Pereira & Paniza, 2008, p. 20).

Estas mudanças em relação às categorias de hospedagem ligada à segunda residência, embora possa descaracterizar a condição de turista, uma vez que o mesmo tem obrigações de um morador tradicional, pois paga impostos, promove uma nova sorte de relações entre o espaço emissor, lugar da demanda, e o espaço receptor, lugar da oferta. Se outrora estas relações eram mais locais, agora elas se estabelecem em escala global, dificultando a classificação destes consumidores do espaço, contrariando a tese de que a segunda residência estabelece uma espécie de complementaridade com a residência permanente.

É importante que se ressalte também que muitos dos novos empreendimentos com características turísticas lançados pelos promotores imobiliários são adquiridos ainda pela população de alta renda residente em Fortaleza. Neste sentido, coexistem, no processo de urbanização que se verifica no litoral, práticas socioespaciais distintas, tais como: a permanência das comunidades locais, a existência da segunda residência produzida nas

décadas de 1970 e 1980, dependendo do lugar; a construção de novas tipologias de segunda residência; a inversão da residência secundária em principal; e as intervenções e empreendimentos voltados para o turismo. A dinâmica da urbanização litorânea da RMF pode ser compartimentada apenas enquanto categorias de análise, pois empiricamente estas práticas se entrelaçam e por isso mesmo geram conflitos.

Figura 01: Foto Aérea - Municípios Litorâneos RMF



Fonte: Google Earth – Elaborado pelo autor

Para melhor compreender a evolução e mutação da residência secundária na RMF, segue uma análise quantitativa.

Os dados abaixo apresentados nas Tabelas 03 e 04 revelam a expressividade do fenômeno das residências secundárias no Ceará e na RMF. O crescimento do número de residências secundárias entre 1980 e 1991 na RMF, correspondente ao período em que o fenômeno era local, praticamente triplicou com um aumento de 198,4%. Este aumento

percentual foi do mesmo modo expressivo nos municípios litorâneos, sendo de 127,5% em Aquiraz, 225,3% em Caucaia e 367,6% em São Gonçalo do Amarante.

Tabela 03: Distribuição das residências secundárias no Estado do Ceará e RMF (1980-2010).

Municípios	1980	1991	2000	2010
<b>CEARÁ</b>	<b>11.867</b>	<b>39.462</b>	<b>64.620</b>	<b>113.102</b>
<b>RMF</b>	<b>4.807</b>	<b>14.345</b>	<b>24.649</b>	<b>39.133</b>
Fortaleza	1476	4.112	7.942	14.976
Aquiraz	1.128	2.566	4.536	6.534
Cascavel	-	-	-	2.574
Caucaia	1.192	3.877	6.540	6.010
Chorozinho (1)	-	100	144	342
Eusébio (1)	-	695	1.043	1.729
Guaiuba (1)	-	123	144	267
Horizonte (1)	-	282	390	679
Itaitinga (2)	-	66	243	512
Maracanaú	-	344	474	776
Maranguape	403	380	765	932
Pacajus (1)	144	189	317	486
Pacatuba	208	414	289	247
Pindoretama	-	-		503
São Gonçalo do Amarante (1)	256	1.197	1.822	2.566

Fonte: IBGE, 1980, 1991 e 2010.

(1) Município não pertencente a RMF até 1980; (2) Distrito pertencente ao município de Pacatuba até 1991.

De acordo com a Tabela 03, atualmente, a maior concentração na RMF das segundas residências, encontra-se nos municípios de Aquiraz (4.536 residências secundárias, em 2000, e 6.534, em 2010, aumentando 44,0%) e Caucaia (6.540, em 2000, e 6.010, em 2010, decrescendo 8,1%), ratificando a localização litorânea como um espaço privilegiado de consumo das classes mais abastadas e dos turistas. Conclui-se, portanto, dispor o espaço litorâneo metropolitano de maior densidade de residências secundárias, impactando sobremaneira o processo de uso e ocupação do litoral da RMF.

O discreto decréscimo em Caucaia deve se relacionar com o fato de que há uma tendência marcante em que as segundas residências de outrora tenham se transformado em residências principais, sobretudo no Icaraí.

Tabela 04: Aumento das residências secundárias entre 1980 a 2010, em porcentagem, na região metropolitana de Fortaleza.

Municípios	1980/1991	1991/2000	2000/2010
<b>CEARÁ</b>	232,5	63,8	75,0
<b>RMF</b>	198,4	71,8	58,8
Fortaleza	178,6	93,1	88,6
Aquiraz	127,5	76,8	44,0
Cascavel	-	-	100,0
Caucaia	225,3	68,7	-8,1
Chorozinho	100,0	44,0	137,5
Eusébio	100,0	50,1	65,8
Guaiuba	100,0	17,1	85,4
Horizonte	100,0	38,3	74,1
Itaitinga	100,0	268,2	110,7
Maracanaú	100,0	37,8	63,7
Maranguape	-5,7	101,3	21,8
Pacajus	31,3	67,7	53,3
Pacatuba	99,0	-30,2	-14,5
Pindoretama	-	-	100,0
São Gonçalo do Amarante	367,6	52,2	40,8

Fonte: IBGE, Censo, 1980, 1991, 2000 e 2010.

No período entre 2000 e 2010, quando se intensificou a internacionalização do fenômeno da segunda residência, o crescimento foi menos expressivo se comparado ao dinamismo das segundas residências como fenômeno local. Entretanto, ao passo que no primeiro período, a construção de segundas residências se consolidou na grande maioria dos núcleos litorâneos, no período atual, em que predomina a tipologia de segundas residências na forma de condomínios, a construção tende a se localizar nos núcleos litorâneos mais valorizados do ponto de vista turístico e imobiliário, como o Porto das Dunas, o Cumbuco e mais modestamente a Taíba. Praias como Icaraí, Prainha e Iguape, outrora as preferidas para a construção de segundas residências não apresentam a mesma atratividade, seja pela

saturação dos terrenos, pela excessiva área construída ou pelo envelhecimento das edificações.

Sendo assim, a atividade turística influi na valorização dos núcleos litorâneos, incrementando a construção de segundas residências de modo seletivo, produzindo diferenças que redundam na desvalorização dos núcleos litorâneos mais antigos. Estas novas tipologias de residência secundária, caracterizadas pela estrutura de condomínios com grandes áreas de lazer (clubes, parque aquático, restaurantes, etc.) e seu entrelaçamento com o turismo, visíveis nas semelhanças das formas espaciais, é um acontecimento recente, que se impõe como uma tendência no processo de urbanização do litoral da RMF e terá contornos mais nítidos com o passar do tempo.

Com relação ao crescimento das residências secundárias, de 2000 para 2010, percebe-se que o crescimento foi maior no Ceará (75%) que na RMF (58,8%), indicando a incorporação de novos espaços litorâneos não metropolitanos à lógica turística e imobiliária. Vale ainda salientar que o número de residências secundárias em Fortaleza praticamente duplicou, indicando que há uma tendência de que muitos imóveis de uso ocasional na capital sejam comprados ou alugados por temporadas, compondo a oferta de alojamento turístico.

## **Considerações Finais**

Verifica-se na RMF uma crescente articulação entre o setor turístico e o mercado imobiliário na construção de novas tipologias de segunda residência, onde é possível notar uma relação dialética entre as duas dinâmicas, na medida em que o turismo valoriza o setor imobiliário ao mesmo tempo em que se beneficia dele, esboçando uma tendência de internacionalização do fenômeno com a entrada de capital estrangeiro, embora o capital imobiliário seja predominantemente local. Do mesmo modo que convergentes, os interesses destes setores são semelhantes quanto às formas de produção e ao consumo do espaço, apropriando-se dos lugares mais privilegiados junto ao litoral, caracterizados pelo confinamento espacial e a privatização da praia e exacerbando a fragmentação e a segregação socioespacial.

A parceria entre o turismo e o setor imobiliário se expressa também na ocupação do litoral pelos *resorts* integrados, compostos de estruturas diversificadas de meios de hospedagem, loteamentos, segundas residências e comércio e serviços. Esses empreendimentos, por suas características tipológicas, apropriam-se dos vazios litorâneos e

dos recursos naturais mais preservados, outrora coadjuvantes, menosprezados ou considerados entraves na lógica da produção industrial, e passam a impor uma urbanização súbita ao espaço litorâneo, que ao tentar criar um espaço homogêneo e seguro, acaba produzindo o isolamento e a fragmentação.

## Referências Bibliográficas

Ambrozio, J. 2005. Viagem, turismo, vilegiatura. GEOUSP – *Espaço e Tempo* n. 18, São Paulo, n. 18.

Cruz, R. de C. A. da. 2009. Los nuevos escenarios del turismo residencial en Brasil: un análisis crítico. In: Mazón, T.; Huete, R.; Mantecón, A. (Orgs.). *Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial*. 1 ed. Alicante: Icaria.

DANTAS, E. W. C.; PEREIRA, A. Q.; PANIZA, A. 2008. Urbanização litorânea e vilegiatura marítima nas metrópoles nordestinas brasileiras. *Cidades (Presidente Prudente)*, v. 5, p. 14-34.

Dantas, E. W. C.; Ferreira, Angela. L.; Clementino M. L. (Orgs.). 2009. *Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza*. Relatório de Pesquisa, Observatório das Metrópoles, 2009.

Embratur. 2009. *Mercado de Turistas Estrangeiros de Segunda Residência no Brasil*. Brasília: EMBRATUR/FGV, 2009.

Jacob, C. S. C. 2009. Turismo residencial no Brasil. In: *Arquiteturismo*, 03.025, São Paulo. <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/03.025/150>>. Acesso em 12/05/2012.

Mazón, T.; Huete, R.; Mantecón, A. (Orgs.). 2009. *Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial*. 1 ed. Alicante: Icaria.

Pereira, A. Q. 2006. *Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará: Fortaleza em Aquiraz*. Dissertação Mestrado em Geografia - Universidade Federal do Ceará, Fortaleza.

Santos, R. A.; Costa, C. M. . 2009. La segunda residência y su relación com el alojamiento Portugal. In: Mazón, T.; Huete, R.; Mantecón, A. (Orgs.). *Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial*. 1 ed. Alicante: Icaria.

Silva, A. F. C. ; Ferreira, A. L. A. 2007. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. *Cadernos Metrópole (PUCSP)*, v. 18, p. 109-134.

Tulik, O. (1995). *Residências secundárias: presença, dimensão e expressividade do fenômeno no Estado de São Paulo*. Tese de livre docência – Escola de Comunicação e Artes, Universidade de São Paulo, São Paulo.