

A REESTRUTURAÇÃO DO LITORAL DE IPOJUCA-PE A PARTIR DO IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO: O Uso do Espaço Público das Faixas de Praias

Amanda Florêncio de Macêdo

Mestre em Desenvolvimento Urbano / MDU - UFPE

Graduada em Arquitetura e Urbanismo – UFPE

Graduanda em Geoprocessamento - IFPB

amanda@vaastu.com.br

Os empreendimentos imobiliário-turísticos e as mudanças na economia no século XX

As mudanças socioespaciais decorrentes da associação do setor do turismo à produção imobiliária de segunda residência estão vinculadas a alguns fatores mais amplos de cunho histórico, social e econômico. Tais mudanças remetem à economia mundial que, a partir da segunda metade do século XX, impulsionaram de maneira direta o sobreacúmulo de capital e o processo de globalização. O mercado financeiro adquire maior importância na reprodução do capital, introduzindo-o em vários segmentos econômicos, inclusive no setor imobiliário, levando à reestruturação deste último e ampliando seu campo de atuação. Como afirma Kazazian (2005), novos padrões de consumo apoiados em poderosos avanços tecnológicos desencadeiam novas necessidades levando os produtos a terem seus tempos de vidas cada vez mais curtos. Há também a substituição da produção de bens pela criação de eventos e investimentos em turismo, que são atividades efêmeras e de consumo imediato.

Esse novo processo se caracteriza não mais como uma etapa da internacionalização da economia, em curso desde a Segunda Guerra Mundial, mas como a “extensão a todos os países das trocas internacionais de bens e serviços como motor do crescimento econômico e da hegemonia dos circuitos financeiros na organização dos fluxos internacionais dos capitais” (RIBEIRO, 2000, p.11). Nesse contexto, o turismo, mobilizando fluxo de serviços, capitais e população, destaca-se como uma das atividades mais dinâmicas da economia mundial.

Focalizando o turismo enquanto atividade de destaque no sobreacúmulo de capital, identifica-se, a partir de Silva (2010), que esta atividade associada ao setor imobiliário assume papel de importância no mercado financeiro. Esses setores quando associados absorvem bem o excedente, o que leva os investidores a buscar nesse capital a diversificação da acumulação financeira e as atrativas taxas de juros. Segundo Ribeiro (2007), isso acontece inicialmente em

países como os EUA, Espanha, Portugal e México, porém já se encontra em curso em algumas cidades brasileiras, em especial as nordestinas.

Silva (2010) identifica essa sinergia que se estabelece entre os setores turístico e o imobiliário, para consolidar o que ele denomina de imobiliário-turístico. Este termo define um processo de reestruturação dos espaços em cidades do Nordeste brasileiro a partir da vinculação do capital turístico ao capital imobiliário na produção de empreendimentos vinculados ao turismo e voltados, predominantemente, para o mercado internacional. É importante destacar, no entanto, que para tal sinergia se estabelecer, o poder público assume, a partir dos anos de 1990, o turismo de sol e mar como alavanca de desenvolvimento da região e lança mão de programas voltados para o desenvolvimento do turismo, a exemplo do Programa de Desenvolvimento Turístico do Nordeste - PRODETUR-NE. Este programa viabiliza recursos para a ampliação da infraestrutura do litoral nordestino e, conseqüentemente, dá suporte para o crescimento do setor imobiliário-turístico.

O Nordeste brasileiro, desde o século XIX até meados do século XX, teve atrelado a sua imagem às constantes secas e o clima semi-árido que serviam como justificativas para o atraso econômico da região. Com a perspectiva do turismo de sol e mar, passa a ter ressaltadas suas características favoráveis, como as belas paisagens de seu extenso litoral com cerca de 3.500 km, além de sua temperatura agradável na maior parte do ano.

No estado de Pernambuco, Souza (2008) identifica um desencontro de interesses nos territórios de oportunidades para investimentos no setor turístico. De um lado, o PRODETUR-NE, concentra inicialmente os investimentos em infraestrutura para o turismo no município de Rio Formoso, e por outro lado, o setor privado, concentra os investimentos nos empreendimentos imobiliário-turísticos no município de Ipojuca, os quais vieram a ser apoiados, posteriormente, pelos investimentos em infraestrutura urbana na segunda fase do PRODETUR-NE.

A reestruturação territorial do litoral de Ipojuca, com o advento do turismo, traz como uma de suas principais mudanças uma nova tipologia de segunda residência. Essa se apresenta em forma de condomínios, com serviços hoteleiros que visam atender uma demanda de investidores estrangeiros interessados no litoral nordestino. Grande parte dos

empreendimentos foi, contudo, adquirido pelos investidores locais, tornando-se segunda residência de famílias de padrão de renda alta e média alta.

A tipologia dos empreendimentos imobiliário-turísticos caracteriza-se por ser implantada em grandes glebas nos interstícios dos loteamentos de segunda residência tradicional. No caso do litoral de Ipojuca, concentra-se na praia de Muro Alto e margeia uma extensão de cerca de 5 km de beira-mar, medindo cada empreendimento cerca de 800 metros de testada e 300 metros de profundidade, separados por vias estreitas de acesso à beira-mar que dificultam a utilização do público em geral. Esses fatos geram uma espécie de privatização do uso de determinados trechos de praia, classificados na legislação brasileira como “bens públicos de uso comum do povo” (Lei nº 7661/88, no Art. 10).

Os Empreendimentos Privados em Ipojuca

Apesar de todo o investimento do PRODETUR-NE I ter sido nas áreas mais ao sul do Estado, o interesse do capital privado estava, nesta década de 2000, nas praias do Município de Ipojuca, exemplo de Muro Alto na região de Porto de Galinhas. Além das belas paisagens e mar de corais, este interesse ocorreu devido a alguns fatores. Souza (2008) acredita que são eles: (1) a divulgação da Praia de Porto de Galinhas, como ambiente atrativo para os turistas (Figura 1); (2) a infraestrutura de comércio e serviços voltados para o turismo, já instalada no núcleo de Porto de Galinhas, servindo de apoio aos turistas dos empreendimentos imobiliário-turísticos – resorts, condomínios de 2ª residência, etc. (Figura 2); (3) a disponibilidade de glebas vinculadas à recursos naturais, até então como reserva de valor, porém negociáveis, entre outros.

FIGURAS 1 e 2: Divulgação de Porto de Galinhas pela EMPETUR e Governo de Pernambuco e Serviços oferecidos ao Turismo, Porto de Galinhas - PE



Fonte: <http://cargocollective.com/mateusbarbosa/Empetur-Porto-de-Galinhas>
Elaborado pela autora (2012)

Dentre esses condicionantes que propiciaram a escolha do litoral de Ipojuca como palco turístico de investimentos do setor privado, destaca-se a disponibilidade de grandes glebas vinculadas a recursos naturais a preços negociáveis. Devido a estes e dentre outros fatores, especialmente na Praia de Muro Alto, foram construídos sequencialmente diversos empreendimentos, muitos deles de incorporador estrangeiro - resorts, flats e condomínios fechados de alta renda – todos datados da década de 2000.

Foi possível perceber que os investimentos privados (estrangeiros e nacionais) foram instalados nessas grandes áreas disponíveis e nos interstícios – grandes propriedades e glebas - dos loteamentos característicos dos anos 1970 e 1980 (2ª residência tradicional). Entre os loteamentos da Praia do Cupe, foi implantado o resort do grupo português Dorisol construído em parceria com grupos locais – Acon.

Na Praia de Muro Alto, as glebas foram postas à venda a partir da década de 2000, viabilizando a construção de mais de dez empreendimentos, entre resorts, flats e condomínios fechados de alta renda.

É importante frisar que o município ainda possui grandes glebas disponíveis. E o setor imobiliário-turístico ainda cresce nesses espaços litorâneos privilegiados. Alguns

megaempreendimentos, em processo de licitação, só corroboram com esse modelo turístico, e consolida ainda mais esse cenário em prol do turismo “desenvolvimentista”.

Os grandes empreendimentos imobiliário-turísticos são implantados, muitas vezes, sem compatibilização com os planos territoriais locais e com a gestão ambiental. Provocam uma ruptura e um fracionamento do território, formando “ilhas” isoladas do entorno imediato, configurando barreiras quase intransponíveis para o morador local. Geram demanda desequilibrada de serviços/empregos e aglomerados no entorno, porém sem gerar centralidades, ou seja, ao contrário, vêm reforçando a centralidade das capitais metropolitanas, uma vez que independem dos municípios onde se instalam. (SOUZA 2009).

As práticas cotidianas no uso do espaço público das praias de Ipojuca: Porto de Galinhas e Muro Alto

Alguns Autores acreditam que “o conceito de praia, trazido pelos descobridores, nos vem do Direito Romano” (SANTOS, 1985, p.3). Este Direito, por sua vez, destaca as praias como coisas comuns a todos (*res communis omnium*), permitindo, aliás, construções. Em seguida, estabelece-se a Ordem Régia do Reino de Portugal de 1º de setembro de 1726 que **proíbe, expressamente, a construção nas praias**. Nesse sentido, uma década após, o Aviso Régio de 18 de novembro de 1818 complementa essa Ordem quando declara que “15 braças da linha d'água do mar, e pela sua borda, são reservadas para **servidão pública**”.

Nos últimos anos, muita polêmica tem se feito acerca da utilização por particulares desta área denominada de “praia”. Visto estes antigos regimes legais sobre o conceito de praia, legislações posteriores os ratificam através de novas interpretações. A Lei Federal Nº 7.661/1988, a qual institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro – PNGC, define a praia enquanto **bem público de uso comum**. A Constituição Federal Brasileira de 1988 categoriza a praia em **terreno de marinha e seus acréscidos** (Bem da União).

Quanto à mencionada Lei Federal Nº 7.661/1988, art.10º, esta estabelece que “as praias são **bens públicos de uso comum do povo**, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvado os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica”. Esta lei apresenta-se taxativa na proibição de urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na

Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso às praias. A partir disso, faz-se relevante elucidar sobre o termo “bem público”, a fim de entender o conceito de praia que se trata, de forma específica, neste artigo.

Os bens de uso comum são aqueles que por sua própria natureza podem ser utilizados por todos em igualdade de condições, sem necessidade de autorização para tal. Situam-se nesse âmbito, por exemplo, as praias, águas do mar, ruas, praças, estradas, entre outros. Já os bens dominiais, ou disponíveis, são todos aqueles que não têm uma destinação específica e, por isso mesmo, encontram-se no patrimônio disponível do Estado que pode dispor, não pelo seu livre arbítrio, mas sim segundo formas as quais a lei prescrever. Fazem parte desta categoria de bens, por exemplo, as terras devolutas, **os terrenos de marinha**, os edifícios públicos, entre outros. (*id.*, p.41).

Apesar dos terrenos de marinha estarem na categoria de bens dominiais – sujeitos a alienação – segundo a Constituição Federal (Art. 20º, inciso IV), os terrenos de marinha e seus acrescidos são bens da União de fruição universal não restrita, tido como bens públicos de uso comum. Esses terrenos estão situados no continente, na costa marítima, nas margens dos rios e lagoas, nos contornos das ilhas até onde se faça sentir a influência das marés. Segundo o Decreto-lei 9.760/1946, seus limites são definidos por uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha da preamar média do ano de 1831.

Além disso, os Decretos Federais Nº 6.617/1907 e Nº 19.197/1923 também já dispunham sobre a utilização das praias, proibindo, claramente, construções nos terrenos de marinha e, por conseguinte, nas praias.

“é proibido fazer quaisquer construções, aterros e obras sobre o mar, rios e seus braços, sobre os terrenos de marinha aforados ou não e nos reservados para a servidão pública, sem audiência da Capitania, que só a concederá depois de verificar se tais obras não prejudicam os portos e sua navegação, rios e lagoas, ou obras projetadas pelo Governo, nem danificam os estabelecimentos da União”. (Decreto Federal Nº 19.197/1923, Art. 207).

Dessa forma, é válido ressaltar que por se tratar de limite, cujo ponto de referência, hoje, não mais coincide com a situação da época de sua implantação, tais áreas são dificilmente identificáveis devido à dinâmica urbana ocorrida ao longo dos tempos. Por esse motivo, a União não dispõe de um cadastro completo e atualizado das propriedades que deveriam ser

taxadas por se encontrarem dentro dos limites da faixa dos terrenos de marinha ou acrescidos de marinha.

Com base nesses regimes é possível perceber que muito da polêmica gerada em torno do assunto se faz coerente, uma vez que não se tem meios comprobatórios da demarcação dos bens públicos, seja dos terrenos de posse da União ou dos de uso comum. Nota-se que o fato ocorre também pela complexidade do tema, pois se trata de um ambiente em constantes mudanças perante os avanços urbanos e marinhos. Assim, a partir dessa definição da praia de bem público de uso comum do povo, observa-se o descaso com a garantia do direito de uso de todo e qualquer cidadão. O fato acontece no litoral turístico do município de Ipojuca, uma vez que se identificam diferentes formas de apropriações das faixas de praia.

Essas distintas formas de apropriação são expressas, tanto na praia de Porto de Galinhas como em Muro Alto, pelo avanço de construções na faixa de praia, dificultando, muitas vezes, os acessos às praias vizinhas (Figuras 3 e 4). Além disso, observa-se também a apropriação dessa faixa pública, de forma exaustiva, principalmente em Porto de Galinhas, por equipamentos comerciais e turísticos de pequeno porte (barracas). (Figura 5).

FIGURAS 3 e 4: Avanços de Construções na Faixa de Praia (Porto de Galinhas e Muro Alto)



Fonte: Autora (2012)

FIGURA 5: Apropriação dos Barraqueiros na Faixa de Praia (Porto de Galinhas)



Fonte: Autora (2012)

Dessa forma, é válido ressaltar que mesmo a praia e o mar sendo de dimensões variáveis deveriam ser garantidos o direito de uso igual a todos dos espaços restantes desta dinâmica marinha. Porém, isso não tem ocorrido nessas praias supracitadas. Muitos trechos ainda existentes dessas, mesmo que reduzidos, são destinados a um público específico de consumidores. Dessa forma, caso os regimentos sob os bens de uso comum do povo tornassem vigentes, muita construção nas áreas de servidão pública teria de ser removida e readaptada nas praias de Porto de Galinhas e Muro Alto. Do mesmo modo, as barracas que se apropriam das faixas de praia seriam, também, impedidas da comercialização do uso da faixa de praia.

As práticas cotidianas nos espaços públicos de praia: na perspectiva de Certeau

Segundo Certeau, (2010), **Estratégia** é uma entidade que é reconhecida como uma autoridade, e pode ser desde uma instituição ou uma entidade comercial até um indivíduo que impõe regras de dominação. O objetivo da estratégia é se perpetuar através das coisas que ela produz. Por outro lado, a **tática** é baseada em improvisação. Estas são as práticas que vêm do interior subjetivo, é oculta, infiltra, mas não tenta dominar. São as “maneiras de fazer cotidianas” também denominadas de “modos de usar”, “artes de fazer”, “golpes”, “desvios”, “trilhas”, “astúcias”, “surpresas ou ações imprevisíveis”, criadas a partir da ordem imposta, e que estão relacionadas à cultura dos dominados.

A partir dos conceitos de táticas e estratégicas, é possível interpretar os sujeitos na configuração espacial do litoral em estudo. As táticas serão identificadas através do comportamento dos usuários (consumidores) nestes espaços. As estratégias, entendidas enquanto instrumento de poder no espaço, são representadas pela ocupação urbana à beira-mar – empreendimentos de segunda residência vinculados ao imobiliário-turístico e as segundas residências tradicionais – como também pelos comércios instalados na faixa de praia.

A partir do entendimento das práticas cotidianas de Certeau (2010), este artigo analisa as práticas cotidianas dos espaços públicos das praias de Ipojuca, tendo como foco o diálogo entre as práticas táticas, consideradas aqui como a dinâmica e comportamento dos usuários da praia, e as estratégias, concebidas como as iniciativas adotadas pelos ocupantes da faixa de praia – os proprietários e administradores das segundas residências, os donos das barracas de praia, etc. Uma ocupação que se relaciona diretamente com o consumidor dos espaços

públicos da praia e as suas “maneiras de fazer”. Procurou-se identificar se a configuração urbana estabelece regras de comportamentos diferenciados a fim de compreender como o usuário percebe a faixa de praia, e se esta tem mantido o seu papel de bem público de uso comum.

Os usuários dos espaços públicos das faixas de praia de Ipojuca: os sujeitos

Na década atual, a disposição espacial dos empreendimentos no litoral de Ipojuca apresenta duas configurações de ocupação derivada de todo esse processo. A primeira delas constitui-se de uma ocupação urbana formada, em sua grande parte por loteamentos da década de 1970 a 1990 - antigos e novos, onde estão distribuídos pequenos equipamentos hoteleiros (normalmente pousadas), unidades residenciais isoladas ou dispostas em condomínios e estabelecimentos comerciais, identificadas na praia de Porto de Galinhas. Quanto à outra configuração, esta representa a grandeza dos complexos hoteleiros de alto luxo do setor do imobiliário-turístico, construídos, até então, principalmente na praia de Muro Alto. É exatamente a emergência dessas novas configurações e as particularidades da dinâmica socioespacial, que parecem apontar para um processo de reestruturação espacial das duas praias, que conferem a relevância do estudo das mesmas (Figura 6).

FIGURA 6: Loteamentos Porto de Galinhas e Muro Alto



Fonte: Autora (2012)

Seleção dos Personagens Entrevistados

Para melhor entender as “práticas cotidianas” dos sujeitos nas praias selecionadas para essa pesquisa, foram elegidos alguns grupos significativos para serem analisadas as táticas e as estratégias por eles utilizadas no processo de apropriação desses espaços. A escolha desses grupos prioriza os sujeitos que utilizam a faixa de praia enquanto espaço de lazer e como

suporte a esse lazer. Dessa forma, os grupos são caracterizados por *Donos de estabelecimentos comerciais de pequeno porte (Barraca)* que ocupam a faixa de areia nessas praias, *Banhistas*, *Proprietários de 2ª residência*, tradicional ou vinculada ao imobiliário turístico, *Antigo proprietário de terras do litoral* de Ipojuca e *Gestor público Municipal*, conforme o quadro abaixo.

QUADRO 01: Caracterização dos entrevistados na pesquisa de campo.

CARACTERIZAÇÃO ENTREVISTADO	LOCAL	QUANT.
→ Donos de estabelecimentos comerciais de pequeno porte (barracas)	Muro Alto	3
	Porto de Galinhas	3
→ Banhistas	Muro Alto	4
	Porto de Galinhas	4
→ Proprietário de 2ª residência	Muro Alto	3
	Porto de Galinhas	3
→ Antigo Proprietário de terras litorâneas (Porto de Galinhas)	Ipojuca	1
→ Gestor público Municipal	Ipojuca	1
TOTAL		22

Fonte: Autora (2012)

As entrevistas foram realizadas, durante o ano de 2012, com usuários de distintos gêneros e faixa etária (entre 18 e 70 anos) na faixa de praia de Porto de Galinhas e de Muro Alto. A abordagem ocorreu através de entrevista semiestruturada, pois acredita-se ser um instrumento facilitador para desenvolvimento da conversa.

O embate entre “estratégias” e “táticas” no cotidiano das praias de Ipojuca: o uso das faixas de praia de domínio público

Quanto às mudanças observadas, na última década, na praia de **Porto de Galinhas** foi relatado o aumento significativo do número de instalações comerciais de pequeno porte na faixa de praia, bem como o incremento de segundas residências tradicional e estabelecimentos de uso turístico. Em relação a este último, foi bastante recorrente a vinculação a pacotes de viagens e excessivas abordagens com ofertas de serviços voltados ao turismo (passeio de jangada, visita às piscinas naturais, passeio de bugre, ofertas de hotéis, entre outros). Nos relatos coletados, tais abordagens foram caracterizadas como um aspecto negativo, uma vez que a insistência desses vendedores com os usuários, na praia de Porto de Galinhas, compromete a experiência sensorial própria de cada frequentador dessa praia.

Um dos entrevistados destacou a transformação da antiga vila de pescadores em praia de reconhecido valor turístico:

“Antes era uma **vila de pescadores** (...). **Se restringia apenas a aquela parte que é hoje o comércio**. Tinha uma porteira, você chegava na praia aí abria uma porteira pra você entrar. Depois, quando meu tio faleceu, meu irmão aí fez o loteamento, (...) Jerônimo Cunha foi quem projetou... em forma de praças (...). Um negócio assim **diferente**. Depois das casas da orla aí fizeram essa projeção. E a coisa **foi tomando um vulto de valorização**, assim, muito grande(...)” (Antigo Proprietário de terras litorâneas de Porto de Galinhas, 2012)

Nota-se, portanto, a transformação em curto espaço de tempo, do território no tempo, mesmo antes do incremento das atividades turísticas da última década. Constata-se, também, enquanto mudança significativa, o aumento de serviços e comércios (lojas, restaurantes, pousadas, hotéis, entre outros) na vila de Porto de Galinhas a fim de suprir a demanda instalada.

O tom saudosista nos depoimentos coletados que descrevem o passado como um período de tranquilidade, de mais privacidade, de menor número de usuários e residências, caracteriza o depoimento desse *Dono de barraca*. Em alguns relatos, percebe-se a mudança do perfil socioeconômico dos frequentadores dessa praia. Constata-se que a referida praia era frequentada, há duas décadas, por usuários de maior poder aquisitivo que se caracterizavam, inclusive, como proprietários de segunda residência tradicional, enquanto atualmente observa-se a presença de usuários de outras classes sociais, bem como de turistas de diversas regiões do país e estrangeiros. Tal frequência configura novas relações entre os usuários e a praia, interferindo, por vezes, na escolha destes que acabam por optar por áreas menos ocupadas e tranquilas.

Quanto à apropriação da faixa de praia de Porto de Galinhas, constata-se a forte presença de estabelecimentos comerciais de pequeno porte (barracas) que ocupam a faixa de beira-mar, espaço público por excelência e, portanto, “bem público de uso comum” (Lei nº 7661/88, no Art. 10). Tal ocupação provoca certos equívocos na compreensão no modo de usufruir daquela faixa de praia, gerando uma ideia de propriedade por parte dos proprietários destes estabelecimentos.

A prefeitura municipal de Ipojuca definiu as áreas de ocupação das “barracas” cadastradas em dez metros longitudinais e 50% da faixa de areia no sentido transversal. Desta forma, as posturas dos *Donos de barraca* perante os usuários das faixas de praia podem ser entendidas

como “estratégias”, uma vez que há apropriação do espaço público com o intuito de garantir as condições favoráveis na realização do trabalho, bem como estratégias de dominação desse espaço público, impondo regras e tarifas àqueles. Observa-se, também, a “estratégia” do poder público em definir espaços específicos para este uso comercial, garantindo, assim, o controle da ocupação desta área.

Da mesma forma, os antigos residentes demonstram insatisfação com as “estratégias” empreendidas pelos donos desses estabelecimentos comerciais, já que tais estratégias implicam na apropriação do espaço de praia pela ocupação das “barracas”, bem como interfere no uso da faixa de praia para lazer, como pode-se observar no depoimento abaixo:

“Porque normalmente quando você chega tá aquelas barracas de cores diferentes. Você paga pra sentar, lógico, ele tá botando ali, mas **até pra você botar a sua barraca fica mais difícil** porque já tá tudo arrumadinho. Eles chegam cedo, na época que tá a maré seca e fica ali, **cada um tomando conta de sua área. Antigamente era mais livre**, porque não tinha nada disso, hoje tem uma estrutura dessa, bem feita ou mal feita, aí eu não sei, depende de quem usa mesmo (...) **Pra gente que tem a casa tem que tomar o banho rapidamente.**”(Proprietário de 2ª residência em Porto de Galinhas, 2012)

Quanto à acessibilidade, foram feitas críticas quanto ao avanço das construções na faixa de areia, dificultando, desta forma, o trânsito de pedestres em momentos de maré alta. Outras questões levantadas foram a falta de sinalização e a desorganização do tráfego, fator este agravado pela inexistência de local específico de estacionamento de ônibus turístico e de excursões. Ainda foi destacada a implantação do loteamento da década de 1980, cuja configuração viária resultou em maiores percursos e deslocamentos para o acesso à praia. Segundo os entrevistados, são escassos os acessos diretos à praia de Porto de Galinhas, a exceção da Rua da Esperança, e estes, em sua maioria, encontram-se em péssimo estado de conservação.

FIGURA 7: Loteamento Recanto de Porto de Galinhas



Fonte: Google Earth, 2012

Na praia de **Muro Alto**, o surgimento de construções vinculadas ao setor imobiliário-turístico, a partir dos anos 2000, constitui, notoriamente, um dos fatores responsáveis pelas mudanças na configuração espacial da área. A existência de grandes glebas desocupadas viabilizou a construção desses empreendimentos hoteleiros de grande porte que, por sua vez, resultara na redução da cobertura vegetal das áreas que margeiam a praia. A partir dos relatos sobre essa transformação, muitos dos entrevistados explicitaram insatisfação com o descaso do poder público no que diz respeito à preservação ambiental dessa praia.

Outro ponto observado nesse processo de transformação espacial é a adaptação dos estabelecimentos comerciais de pequeno porte da faixa de praia (barracas) a essa nova dinâmica do imobiliário-turístico. Depoimentos de funcionários desses pequenos estabelecimentos expõem a vulnerabilidade deles em relação à postura dos Resorts, Condo-hotéis, Flats dessa praia a partir do momento em que relatam que esses empreendimentos hoteleiros junto à prefeitura municipal determinam a área na qual eles podem se instalar. Entretanto, a ocupação da faixa de praia por essas barracas apresenta certa instabilidade, uma vez que está submetida ao controle da administração desses empreendimentos que acaba sendo viabilizada pelas ações do poder público.

Quanto ao público alvo dos empreendimentos turísticos e hoteleiros dessa praia, constata-se, através das observações e entrevistas em campo, que existe uma diferenciação nos serviços ofertados a esses usuários. Os empreendimentos do setor do imobiliário turístico dispõem de pacotes e serviços próprios, inclusive na faixa de praia (bares, caiaques, cadeiras, entre outros), de uso exclusivo dos seus hóspedes. Já os serviços ofertados aos usuários que não se hospedam nesses equipamentos, limitam-se a pequenos estabelecimentos comerciais, desprovidos de banheiros e duchas. Esse fato acaba por influenciar, no caso do usuário que não se hospeda em Muro Alto, na não permanência destes por muito tempo nesta praia, uma vez que esta não oferece alternativa como os banheiros e os chuveirões na praia para banhos de água doce.

Dessa forma, além dos trabalhadores dos equipamentos comerciais de pequeno porte (barracas), o público frequentador desta praia de Muro Alto é caracterizado por pessoas hospedadas, pessoas que possuem segunda residência nesses empreendimentos do setor do imobiliário-turístico e, também, por pessoas hospedadas em outras praias do litoral sul, em geral em Porto de Galinhas. Estas últimas são apontadas como visitantes diários, pois pagam, em geral, o serviço de bugre a fim de conhecer as praias da redondeza. Os relatos também sugerem que os usuários desta praia possuem um maior poder aquisitivo do que os de Porto de Galinhas, uma vez que a hospedagem nesses grandes empreendimentos é mais onerosa, não tendo outras opções para tal.

Mesmo diante do público frequentador de renda média alta ou alta, identificou-se nos discursos que o valor de consumação nesta praia é bastante elevado em relação a outras praias do litoral sul. Além dos empreendimentos hoteleiros de alto luxo (Nanai, Summerville, Ecoara, Marulhos, entre outros), as “barracas” também oferecem produtos onerosos, mesmo sem apresentarem produtos e confortos diferenciados em relação às praias vizinhas. Também foi enfatizado, não apenas sobre Muro Alto, que o turismo na Região Nordeste tem se apresentado dispendioso em relação a muitas cidades europeias.

Entretanto, apesar de oneroso, hoje muitos usuários de praia, que se interessam por ter uma segunda residência, optam por esse novo modelo de tipologia de segunda residência, vinculada ao setor do imobiliário-turístico, tendo em vista as vantagens que eles oferecem.. Sobre tais vantagens, a mais destacada foi a questão da segurança, ficando em primeiro lugar,

embora nenhum dos entrevistados tenha passado por uma situação de ameaça no local. Em segundo plano, destacaram os vastos serviços oferecidos e a praticidade em relação à limpeza e à arrumação da unidade adquirida. Além disto, também foi enfatizada a qualidade de “praia privada” que esses empreendimentos proporcionam, criando um ambiente de tranquilidade para esses usuários.

A partir de depoimentos como este, constata-se que, os empreendimentos hoteleiros ocupam integralmente com seus serviços as faixas de areia, o que consiste, em caráter discriminatório por destinar ao público vinculado a esses empreendimentos, o espaço de praia, apropriando-se da faixa de domínio público de praia por meio dos seus serviços, e, ainda, por meio de suas construções. Além de ser uma situação infratora, o fato por inviabilizar, em momento de maré alta, caminhadas para locais vizinhos, evitando, assim, a passagem de usuários que não pertencem às suas instalações.

O avanço das construções na faixa de praia indigna parte dos usuários entrevistados, que apontam como fator negativo o fato de não poderem utilizar o espaço público da mesma forma que os ocupantes dos empreendimentos. Por outro lado provoca satisfação aos instalados nos empreendimentos, que interpretam tal avanço como uma das vantagens em adquirir um imóvel nesta rede do imobiliário-turístico.

Quanto à acessibilidade, pode-se perceber a dificuldade em se chegar à praia de Muro Alto. As vias de acesso a esta encontram-se em péssimo estado de conservação e muitas ainda sem calçamento (Figura 8). Nesta área não há nenhum sistema de transporte público, o que agrava sobremaneira a acessibilidade ao local. Os trabalhadores comerciais das “barracas”, que moram no distrito de Nossa Senhora do Ó, têm acesso ao local, em geral, de bicicleta, porém caracterizam o trajeto como um percurso perigoso devido à precariedade da infraestrutura viária. Outros entrevistados, não hospedados no local, explicaram que o acesso é, geralmente, realizado pelos bugres ou, com muita dificuldade, por carros particulares.

FIGURA 8: Caminho de Acesso à Muro Alto

Fonte: Autora (2012)

De acordo com a legislação Nº1490/2008 relativa ao do Plano Diretor Participativo do Município do Ipojuca no Art. 253, os acessos deveriam estar definidos a partir das testada máxima das quadras de 250 metros e profundidade máxima de 100 metros. Entretanto, foram identificadas estreitas vielas de acesso, entre os muros altos dos empreendimentos imobiliários, distanciando-se umas das outras em 800 metros e com profundidade média de 300 metros. Esse fato se dá devido aos Resorts, Flats, Condo-hotéis ocuparem uma extensão que excede a indicada pela lei, dificultando o acesso livre a faixa de praia e garantindo apenas acessos internos e restritos às pessoas instaladas nos mesmos.

Considerações Finais

A implantação dos grandes empreendimentos imobiliários vinculados ao turismo, que vêm alterando o uso e apropriação dos espaços públicos do litoral do município de Ipojuca, insere-se no contexto das mudanças do quadro econômico mundial. Estas mudanças ocorrem, a partir da segunda metade do século XX, no qual o turismo se destaca como uma das atividades mais dinâmicas, pela mobilização de fluxo de serviços, capitais e população que acarreta.

A transformação da praia de Porto de Galinhas teve como uma das consequências a valorização imobiliária da área e conseqüentemente, a necessidade de aproveitar cada vez mais os espaços, gerando uma ocupação, no núcleo central, de média a alta densidade. Com a valorização principalmente das áreas à beira mar, a partir da pressão imobiliária exercida, identificou-se ao longo deste processo, a ocupação progressiva desta área, com o avanço das construções na região do supralitoral.

Na praia de Muro Alto, pelo tipo de uso que se estabeleceu, ou seja, os grandes empreendimentos hoteleiros que ocupam grandes extensões de terra, são poucos os trechos de litoral onde se tornam possível o uso por parte de turistas que não estejam hospedados nestes empreendimentos. A partir de todos os dados obtidos, pode-se perceber o contraste entre o trecho de praia utilizado pelos ambulantes e destes empreendimentos hoteleiros. Nesta praia, a questão dos acessos tem como fator decisivo o tipo de uso predominante, ou seja, os grandes empreendimentos hoteleiros. Estes limitam a área de usufruto dos visitantes em geral, além de proibir o acesso para automóveis de passeio, em direção à praia da Gamboa, exceto para os buggys cadastrados pela Prefeitura.

Buscando interpretar na perspectiva de Certeau, o uso das faixas de praia de Porto de Galinhas e de Muro Alto – espaços públicos de uso comum – a partir da voz de seus usuários, alguns aspectos são destacados:

As estratégias de dominação desses espaços públicos de uso comum são encontradas na praia de Porto de Galinhas, no local onde os donos das “barracas” cerceiam o direito do usuário de lazer da praia de escolher livremente o espaço para se fixar, bem como na praia de Muro Alto, uma vez que grandes empreendimentos usam do “poder” junto à instituição municipal a fim de inibir a ocupação dos pequenos estabelecimentos comerciais da praia. Essa estratégia acontece quando os Resorts, Condo-hotéis, Flats, entre outros, percebem a “barraca” enquanto ameaça de concorrência com seus serviços oferecidos e do “bem-estar” dos seus usuários.

O fato maior da destinação de “bens públicos de uso comum do povo” (LF 7661/88) a um público específico remete à violação à premissa da Constituição Federal que determina que “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à

liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”. (*id.*, 1988, art.5º, inciso I). No mesmo sentido, Lei Federal nº. 9.636/98 (Art.4º), que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, frisa que serão sempre respeitados a preservação e o livre acesso às praias marítimas, fluviais e lacustres e a outras áreas de uso comum do povo.

Referências

- ANJOS, K.L. **Turismo em cidades litorâneas e seus impactos ambientais urbanos**. O caso de Porto de Galinhas – PE. Dissertação de Mestrado. Recife: UFPE, 2005.
- CERTEAU, M. **A Invenção do Cotidiano: Artes do Fazer**. Petropolis, RJ: Editora Vozes, 2010.
- HARVEY, D. **A Condição Pós-Moderna**. São Paulo, Loyola, 2005, 14ª ed.
- _____. **Espaços de Esperança**. São Paulo, Loyola, 2004.
- _____. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2005.
- _____. **A Produção Capitalista do Espaço**. 2ª Ed. São Paulo: Annablume, 2006.
- KAZAZIAN, T.; HENEALUT, E.R.R. **Haverá a idade das coisas leves: design e desenvolvimento sustentável**. São Paulo: Senac, 2005.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil, Identificação dos Espaços Metropolitanos e Construção de Tipologias**, 2005a
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **“Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza”**. Relatório Final. Observatório das Metrópoles: Projeto Instituto do Milênio, 2008. mimeo.
- RIBEIRO, L.C.Q. **Cidade-Mercadoria: a mixofobia no Paraíso Tropical**. Qual o lugar dos pobres no urbano brasileiro, 2007. Disponível em <http://web.observatoriodasmetrololes.net/>>. Acessado em junho de 2011.
- RIBEIRO, Luiz Cear de Queiroz. **Dos cortiços aos condôminos fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR:FASE:UFRJ, 1997.
- SANTOS, R.S. **Terrenos de Marinha**. Rio de Janeiro: Forense, 1985.
- SILVA, A. F. C. **O Litoral e a Metrópole: Dinâmica Imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na RM Natal-RN**. Tese de Doutorado. Natal. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010.
- SOUZA, M. A. **O Desencontro dos Territórios e Oportunidades para Investimentos Imobiliário-Turísticos no Litoral Pernambucano: PRODETUR-NE versus Setor Privado**. In Anais do Simpósio Espaço Metropolitano Turismo e Mercado Imobiliário. Fortaleza, junho de 2008.

_____. **Impacto do Imobiliário-Turístico no Território das Metrôpoles Nordestinas.** Trabalho apresentado no I Ciclo de Seminários Temáticos: Natal - uma metrópole em formação. Natal, UFRN, outubro, 2009.

Legislação Consultada:

Decreto Federal Nº 6.617, de 29 de agosto de 1907

Decreto Federal Nº 19.197, de 31 de outubro de 1923

Lei Nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

Constituição da República Federativa do Brasil: Promulgada em 05 de Outubro de 1988

Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento)