

# **O IMOBILIÁRIO TURÍSTICO E AS QUESTÕES SÓCIOAMBIENTAIS COMO INFLUÊNCIA NA HOSPITALIDADE. ESTUDO DE CASO O NORDESTE BRASILEIRO.**

**Autora**

**Lecy Cirilo**

Mestre em Hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi.

Professora da Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP

Professora da Universidade Anhembi Morumbi.

lecyrillo@uol.com.br

## **RESUMO**

O turismo é uma atividade própria das relações de consumo e com o avanço tecnológico apresenta-se com maior dinamismo na gestão, no planejamento e na comercialização. Tratado como atividade estratégica e indutora de desenvolvimento, o turismo no Brasil se apropria de áreas naturais e de grande diversidade e chama a atenção de grandes investidores estrangeiros que visam a construção de empreendimentos hoteleiros e condomínios de segundas-residências, que oferecem além das opções de entretenimento, lazer e natureza, a oportunidade para estrangeiros adquirirem propriedades em solo brasileiro. A presença de investidores estrangeiros com propósitos de desenvolvimento da atividade turística no Nordeste Brasileiro implica em mudanças na estrutura fundiária, transformações demográficas e, sobretudo, na configuração dos ecossistemas e tornam incipientes as atividades econômicas tradicionais, como fontes geradoras de riqueza, ligadas às manifestações culturais locais. Os Estudos de Impactos Ambientais (EIA) tem mostrado as preocupações ambientais sobre os empreendimentos previstos no litoral cearense além de ressaltar a necessidade de qualificação dos recursos humanos e inclusão desta parcela social nos processos decisórios e que tenham suas necessidades e expectativas reconhecidas e atendidas na sua totalidade. Reivindica intervenções conjuntas dos poderes federais, estaduais e municipais de forma reguladora no processo de desenvolvimento da atividade turística do Nordeste Brasileiro, levando em conta os interesses coletivos, por meio de políticas de incentivos e planos de desenvolvimento participativo, de forma igualitária, eficiente entre todos os envolvidos.

**Palavras Chave:** turismo, imobiliário turístico, impactos socioambientais, olvimento. Comunidade. Aquiráz.

**TOURISM REAL ESTATE AND SOCIO-ENVIRONMENTAL  
ISSUES AS AN INFLUENCE ON HOSPITALITY.  
CASE STUDY OF BRAZILIAN NORTHEAST**

**Autor**

**Lecy Cirilo**

Mestre em Hospitalidade pela Universidade Anhembi Morumbi.

Professora da Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP

Professora da Universidade Anhembi Morumbi.

lecyrillo@uol.com.br

**ABSTRACT**

Tourism is an activity connected to consumer relations that with technological advances is introduced with more dynamism in its management, planning and commercialization. Treated as an strategic activity and inducer to development tourism in Brazil, takes for itself natural areas and great diversity calling the attention of great foreign investors who expect to build hospitality and second home residential complexes which offer further to entertainment, leisure and nature, the opportunity for foreigners to buy properties on Brazilian soil. The presence of foreign investors with the aim of developing tourism activity at Brazilian Northeast means changes in land structure, demographical transformation, and, above all, ecosystems configuration turning the traditional commercial activities into small and beginners' work related to their being richness generator sources, connected to local cultural manifestations. The Environmental Impact Studies have shown the environmental worries about the building which would be taken over at the beach area of Ceara, besides emphasizing the necessity of human resources qualification, the inclusion of this social class in the decision-making processes, and that they have their necessities and expectations recognized and totally attended. Considering group interests, It claims for united participation of federal, state and local governments as regulators of the tourism activities developing process at Brazilian Northeast, by giving incentive to participative developing plans, in an equalitarian manner and efficient among all the involved ones.

**Key words:** Tourism, real estate tourism, socio-environmental impact, development, Community, Aquiráz

## INTRODUCCION

O turismo é uma atividade própria das relações de consumo e com o avanço tecnológico apresenta-se com maior dinamismo de gestão, planejamento e de comercialização. Trata-se segundo CIRILO (2006, p.57) de “uma movimentação de bens, serviços e pessoas, que envolve e integra muitos setores da economia, inclusive diferentes perfis profissionais, capacidades, especialidades e pesquisadores que interessam por estudá-lo como fenômeno, em sua complexidade e abrangência”.

Considerado como uma atividade estratégica de grande repercussão na economia e no meio ambiente e indutora de desenvolvimento, com frequência se apropria de áreas de grande beleza e diversidade e desperta questionamentos quanto à sua prática de forma coerente e equilibrada com os recursos naturais e humanos.

O homem, por sua vez no uso da tecnologia ousou criar e planejar destinos para atender demandas específicas e o Brasil, conhecido mundialmente por suas características de hospitalidade, atualmente é alvo de investimentos de grande porte, na maioria provenientes do exterior, que visam à construção de empreendimentos hoteleiros e condomínios de segundas-residências que oferecem, além dos recursos naturais, a possibilidade de investimentos voltados para atender a demanda internacional com características culturais diversas.

### **O imobiliário turístico brasileiro**

O imobiliário turístico, oriundo do fenômeno de “residências-secundárias” ou “segundas-residências”, está pautado na segunda habitação para estadias de durações que variam desde um simples fim de semana até mesmo a permanências mais longas como, por exemplo, as temporadas de férias. Tratado como um tipo de alojamento turístico, porém distante de ser um meio de hospedagem tradicional, as residências secundárias são, assim como denomina TULIK (2001, p.9), “propriedades particulares utilizadas temporariamente, no tempo livre, por pessoas que têm residência em outro lugar”. Habitualmente, localidades que possuem um grande número dessas residências com essas características sofrem repercussões positivas e negativas de ordem espacial e sociocultural. A grande expansão destas residências secundárias ao longo do território brasileiro está concentrada nos atrativos das áreas de destino, o que por si só justifica sua escolha. Esses recursos, sejam eles no campo, na montanha e em especial, as zonas de praia, são vendidos como verdadeiras “mercadorias turísticas” devido às áreas naturais e sua diversidade, e, com isso, se estabelece a especulação imobiliária principalmente ao longo de toda a extensão do litoral brasileiro, com especial destaque para o Nordeste Brasileiro, representado pelos Estados da Bahia, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas e Sergipe cujas atividades econômicas ou de subsistência

dão lugar à especulação imobiliária intensa, que embora dê destaque para os municípios, promove alterações irreversíveis nas suas perspectivas de futuro.

### **Atividade turística e os investimentos imobiliários no Nordeste Brasileiro: O Estado do Ceará**

O Estado do Ceará ocupa uma área de 146 mil km<sup>2</sup> com 573 km de costa. Com temperatura média de 28°C, ventos constantes e 2.800 horas de sol por ano, apresenta uma biodiversidade ambiental representada pelos ecossistemas: litoral, serra e sertão, importante diferencial para os produtos turísticos.

De forma estratégica, o Estado foi dividido em seis Macroregiões com características próprias ressaltadas quanto à natureza ecológica, cultural, religiosa, científica, esportiva, de lazer, de negócios, de sol e praia e são representadas por: Fortaleza Metropolitana; Litoral Oeste e Ibiapaba; Litoral Leste e Apodi; Serras Úmidas e Baturité; Sertão Central e Araripe Cariri. As zonas litorâneas são consideradas essenciais à recepção e distribuição do fluxo turístico cearense, o que justifica a crescente valorização dos espaços litorâneos tornando-se alvos da especulação imobiliária.

A atividade turística é importante para o Estado do Ceará e aparece como um dos vetores da política de desenvolvimento e é indicada, na maioria das vezes, como elemento de vital importância para o combate do desemprego e de *déficits* econômicos.

Os números apontados pela pesquisa: “Agregados Turísticos do Ceará: Janeiro a Julho de 2006”, realizada pela Secretaria Estadual de Turismo do Estado do Ceará - SETUR/CE, a renda gerada pelo turismo na “alta estação de Julho de 2006” foi na ordem de 493,5 milhões de Reais e, se comparados com o ano de 2005, houve um aumento de 3,6%, o que representa nada menos que 18,3% do Produto Interno Bruto (PIB) do Estado. Porém, o litoral cearense, devido à proximidade com o continente europeu, à presença marcante do sol na maior parte do ano e à beleza de suas praias, começa a sofrer esse processo.

Os números apontados pela pesquisa da SETUR/CE, mostram que a Demanda Turística via Fortaleza, representados por viajantes nacionais e internacionais, no período compreendido entre Janeiro e Julho de 2006, foi de 1.181.513 turistas, com uma variação de 6,6% quando comparado com igual período de 2005 (1.108.820). Embora tenha ocorrido aumento da quantidade de turistas, os dados mostraram que a taxa de ocupação hoteleira diminuiu em -1,2%.

Dados da mesma pesquisa apontam que a oferta hoteleira em Fortaleza, capital do Estado e portão de entrada de turistas e investidores, em 2006 cresceu 2,5% em relação

a 2005, passando de 10.227 unidades habitacionais (UH) para 10.484 UH, tendo a taxa de ocupação variada negativamente de 58,4% neste ano em relação a 59,1%, em 2005. O resultado que demonstra maior preocupação foi em relação à redução de -16,9% ocorrida em Julho de 2006, quando a taxa de ocupação hoteleira de Fortaleza representou 63,6%, inferior ao ano de 2005 quando atingiu 76,5%.

A grande oferta de oportunidades de investimentos no ramo imobiliário pode estar exercendo influência sobre estes dados apresentados na pesquisa, pois os turistas que até então hospedavam em hotéis, hoje, estão residindo, mesmo que em caráter temporário, nos seus próprios imóveis, visto que é crescente a presença de estrangeiros no litoral. Cumbuco, no município de Caucaia, distante aproximadamente 35 quilômetros de Fortaleza, por exemplo, é considerado pela pesquisa como o segundo destino em recepção de turistas. Os dados mostram que a oferta imobiliária turística concorre de forma direta com os hotéis, pois há uma grande oferta de oportunidades de investimentos imobiliários no litoral cearense. Como exemplo, lotes nas praias do Ceará são vendidos conforme anúncio:

*Lotes na praia de canoa quebrada com parcelas a partir de R\$ 222,00. [...] Nosso Empreendimento está situado na única área loteável da região. Com vista para o mar e dotado de infra-estrutura para imediata construção, com uma entrada de apenas 20% do valor total, você poderá estar adquirindo seu lote. 13 de frente x 33 de fundos (Netimovel, 2006).*

Na pesquisa realizada pela SETUR-CE, observa-se que do total de 83.493 turistas estrangeiros que visitaram o Ceará em junho de 2006, os principais mercados emissores para o Estado via Fortaleza são apresentados na Tabela 1.

Tabela 1 – Entrada de Turistas (SETUR, 2006)

| País de origem | Quantidade de Turistas | Participação |
|----------------|------------------------|--------------|
| Itália         | 12.357                 | 14,8%        |
| Portugal       | 10.687                 | 12,8%        |
| Argentina      | 7.264                  | 8,7%         |
| Estados Unidos | 5.761                  | 6,9%         |
| França         | 5.761                  | 6,9%         |
| Espanha        | 5.344                  | 6,4%         |
| Finlândia      | 4.342                  | 5,2%         |
| Suíça          | 4.258                  | 5,1%         |
| Holanda        | 4.091                  | 4,9%         |
| Alemanha       | 3.256                  | 3,9%         |
| Inglaterra     | 2.338                  | 2,8%         |
| Suécia         | 1.670                  | 2,0%         |
| Chile          | 1.670                  | 2,0%         |

Obs.: As representações inferiores a 2% estão distribuídas entre Polônia (1,9%), Noruega (1,5%), Cabo Verde (1,3%), Uruguai (1,2%), Canadá (1,0%), Bélgica (0,9%), Austrália (0,8%) e outros países, com 7.514 (9,0%).

Os números da Tabela 1 – Entrada de Turistas representam os que estiveram hospedados em redes hoteleiras de Fortaleza, o que pode não corresponder com a realidade de ocupação hoteleira, uma vez que, parte dos estrangeiros que freqüentam o Ceará, reside em caráter temporário em seus próprios empreendimentos, como acontece na Praia de Cumbuco.

Atraente aos olhos dos investimentos estrangeiros, o Estado do Ceará tem uma situação geográfica favorável em relação à América do Norte, Europa, África e países do Cone Sul, pois está a seis horas e meia de vôo dos principais destinos do Hemisfério Norte e em média cinco horas das principais capitais da América do Sul. Com previsão de investimentos na ordem de R\$ 27 bilhões distribuídos em 13 empreendimentos imobiliários em implantação, sendo que 12 são de grupos de investidores estrangeiros (espanhóis e portugueses), estimase que os investimentos devam gerar cerca de 12.660 empregos diretos e, quando instalados na sua totalidade, ocuparão 54,2 milhões de metros quadrados (SETUR, 2007).

O maior empreendimento no Ceara é a Cidade Turística Nova Atlântida, uma “espécie de Cancun brasileira”, ocupará uma faixa litorânea de 12 quilômetros de extensão da Barra do Rio Mundaú à Praia da Baleia, no município de Itapipoca, ao norte de Fortaleza, sendo que na primeira fase do empreendimento está prevista a construção de 14 hotéis e 13 *resorts*, uma marina e três campos de golfe, com investimentos de

R\$ 2,4 bilhões. A grande problemática de empreendimentos deste porte é a obtenção de licenciamento ambiental: como estes investimentos imobiliários estão previstos em áreas de grande valor ambiental devem ser observadas as legislações ambientais de proteção às reservas ecológicas, mananciais, manguezais, áreas de restinga, dunas etc.

Os efeitos das pressões do turismo sobre as faixas litorâneas e o crescimento do setor imobiliário turístico, comprovado pelo grande número de ofertas imobiliárias e de empreendimentos hoteleiros ao longo do litoral brasileiro, provocam críticas a essa forma de desenvolvimento do turismo, porque se prende à ocupação de extensas áreas, é feita de modo intensivo e gera repercussões negativas, pois concorrem para a poluição das águas e das praias, causam degradação ambiental e propiciam congestionamento das vias de circulação ao longo do litoral, concorrendo para interferir de forma negativa na hospitalidade lugar.

### **O avanço do imobiliário turístico no Nordeste brasileiro e a legislação ambiental brasileira**

O imobiliário turístico no Nordeste brasileiro está representado pelos *resorts* também chamados de “novos paraísos do lazer” (Marino 1998), frutos de investimentos estrangeiros que prevêm a construção de grandes empreendimentos e condomínios residenciais ao longo do litoral brasileiro. Empreendimentos como o Aquiraz Riviera, na Praia de Marambaia, em Aquiraz, a 25 km de Fortaleza no Estado do Ceará, desenvolvido pelo consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Empreendimentos Turísticos SA, ocupa uma área de 1.800 metros de frente para o mar e sua área hoteleira se divide em oito lotes de quatro hectares (ha) em primeira linha da praia. Estima-se que o investimento seja na ordem de US\$ 350 milhões, representados por hotéis de várias bandeiras, campo de golfe e uma Área de Preservação Ambiental – APA, de 58 hectares.

Investimentos desta grandeza bem como a ocupação de áreas de grande diversidade ambiental e social suscitam preocupações e observâncias no cenário ambiental à luz das legislações ambientais brasileiras. A Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981, por exemplo, dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente, que define o que se entende por meio ambiente, como sendo, “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”.

A Constituição Federal de 1988, a Lei Magna brasileira, em seu artigo 225 *caput*, garante que é concedido a todos o “direito ao meio ambiente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”,. Embora a Constituição não defina objetivamente o que é meio ambiente, o coloca como patrimônio da coletividade e, na condição de patrimônio público, não está apartado de

questões políticas. Dessa forma, o Poder Público assume o papel de gestor qualificado nos âmbitos de legislar, executar, julgar, defender e impor sanções a quem o agride.

Nas concepções de Jacobs (1996), “não herdamos o mundo de nossos pais; [nós] o tomamos emprestado de nossos filhos. Se somos prestatários e não donos, incumbe-nos deixar o mundo tão belo, produtivo e estável como nos foi emprestado”. Ao homem é dado o direito ao desenvolvimento e este direito pressupõe uma participação efetiva de todos no sistema socioeconômico, que sofreu transformações de ordem político-econômicas e alterou as formas de produção e circulação de bens e riquezas propiciando uma maior participação social no processo de desenvolvimento econômico.

O turismo, no papel estratégico para o desenvolvimento em muitos países, por sua vez exerce um fascínio sobre os espaços e as pessoas e, sua presença muitas vezes se dá, em áreas frágeis sociocultural e ambiental. Com isso a implantação de empreendimentos imobiliários turísticos nestas áreas, trazem à discussão viabilidades e alternativas de convívio harmônico entre o direito ao desenvolvimento e a preservação dos recursos naturais, sociais e culturais de uma localidade, além de confrontar culturas.

Para Cirilo (2007, p.9), as regiões litorâneas brasileiras com potencial atrativo têm sido exploradas com o propósito de atividades estratégicas para o desenvolvimento que sugerem a construção de Centros Turísticos Integrados previstos nos Programas de Desenvolvimento do Turismo (PRODETURIS) e que são tidos como capazes de fomentar o turismo e atrair o fluxo de turistas nacionais e estrangeiros. Isto graças à facilidade de acesso e à proximidade de pólos emissores europeus e americanos. Porém, planejar o turismo é tarefa complexa que exige rigorosos estudos quanto às formas de ocupação do espaço, da economia, da sociologia e cultura dos núcleos receptores, aliados às características das localidades emissoras e sua heterogeneidade.

Cabe ao Estado, na sua representatividade, exercer o papel institucional que vai além de desenvolver o planejamento turístico e, de forma equilibrada, criar oportunidades de acesso aos locais. Ao mesmo tempo deve proteger e evitar a descaracterização destas localidades e ocupar-se da manutenção da cultural original da população local. Mas tem o dever, também, de identificar e conciliar os diferentes interesses e atuar, de forma coercitiva ou não, quando impõem incentivos ou freios ao desenvolvimento do turismo.

Em determinadas áreas naturais, quando há relevante interesse público, cabe ao Estado sob a forma da Lei 6.902, de 27 de abril de 1981, em seu artigo 8º, definir “determinadas áreas do território nacional como de interesse para a proteção ambiental, a fim de assegurar o bem-estar das populações humanas e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais”, o que leva a criar Áreas de Proteção Ambiental (APA). Com isso, há necessidade de um turismo planejado, uma vez que este se apropria, na



maioria das vezes, de áreas frágeis..

Tais áreas, denominadas de APA, são definidas pela resolução CONAMA 010/88 como sendo “unidade de conservação, destinada a proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, visando à melhor qualidade de vida da população local e também objetivando a proteção dos ecossistemas regionais”. A APA deve ser vista como uma área que precisa ser submetida a um regime especial de gestão ambiental com o intuito de inibir a expansão desordenada da ocupação do solo, a principal ameaça aos atributos naturais que favorecem o turismo nas regiões.

O Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), na qualidade de órgão superior, expediu a Resolução n.º 001, de 23 de janeiro de 1986, que, no seu artigo 3.º, fixou o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) como uma modalidade de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), considerado por Milaré (2001, p. 290) um dos mais notáveis instrumentos de compatibilização do desenvolvimento econômico-social em virtude da preservação da qualidade do meio ambiente, uma vez que a elaboração se dá antes da instalação de uma obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação, nos termos do art. 225, parágrafo 1.º, IV, da Constituição federal de 1988.

Ainda como salienta Milaré (2001 p. 290), o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) compreende o “levantamento da literatura científica e legal pertinente, trabalhos de campo, análises de laboratório e a própria redação do relatório” e o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) destina-se especificamente a “esclarecimentos das vantagens e conseqüências ambientais do empreendimento e refletirá as conclusões daquele”.

Quanto ao aspecto legal, o artigo 1.º da Resolução define o impacto ambiental como

*...qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: (I) a saúde, a segurança e o bem-estar da população; (II) as atividades sociais e econômicas; (III) a biota; (IV) as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; (V) a qualidade dos recursos ambientais.*

No contexto dessa Resolução, todas as atividades ou qualquer uma delas, modificadoras do meio ambiente, dependem de um “estudo de impacto e respectivo relatório de impacto ambiental”. A Resolução CONAMA n.º 237/97, de 19 de dezembro, no seu anexo I, destaca o turismo como uma atividade com possibilidades de exigir licenciamento ambiental na construção de complexos turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos e autódromos.

## Os imobiliários turísticos e a legislação ambiental brasileira

Encontra-se neste cenário o pólo turístico “Beach Park”, implantado e em operação desde a década de 1980, e um grande condomínio turístico denominado “Aqua Ville” no Porto das Dunas, próximo ao “Beach Park”, além da implantação do condomínio Alphaville Fortaleza, nos municípios de Eusébio e Aquiraz (SEMACE, 2007).

O projeto Praia Bela Resort & Village é um investimento de interesse luso-brasileiro localizado no município de Aquiraz, a 25 km de Fortaleza, e segundo o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), é um empreendimento voltado para o turismo receptivo, o entretenimento, a diversão e o lazer, cuja área prevista para sua implantação é de 279,14 hectares na localidade de Praia do Presídio, no município de Aquiraz. A área compreende uma porção de faixa litorânea situada a oeste da Praia do Presídio e a leste da foz do rio Catu, que prevê a construção de oito hotéis, seis pousadas temáticas e residências multifamiliares, um campo de golfe de 18 buracos, um *spa*, academia de tênis, academia de golfe, hípica, centros de convivências, centro de convenções, restaurantes, bares, além de equipamentos que agregarão inúmeras atividades de lazer, esporte, cultura, serviços, comércio e negócios, a fim de incrementar o turismo na região litorânea leste do estado do Ceará e, mais especificamente, no litoral do Aquiraz.

A proposta do projeto é de “integração arquitetônica e paisagística em caráter harmônico com os aspectos naturais locais, com o propósito de minimizar impactos ambientais e aplicar o conceito de desenvolvimento sustentável pelo aproveitamento de forma integrada dos recursos naturais (morfologia, vegetação, hidrologia e fatores climáticos) do terreno” (O Povo, 2002).

Segundo João Rendeiro as construções respeitarão as exigências. “Preservaremos ao máximo a área verde existente e plantaremos mais árvores em outros espaços”, assegura. A taxa de ocupação da área é de 30%, e os edifícios terão no máximo nove metros de altura (dois pavimentos). Além disso, o campo de golfe e a área verde responderão por 40% do total do terreno.

Quanto ao meio ambiente, segundo Rendeiro, a consolidação do empreendimento esbarrou num problema ambiental: a proibição da construção em áreas de dunas. O fato foi contornado por meio da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), de 25 de setembro de 2003, que permitiu edificações até o limite de 20% da área total do imóvel, em dunas não revestidas de vegetação. Vencida a dificuldade, porém, o projeto não deixou de lado a questão ambiental. Estações de saneamento de água e compactação de lixo estão nos planos dos investidores. Além disso, um estudo ambiental foi realizado com o objetivo de criar condições para que a região atraia variadas espécies de animais silvestres. Outro problema, o acesso à praia, também foi resolvido por meio

da criação de uma área de comércio aberto ao público.

O projeto coloca-se com os objetivos de promover o desenvolvimento econômico da região, em virtude da aptidão natural do local que é a atividade turística; gerar empregos diretos e indiretos, refletindo-se na solução de questões econômico-sociais de Aquiraz e dos municípios circunvizinhos; oferecer estrutura turística competitiva com os destinos turísticos mais procurados do mundo; aumentar a circulação de moeda na região litorânea do estado do Ceará, o que refletirá em maior arrecadação tributária para os cofres públicos.

Sua implantação dar-se-á ao longo de 25 anos, ou seja, a previsão de implantação será em módulos e a construção seguirá a ordem cronológica de equipamentos, dependendo dos investimentos captados nos mercados nacional e internacional.

Quanto ao uso e ocupação de área, destaca-se, segundo o RIMA, que 35% do terreno pleiteado para o licenciamento ambiental será destinado ao sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais, sendo resguardadas as áreas de preservação permanente. A justificativa do empreendimento, apresentada e disposta no RIMA, é a de que o projeto:

*...despontará como uma importante oportunidade de investimento no setor turístico do estado do Ceará, uma vez que tem alto potencial, não só por favorecer significativo e atraente retorno sobre os investimentos, mas também por servir como um modelo de planejamento a ser seguido, dando um novo ímpeto ao setor turístico no Nordeste brasileiro e especialmente no estado do Ceará [...] pela necessidade que o estado do Ceará tem de explorar o seu litoral através da atividade que gere crescimento econômico para o município e para o estado e que reflita positivamente sobre os índices econômicos e sociais da população da sua área de influência, destacando que o projeto Praia Bela Resort & Village surgiu através do marketing institucional patrocinado pelo governo do estado do Ceará, na busca de atrair investidores nacionais e internacionais para o litoral cearense, com fins de alavancar o progresso do setor turístico na costa do Estado.*

O projeto aponta que a zona de influência indireta do empreendimento trará benefícios sociais de maior evidência no município-sede, Aquiraz, e relaciona-se com o:

*...crescimento do setor turístico; crescimento da demanda por materiais de construção durante a realização do empreendimento; aumento da oferta de emprego na construção civil no decorrer da realização da obra; aumento da oferta de emprego, de mão-de-obra semi-qualificada quando da operação do empreendimento; e*

*maior circulação de moeda e conseqüentemente maior arrecadação tributária.*

As zonas de influência direta do empreendimento, tratadas no item 1.5.3.2.2 do RIMA, considerados os benefícios internalizados pelas localidades do Presídio e Marambaia, Prainha e até mesmo Aquiraz são:

*...expansão urbana de boa qualidade; aumento da demanda circulante na economia local, com reflexos sobre o comércio e outros serviços ofertados na economia; aumento da oferta de emprego para a mão-de-obra local, durante a construção do empreendimento e durante a operação; maior dinamismo econômico e oportunidade para investimentos de porte médio na área de serviços; e efeito multiplicador. O sucesso do empreendimento funcionará como fator de atratividade para outros investimentos, melhorando o ciclo dos negócios e consolidando a atividade turística na localidade.*

Como zonas de influência resultantes de um empreendimento, não se podem considerar benefícios apenas no momento de implantação de projetos. É necessário que a internalização dos resultados positivos se estendam de forma mais duradoura, indo além da zona limítrofe do empreendimento, pois o alcance deve ser até onde o empreendimento influenciar econômica, social e politicamente.

Os impactos ambientais, levantados pelo EIA/RIMA, contemplaram 2.016 possibilidades de análise de impactos, e 422 revelaram-se efetivas. Desses 422 impactos, identificados ou previsíveis para a área de influência funcional do empreendimento, trezentos (67,9%) foram considerados de caráter benéfico, enquanto que 122 (32,1%) foram considerados de caráter adverso. Quanto à magnitude, 211 (47,7%) foram considerados de pequena magnitude; 164 (37,1%), de média magnitude e 67 (15,2%), de grande magnitude. Com relação ao atributo importância, 92 (20,8%) foram impactos de importância não significativa; 211 (47,7%), de importância significativa, mas de forma moderada; e 119 (31,50%), de importância muito significativa.

Na relação “Causa x Efeito” dos impactos, utilizaram-se os seguintes atributos: caráter (alteração provocada pela ação do empreendimento) que pode ser considerado: benéfico ou adverso; magnitude (extensão do impacto provocado pelas ações do empreendimento) que pode ser considerada: pequena, média ou grande; e importância (significância, ou seja, o quanto cada impacto é importante na relação de interferência com o meio ambiente) que pode ser considerada: não significativa, benéfica ou significativa. (Tabela 2.)

|  |   |
|--|---|
| <b>Caráter</b> - Alteração provocada pela ação do empreendimento proposto sobre um fator ambiental por ela afetado.                                      | <b>Benéfico</b> - efeito positivo para o fator ambiental considerado.<br><b>Adverso</b> - efeito negativo para o fator ambiental considerado.   |
| <b>Magnitude</b> - Extensão do impacto de acordo com a valoração que as ações poderão produzir num componente ou no fator ambiental por ela afetado.     | <b>Pequena</b> - inexpressiva e inaltera o fator ambiental considerado.<br><b>Média</b> - expressiva, sem descaracterizar o fator ambiental considerado.<br><b>Grande</b> - descaracterização do fator ambiental considerado.   |
| <b>Importância</b> - Significância ou quanto cada impacto é importante na relação de interferência no meio ambiente, quando comparado a outros Impactos. | <b>Não significativa</b> - a intensidade do impacto em relação aos demais impactos não alteram a qualidade de vida.<br><b>Moderada</b> - a intensidade do impacto em relação a outros assume dimensões recuperáveis, ou seja, quando adverso, há queda da qualidade de vida e, quando benéfico, assume a melhoria da qualidade de vida.<br><b>Significativa</b> - a intensidade da interferência do impacto no meio ambiente, com os demais, provoca perda da qualidade de vida, quando for adverso, ou ganho, quando benéfico. |

Fuente: Semace, 2007, adaptado pela autora

Diante da avaliação dos impactos, é proposto o Plano de Controle e Monitoramento Ambiental que tem por objetivo propor soluções que atenuem e/ou compensem os impactos ambientais adversos gerados e/ou previsíveis ao sistema ambiental pelas ações do empreendimento. Trata-se de um quesito básico e essencial de planejamento e de saneamento ambiental proposto na implantação do projeto, bem como de gerenciamento ambiental durante a fase de operação (funcionamento). Introduzir equipamentos e infra-estrutura turístico-imobiliária de entretenimento e lazer no meio ambiente resulta em alterações dos parâmetros bióticos e abióticos do local e pressupõe a execução de um plano de manejo dos recursos naturais existentes na área de influência física do empreendimento.

Segundo o RIMA, os Planos de Controle e Monitoramento Ambiental propostos para a área do empreendimento foram:

- Plano de Proteção ao Trabalhador e Segurança do Ambiente de Trabalho;

- Plano de Recuperação de Áreas Degradadas;
- Plano de Proteção para a Área de Recarga dos Mananciais Hídricos;
- Plano de Controle e Preservação das Características Costeiras;
- Plano de Monitoramento Ambiental (Ar, Água e Solo);
- Programa de Preservação Paisagística/Ecológica;
- Programa de Educação Ambiental.

Em cada plano, há um conjunto de medidas preventivas, de controle e de acompanhamento, com base nas características ambientais e embasadas nas diversas modalidades de poluição e nos princípios de saneamento básico e ambiental. O projeto foi concebido, segundo o RIMA, tendo como “princípio o controle da qualidade ambiental dentro do planejamento de uso e ocupação da área do empreendimento”. Uma das questões levantadas na avaliação dos impactos diz respeito ao disciplinamento dos horários de trabalho e ao comportamento dos operários no local de trabalho (área do projeto) e são de fundamental importância para o relacionamento entre o empreendimento e a população (residente ou flutuante) da área de influência do empreendimento, porquanto poderá ocorrer confronto de culturas diferentes.

A atividade do turismo ocupa-se de todos os segmentos de serviços e se apropria do espaço de seus componentes. Assim como no Projeto Praia Bela Resort & Village, ocorreram outros empreendimentos de grande porte na mesma região, como o Complexo Turístico Hoteleiro e de Desenvolvimento Urbano Barra do Aquiraz, cuja área total é de 424,75 hectares que prevê a construção de hotéis, condomínios residenciais, centros empresariais, centro de convenções, áreas de comércio e serviços, áreas de esportes, de cultura e de lazer, sendo toda a área contemplada com projetos de desenvolvimento urbano por meio da oferta de infra-estrutura básica, além de criar Áreas de Proteção Permanente, conforme apresentado no RIMA.

O Complexo Turístico Aquiraz Resort, na praia de Batoque, a quarenta minutos do Aeroporto Internacional Pinto Martins, na região metropolitana de Fortaleza, tem acesso pela Rota Turística Sol Nascente - CE-040. Para esse projeto, o terreno em análise ocupa duas vilas de pescadores: Bairro Preto e Batoque. A área apresenta oito mil metros de praia, além de altitudes que oscilam de quatro a 80 metros do nível do mar. Apresenta-se com áreas de manguezais, campos de dunas móveis e fixas, algumas lagoas e pequenos rios e riachos que deságuam no mar. Tem como previsão de equipamentos a construção de campos de *golf*, centros de convenções, *Beach Club*, Cassino e Eventos, Áreas de Preservação Ambiental, Vila de Apoio, com tratamento urbanístico e paisagístico, entre outros.

Um ponto de reflexão levantado sobre esse último empreendimento é a previsão de construção de um cassino. Pode-se discutir qual o propósito ou interferência legal

cabível pretendida pelos investidores, incluindo em um projeto a ser submetido ao órgão governamental competente para avaliá-lo, a previsão de construção de cassino, uma atividade proibida no Brasil desde 1946.

O projeto Aquiraz, segundo Oliverira (2004), deverá receber investimento de R\$ 680 milhões de reais. Jorge Chaskelmann, especialista em implantação de projetos turísticos, remete à realidade dos investimentos portugueses no País, informando que “No Brasil, nenhum português se sente um estrangeiro”.

É importante destacar que nos últimos anos várias empresas hoteleiras fincaram suas bandeiras em território nacional. Em alguns casos, os projetos turísticos podem promover uma verdadeira revolução no panorama da região em que será inserido. Isso cria uma grande expectativa entre os governos regionais, os investidores e, principalmente, os moradores das proximidades. Porém, é incontestável que a presença destes projetos imobiliários podem provocar interferências em caráter irreversível na hospitalidade, considerada um fenômeno que se amplia além do caráter socioantropológico, porque engloba, segundo Grinover (2001, p.26-35, *apud* Cirilo, 2006, p.59) a relação que se estabelece entre o espaço físico da cidade e seus habitantes, pois além de abranger o acolhimento, a cidade possui odores, hábitos, costumes, história e memória, sendo avaliada como um “dom do espaço”, e esbarra em questões de dimensionamento ambiental e político que compromete a qualidade de uma “cidade hospitaleira”, quando se tem o pesco ocupado seriamente comprometido.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento da atividade turística no litoral do Nordeste Brasileiro implica mudanças na estrutura fundiária, transformações demográficas e, sobretudo, configuração de ecossistemas, além de tornarem insignificantes ou incipientes as atividades econômicas tradicionais, como fontes de geração de riqueza, ligadas às manifestações culturais locais.

Os Programas de Desenvolvimento do Turismo, os chamados PRODETURIS, ao serem elaborados, buscam apelo nas condições de aproveitamento das potencialidades naturais, históricas e culturais, assim como no ordenamento do território e define as ações que devem nortear o desenvolvimento da prática da atividade turística, como fato gerador de divisas, pelo seu caráter multiplicador e propiciador de benefícios sociais, e gerador de empregos de forma direta e indireta, porém não faz objeções quanto às interferências provocadas no processo de interação de diferentes culturas.

É inegável que os grandes empreendimentos podem elevar a qualidade de vida

regional, pois com eles virão melhorias da infra-estrutura urbana e regional. Porém, também é inegável que possam trazer, nesse panorama, *apartheids* socioeconômicos, uma vez que a internalização dos recursos gerados por esses empreendimentos não estarão ao alcance de todos. Além disso, a hospitalidade dos lugares e das pessoas pode ser influenciada pela des(construção) das relações sociais, ambientais, culturais e até mesmo religiosas existentes no lugar e de algum modo nas pessoas que neles vivem ou visitam.

No conceito mais amplo de desenvolvimento, os aspectos sociais devem estar inseridos no contexto da atividade turística, uma vez que os impactos que as comunidades sofrem com a presença do turismo em seus *habitats* independem muitas vezes das várias medidas que visam contemplar maiores equilíbrios e intercâmbios com o meio, a exemplo do Plano de Manejo, do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), que foram realizados na região de Aquiraz e onde deverão ser instalados, na sua totalidade, os megaempreendimentos.

Apesar de todas as preocupações ambientais existentes, os RIMA destes empreendimentos parecem ter saído de matrizes semelhantes, pois os objetivos de implantação estão centrados na promoção do desenvolvimento econômico da região em virtude da aptidão natural dos locais, ou seja, na atividade turística, além da geração de empregos diretos e indiretos. Reflete também o foco na solução para as questões econômicas e sociais de Aquiraz e dos municípios circunvizinhos; na oferta de estrutura turística competitiva com os destinos turísticos mais procurados do mundo; no aumento da circulação de moeda na região litorânea do estado do Ceará, o que se transformará em maior arrecadação tributária para os cofres públicos. Não obstante, as propostas consolidadas dos empreendimentos foram planejadas com fortes restrições quanto ao uso e à ocupação do solo e quanto ao uso dos recursos naturais e ao forte controle social.

Problemas característicos de pólos turísticos têm sido levantados, como a precariedade ou inexistência de serviços qualificados, pois as ocupações oferecidas não condizem com a realidade dos moradores da região. Portanto, há necessidade de capacitação de pessoas.

Empreendimentos desse porte suscitam a exposição de contrastes. Se, de um lado, tem-se a natureza exuberante, degradada em termos pela ação antrópica, mas com potencial de desenvolvimento socioeconômico, por outro lado, a população que convive com essa mesma natureza dela não extrai condições de aproveitamento a ponto de suprir suas necessidades, que somente o desenvolvimento seria capaz de proporcionar.

Faz-se juz requerer dos envolvidos, direta e indiretamente, nesse novo cenário que se apresenta no litoral do Nordeste, que o benefício do desenvolvimento seja estendido a todas as comunidades envolvidas, sem exceção, e que elas sejam incluídas no processo



decisório sobre o que melhor atenderia a suas necessidades e expectativas.

Além disso, que as esferas municipal, estadual e federal de governo intervenham sempre de forma reguladora no processo de desenvolvimento privado da atividade turística, levando em conta os interesses coletivos, por meio de políticas de incentivos e planos de desenvolvimento participativo, de forma igualitária e eficiente, entre todos os envolvidos.

O turismo, no entanto, não deve ser considerado como o vilão do processo devastador dos recursos ambientais, mas sim um instrumento capaz de disseminar, modificar e moderar as atuações antrópicas, sem degradar os meios socioculturais e ambientais.

## REFERÊNCIAS

- **ADIT.** (em linha) Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste Brasileiro. Disponível em: <http://www.aditnordeste.com.br/index2.html>. Acesso em: 05 nov 2006.
- **Antunes, Paulo Bessa.** (2000) *Direito ambiental*. 4. ed. revista, ampliada e atualizada. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.
- **Brasil.** *Constituição federal*. Brasília — DF, 1988.
- **Brasil.** *Legislação do meio ambiente*. São Paulo: LTR, 1999.
- **Cirilo, Lecy.** (em linha) Meio ambiente. Ativo ou passivo? Revista Acadêmica Observatório de Inovação em Turismo. Fundação Getúlio Vargas. Disponível em: [http://www.ebape.fgv.br/revistaoit/asp/dsp\\_Ist\\_artigos\\_edicao.asp](http://www.ebape.fgv.br/revistaoit/asp/dsp_Ist_artigos_edicao.asp)
- **Consultor Jurídico.** Revista Consultor Jurídico. 24 jun. 2007
- **Dantas, Eustógio Wanderley Correia** (2002). Construção da Imagem Turística de Fortaleza/Ceará. Mercator - Revista de Geografia da UFC, ano 01, número 01, 2002
- **Jacobs, Michael.** (1996) *La economía verde. Medio ambiente, desarrollo sostenible y la política del futuro*. Barcelona: Economía Crítica.
- **Jornal o Povo.** 03 de maio de 2002.
- **Jornal Valor Econômico** – Empresas/Serviços. Investidor estrangeiro desembarca no N° 4 e 5 de novembro de 2006.
- **Marino Neto, Jose Ernesto** Presidente da BSH Consultoria Hoteleira, em matéria “Ilhas da Fantasia” publicada pela Revista Veja (VEJA, 1998).
- **Milare, Edis.** *Direito do ambiente*. 2. ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.
- **Netimovel.** (em linha) Lotes na praia de canoa quebrada. Disponível em: <http://www.netimovel.com/detail.php?id=363>. Acesso em: 02 nov 2006
- **Olivera, Antonio Pereira** (2000). *Turismo e desenvolvimento*. São Paulo: Atlas, 2000.

- **Olivera, Regiane.** (2004) “Comércio & serviços”. *Gazeta Mercantil*, p. 18 de 22 novembro de 2004.
- **Organização Mundial Do Turismo** (2001). *Introdução ao turismo*. Trad. de Dolores Martins Rodriguez Córner. São Paulo, 2001 (Título original: *Introducción al turismo*).
- **Ruschmann, Doris** (2000). *Turismo e planejamento sustentável*. Campinas: Papirus, 2000.
- **Sancho, Amparo et al.** (2001) *Introdução ao turismo — Organização Mundial do Turismo — OMT*. São Paulo: Rocca 2001, p. 216.
- **Semace** — Relatórios de Impacto Ambiental
- **Semace**. Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Estado do Ceará. RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. 2007
- **Senado Federal**. Disponível em: <http://www2.senado.gov.br/bdsf/item/id/1698>. Acesso em: 15 out. 2007.
- **SETUR**. Secretaria Estadual de Turismo do Estado do Ceará, publicado no Valor Econômico, em 3, 4 e 5 de nov. de 2006, B3.
- **SETUR**. Secretaria Estadual de Turismo do Estado do Ceará. Disponível em: [http://www.setur.ce.gov.br/setur/docs/estudos\\_e\\_pesquisas/plano\\_integrado\\_desenvolvimento\\_turistico\\_ceara\\_2004\\_2007.pdf](http://www.setur.ce.gov.br/setur/docs/estudos_e_pesquisas/plano_integrado_desenvolvimento_turistico_ceara_2004_2007.pdf). acesso em 14/03/2008
- **SETUR**. Secretaria Estadual de Turismo do Estado do Ceará. Disponível em: [http://www.setur.ce.gov.br/setur/docs/estudos\\_e\\_pesquisas/plano\\_integrado\\_desenvolvimento\\_turistico\\_ceara\\_2004\\_2007.pdf](http://www.setur.ce.gov.br/setur/docs/estudos_e_pesquisas/plano_integrado_desenvolvimento_turistico_ceara_2004_2007.pdf)
- **SETUR**. Secretaria de Turismo do Estado do Ceará. Agregados Turísticos do Ceará: Janeiro a Julho de 2006
- **Tulik, Olga.** (2001) *Turismo e Meios de Hospedagem*. São Paulo: Ed. Roca, 2001.
- **Veja. Ilhas da Fantasia**, (em linha) disponível em: [http://veja.abril.com.br/021298/p\\_092.html](http://veja.abril.com.br/021298/p_092.html). 1998

Recibido: 25/09/2008

Aprobado: 19/11/2008

Arbitrado Anónimamente por Societur.