



DINÂMICA DO LAZER E A FINANCEIRIZAÇÃO DOS EMPREENHIMENTOS: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS METRÓPOLES NORDESTINAS¹.

Gabriela Bento Cunha ²

RESUMO

O litoral nordestino atrai, hoje, cada vez mais investimentos destinados ao setor turístico, principalmente nas categorias de *resorts*, *condoresorts* e complexos turístico-imobiliários. Esse processo reflete desdobramentos na produção do espaço, um produto das relações e práticas sociais, refletidos nas formas espaciais e de consumo que as metrópoles apresentam. Atualmente não há como falar em espaços litorâneos sem associar ao mercado imobiliário (seja pelas edificações de alto padrão à beira-mar ou pelos empreendimentos de lazer no litoral metropolitano). O crescimento da atividade turística, rede de infraestrutura e serviços, transformações sociais e culturais são algumas variáveis que corroboram para a consolidação desse setor nas zonas de praia. No cenário contemporâneo brasileiro as metrópoles se desenvolvem, em grande parte, sob a égide do capital financeiro e sua relação intensa com o mercado imobiliário. A hegemonia do capital financeiro é produto de uma série de mudanças no cenário econômico, político e social. Esse processo reflete desdobramentos na paisagem, na economia e no planejamento da metrópole e seu entorno. Assim, o objetivo deste artigo é compreender – de forma inicial – a relação entre o processo de produção do espaço, a reprodução do capital e seus principais desdobramentos.

Palavras-chave: Urbanização Litorânea, Metropolização, Imobiliário-turístico, Financeirização.

ABSTRACT

The northeastern coast attracts more investments aimed at the tourism sector, mainly in the categories of resorts and tourist-real estate complexes. This process reflects developments in the production of space, a product of social relations and practices, reflected in the spatial and consumption forms that metropolises present. Currently, there is no way to talk about coastal spaces without associating them with the real estate market (whether because of high-end buildings by the sea or leisure projects on the metropolitan coast). The growths of tourist activity, infrastructure and services network, social and cultural transformations are some variables that contribute to the consolidation of this sector in beach areas. In the contemporary Brazilian scenario, metropolises develop, to a large extent, under the aegis of finance capital and its intense relationship with the real estate market. The hegemony of finance capital is the

¹ O seguinte trabalho faz parte de pesquisa de Doutorado em desenvolvimento no Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, sob orientação do Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira e com financiamento da Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico – FUNCAP/CE.

² Doutoranda do Curso de Geografia da Universidade Federal do Ceará - UFC, gabibento.c@gmail.com;



product of a series of changes in the economic, political and social scenario. This process reflects developments in the landscape, economy and planning of the metropolis and its surroundings. Thus, the aim of this article is to understand – initially – the relationship between the process of production of space, the reproduction of capital and its main consequences.

Keywords: Coastal urbanization, Metropolization, Tourist Real Estate, Financialization.

INTRODUÇÃO

Com quase de 3 400 km de linha de costa, em que a complexa relação entre as forças atuantes promove ampla diversidade de ambientes litorâneos, como praias, dunas, arribas (falésias), estuários, deltas, restingas, ilhas, barreiras de corais dentre outros (CORIOLANO, 2008), o Nordeste brasileiro figura-se como um dos destinos turísticos mais procurados, não só em escala nacional.

O litoral nordestino atrai, hoje, cada vez mais investimentos destinados ao setor turístico, principalmente nas categorias de *resorts*, *condoresorts* e complexos turístico-imobiliários. Esse processo reflete desdobramentos na produção do espaço, um produto das relações e práticas sociais, refletidos nas formas espaciais e de consumo que as metrópoles apresentam.

É inviável falar em metropolização e não remeter à produção do espaço. A análise de um, perpassa a compreensão do outro. Lencioni (2013, p. 17) explica que a metropolização do espaço se constitui num processo socioespacial que transforma profundamente o território. Assim, entender o fenômeno de metropolização da região Nordeste é entender a dinâmica socioespacial contemporânea e seus desdobramentos que, nessa abordagem, terá foco na produção do espaço litorâneo através dos novos empreendimentos turístico-imobiliários e sua relação com grupos econômicos.

Atualmente não há como falar em espaços litorâneos sem associar ao mercado imobiliário (seja pelas edificações de alto padrão à beira-mar ou pelos empreendimentos de lazer no litoral metropolitano). O crescimento da atividade turística, rede de infraestrutura e serviços, transformações sociais e culturais são algumas variáveis que corroboram para a consolidação desse setor nas zonas de praia.

Nesse contexto, a valorização das zonas de praia – principalmente no Nordeste do país -, indica a predominância de um mercado imobiliário de alto padrão, criando novas formas urbanas e voltado para atender demandas cada vez mais específicas. O solo urbano e a sua reprodução ganham conotações cada vez mais segregadoras e



mercadológicas, inserindo-se em uma dinâmica de financeirização do lazer. Para compreender um pouco desse debate, teremos como base de análise nesse trabalho os seguintes empreendimentos turísticos: Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços – CIRS Reserva do Paiva, localizado no município de Cabo de Santo Agostinho, Região Metropolitana de Recife, e o Complexo Turístico Aquiraz Riviera, em Aquiraz, Região Metropolitana de Fortaleza.

O litoral nordestino aparece como grande potencial turístico-imobiliário no país. Mas o que está além desse mercado são as transformações ao longo das décadas nesses espaços, vinculadas aos tipos de capitais que são incorporados. Assim, buscamos entender como ocorre a relação entre o capital imobiliário (grupos investidores e agentes produtores) e seus impactos na produção e consumo dos espaços litorâneos metropolitanos.

METODOLOGIA

Entende-se que as transformações culturais ocorridas no Brasil vinculam-se ao mundo contemporâneo e à troca de valores nos países ocidentais. Acrescenta-se a essa ótica a perspectiva do homem moderno, acompanhando o pensamento *Lefebvriano*, incluso na lógica capitalista de produção e reprodução do espaço. Nesse contexto, o papel do homem na transformação do espaço e da zona costeira ocorre também em virtude da necessidade de lazer, da incorporação econômica, da dinamização das zonas de praia e do discurso da reprodução do urbano.

Compreende-se que a pesquisa é um procedimento reflexivo, sistemático, controlado e crítico que permite descobrir novos fatos e dados, soluções ou leis, em qualquer área do conhecimento (Rampazzo, 2005). Diante disso, algumas questões aparecem como norteadoras na construção desta pesquisa: Como os empreendimentos turístico-imobiliários induzem a articulação da produção do espaço? Quais são as estratégias de incorporação e/ou instalação no espaço metropolitano? Quais são os agentes envolvidos nesse processo? Quais são as estruturas econômicas (grupos empresariais) ligadas a essa dinâmica?

As questões levantadas acima indicam a análise interessante de uma teia de atores e agentes diretamente envolvidos na reprodução do capital e na expansão da malha urbana para o espaço litorâneo no entorno da metrópole, confirmando-a como



indutora de processos e fluxos e transbordamento das suas relações para áreas vizinhas em função do imobiliário e do lazer.

Com o objetivo inicial de compreender a relação entre o processo de produção do espaço, a reprodução do capital e seus principais desdobramentos, os procedimentos metodológicos serão realizados através da pesquisa qualitativa, com realização e trabalho de campo, aplicação de entrevistas semiestruturada, coleta de dados secundários e produção de cartografia temática. Nesse âmbito, realiza-se de forma exploratória e descritiva.

REFERENCIAL TEÓRICO

No cenário contemporâneo brasileiro as metrópoles se desenvolvem, em grande parte, sob a égide do capital financeiro e sua relação intensa com o mercado imobiliário. A hegemonia do capital financeiro é produto de uma série de mudanças no cenário econômico, político e social. Assim, o processo de financeirização do capital pode ser confirmado por variáveis como a globalização, mercado financeiro – notadamente a bolsa de valores -, ativos financeiros, fusão de empresas e a formação de grandes grupos e a liberdade econômica de alguns países.

É necessário ressaltar que a relação entre o setor imobiliário e o mercado financeiro é estreita, tendo em consideração que o mercado abrange ações, investimentos, repartição de lucros e, no setor imobiliário, a sua patrimonialização explicita outra variável de suma importância na reprodução do capital: a rentabilidade (da terra e o imóvel) e os ativos financeiros.

Existem algumas vertentes do setor imobiliário em expansão nas últimas décadas e que estão diretamente associadas ao capital financeiro. Aqui daremos ênfase aos empreendimentos do tipo residencial (1ª residência) e aqueles voltados ao setor turístico (2ª residência, hotelaria). Entende-se então a intensificação da produção imobiliária na era da financeirização em virtude do protagonismo do setor privado, as linhas de crédito e seu crescimento e a rede de colaboração entre as empresas, principalmente no que concerne à incorporação.



Algumas redes de colaboração podem ser encontradas no setor do Imobiliário-turístico e ganham cada vez mais força nos novos projetos do setor. Como exemplos mais solidificados temos a relação entre a empresa Praia Paulista (proprietária e vendedora dos terrenos) e a Sobloco Construções S.A (incorporadora e única responsável pelas construções) na Riviera de São Lourenço, litoral norte de São Paulo. Nesse mesmo cenário também temos a relação no CIRS Reserva do Paiva, sendo a propriedade da terra pertencente ao Grupo Brennand e a incorporação realizada exclusivamente pela Odebrecht Realizações Imobiliárias.³.

Dessa forma, se analisa que o imobiliário apresenta-se como uma variável rentável e lucrativa de valorização no mercado, principalmente quando abordamos o processo de especulação imobiliária. A especulação é um elemento do mercado livre de terras, o qual constitui uma combinação dos diversos agentes capitalistas, imobiliários, envolvendo proprietários fundiários, corretores, bancos, investidores, especuladores, empresas de construção e agências de financiamento (BARBOSA, 2014, p. 98). Por envolver vários agentes, a especulação é um elemento primordial na produção do espaço e na reprodução do capital.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Para compreender as dinâmicas do espaço metropolitano nordestino, é preciso entender as relações existentes entre a metrópole e os municípios litorâneos, pautados na lógica capitalista e nas práticas de lazer. É possível perceber que as regiões metropolitanas apresentam diversas espacialidades e processos diferenciados, gerando contradições entre eles, mas indicando a metrópole como o núcleo difusor de informações, pessoas, mercadorias e do próprio capital.

Em cada uma das metrópoles analisadas identificam-se vetores de expansão que foram pensados no intuito de criar espacialidades e novas dinâmicas. Comum em todas as metrópoles abordadas, os vetores de industrialização e de urbanização litorânea aparecem como principais indicadores da produção do espaço urbano na região.

³ Essa exclusividade foi cessada no ano de 2019, em comum acordo e, a partir de 2020, novas empresas podem propor projetos no empreendimento.



Da mesma forma que ocorre o aumento da demanda turística e de políticas e projetos de incentivo a essa prática, a Vilegiatura Marítima também ganha novas proporções nos espaços litorâneos nordestinos. Nas metrópoles, compreende-se que a incorporação das zonas de praia em sua totalidade ocorre a partir da década de 1970 e desenvolve-se com particularidades⁴.

Na Bahia, esse processo tem seu “boom” turístico-imobiliário a partir da década de 1970, nos municípios de Porto Seguro, Itaparica e Ilhéus. SILVA (2013) explica que é inegável a atual reconfiguração do litoral baiano e a transformação intensa do litoral em solos urbanos por promotoras e incorporadoras do setor Imobiliário-Turístico, causando altas taxas de valorização do litoral. Atualmente é importante abordar esse processo de turistificação no litoral norte metropolitano, com ênfase nos municípios de Praia do Forte, Camaçari, Mata de São João e Sauipe.

No Rio Grande do Norte, diferentemente do que ocorreu na Bahia, a incorporação das zonas de praia pelas segundas residências e pela moradia permanente só ocorre de forma mais intensa nas décadas de 1980 e 1990. Foi com os investimentos do PRODETUR⁵ I (1991- 2002) que o estado do Rio Grande do Norte conseguiu subsídios para competir no mercado turístico nacional e internacional (SILVA, 2013).

Já em Pernambuco, a dinamização da zona costeira ocorre inicialmente de forma similar com o Ceará. A capital Recife tem a Praia de Boa Viagem incorporada pela prática do veraneio na década de 1920, expandindo-se para praias próximas, como a Praia do Pina. Em Fortaleza, essa incorporação ocorre na Praia de Iracema, expandindo-se posteriormente para a Praia do Meireles. Em ambos os casos, é na década de 1970 que a incorporação da faixa litorânea ocorre quase que em sua totalidade, em função do lazer (banhos de mar, turismo e hotelaria) e da moradia.

Nas aglomerações urbanas nordestinas compreende-se que há uma diversidade de espaços e produtos que não se limitam aos recortes institucionais dos municípios. São considerados subespaços internos às metrópoles que não formam uma morfologia

⁴ SILVA, M. N. F. **O Imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro: o turismo residencial e a macro urbanização turística a partir expansão e expressão dos resorts residenciais no litoral.** Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará. Centro de Ciências: Departamento de Geografia. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza: 2013.

⁵ Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste.



contínua. Macedo e Pelegrino (1999) abordam que esses subespaços compõem a morfologia urbana litorânea que conhecemos hoje.

Pode-se afirmar que praticamente toda a ocupação da costa por esse tipo de urbanização segue um mesmo padrão. Possui caráter extensivo, definindo manchas urbanas contínuas, que se estendem linearmente pela linha costeira sempre estruturada por uma via de acesso que mais ou menos corre paralela ao mar. (MACEDO, PELEGRINO, 1999, p. 157.).

O desenvolvimento das práticas marítimas modernas e a condição urbana as quais são submetidas contribuem de forma (direta ou indireta) na formação de algumas espacialidades. Esses subespaços são incorporados à malha urbana com ou sem planejamento. Pereira (2014) acrescenta:

Na verdade, elas são produtos capazes de reunir tempos e sujeitos diferentes. Na Vilegiatura autóctone as ações planejadas (moleculares) partiram inicialmente dos promotores imobiliários e mesmo de alguns vilegiaturistas, promovendo os lugares litorâneos a se consumir. As políticas públicas também se apresentavam, só que não em forma de planos específicos. As intervenções eram pontuais e induzidas tanto pela ação política dos consumidores (vilegiaturistas) como dos promotores imobiliários. (PEREIRA, 2014, p. 95).

A expansão da mancha urbana litorânea explicita como o processo de urbanização se encontra mais intenso nos municípios mais próximos da metrópole, gerando subespaços regidos pelo lazer e pelo urbano.

Assim, compreende-se que a produção urbana no Nordeste perpassa temporalidades e diferentes escalas de produção espacial. É inegável o avanço científico e tecnológico que a região sofreu nos últimos quarenta anos. Como um dos maiores exemplos tem-se a transformação da imagem de região problema⁶ – marcada pela seca e miséria-, para a imagem do paraíso (vendido, muitas vezes, como o “Caribe Brasileiro”). Acrescenta-se a esse cenário o crescimento do agronegócio na região, tornando o Nordeste um dos maiores produtores de frutas do país.

O capital financeiro é inerente aos processos de globalização e metropolização. Nessa perspectiva, nossa hipótese central permeia que a metropolização, através das novas tipologias de lazer (ressaltando-se os complexos turísticos), fomenta o

⁶ Para maior detalhamento sobre essa abordagem consultar: DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos**: Por uma Geografia do Litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2009.



estreitamento da relação entre grupos econômicos de outras áreas e o setor imobiliário na produção do espaço urbano litorâneo no Nordeste.

É importante ressaltar que no Nordeste brasileiro a implantação desses empreendimentos concentra-se no espaço metropolitano em virtude de algumas variáveis: urbanização, mobilidade metropolitana, fluidez, dinamização do espaço (diferentes tipologias para captação de fluxos), cooperação entre a iniciativa privada e o poder público. Nesse cenário algumas localidades merecem destaque, principalmente se destacarmos dois vieses de análise e seus desdobramentos na expansão da malha urbana: a expansão produtiva (com ênfase no setor portuário) e imobiliária (empreendimentos turístico-imobiliários).

Diante disso observa-se uma relação: à medida que as metrópoles crescem os espaços litorâneos também ganham representatividade e ampliam suas dinâmicas, principalmente nas zonas costeiras e com forte influência do setor imobiliário. Entende-se que o espaço metropolitano litorâneo é, hoje, um reflexo da valorização imobiliária, das práticas marítimas modernas (abordadas aqui a vilegiatura e o turismo) e seus desdobramentos (alta precificação dos imóveis, valorização do solo urbano e usos e funções voltados para uma demanda cada vez mais específica).

Os complexos aqui analisados têm forte influência na alteração da mancha urbana e assemelha-se ao modelo espanhol. Foram pensados antes ou durante o *boom* imobiliário vinculado aos investimentos estrangeiros na região entre os anos 2000 a 2006. Esse processo indica a análise interessante de uma teia de atores e agentes diretamente envolvidos na reprodução do capital e na expansão da malha urbana para o espaço litorâneo no entorno da metrópole, confirmando-a como indutora de processos e fluxos e transbordamento das suas relações para áreas vizinhas em função do imobiliário e do lazer.

Nesse contexto, outro elemento também se destaca na análise desse processo: a relação da propriedade da terra (geralmente de um grupo econômico local⁷) e o impulsionamento da produção do espaço através do lazer. A partir disso, uma teia de agentes é envolvida – desde a concepção ao funcionamento dos complexos imobiliários

⁷ O termo grupo econômico local é utilizado para explicar que o grupo proprietário da terra é da mesma naturalidade do local onde será instalado o empreendimento.



-, e novos produtos são pensados para atração de público consumidor. No caso do Complexo Turístico Aquiraz Riviera a propriedade da terra é do Grupo M. Dias Branco, do próprio estado – grande atuante no ramo alimentício que, nas últimas décadas, fomenta relações com o setor imobiliário através do próprio Aquiraz Riviera como também da grife Alphaville (criação da Cidade Alpha – no município de Eusébio, Região Metropolitana de Fortaleza.).

Já no CIRS Reserva do Paiva, a propriedade da terra pertence à família Brennand⁸ - também do próprio estado e com atividades no ramo de vidros e de cerâmica, mas que nos últimos vinte anos têm investido no setor hoteleiro (recentemente o grupo Cornélio Brennand inaugurou uma franquia da rede de hotéis de luxo *Four Session* em São Paulo) e no imobiliário (com o CIRS Reserva do Paiva), em parceria com o Grupo Odebrecht (que também desenvolve atividades em diversos setores no Brasil e no mundo).

Como é possível compreender, esses grupos possuem relações consolidadas em outros setores econômicos e, nos últimos anos, passaram a investir no Imobiliário-turístico. Entende-se que esse investimento não é pautado apenas na valorização das zonas de praia, mas nas dinâmicas criadas nesses espaços em virtude do lazer e de como eles tem forte poder atrativo de público consumidor. Aqui, apresenta-se a patrimonialização do capital através dos empreendimentos (sua materialização), a rentabilidade (venda e/ou aluguel de unidades) e a reprodução do capital (instalação de novos projetos).

Assim, o espaço é cada vez mais transformado numa mercadoria estratégica no processo de acumulação. (BARBOSA, 2014, p. 85). Diante disso, o espaço é estratégico tanto para a acumulação do capital quanto para sua reprodução e, talvez por esse motivo, grupos econômicos de outros setores visualizam no Imobiliário-turístico a patrimonialização do capital e as novas formas de rentabilidade (mapa 01). Assim os espaços da cidade passam a ser intercambiáveis por meio de operações que se realizam no mercado imobiliário. (CARLOS, 2013).

⁸ Representada por duas empresas: Terrenos e Construções S.A., do Grupo Cornélio Brennand; e Terrenos e Construções RG Ltda., pertencente ao Grupo Ricardo Brennand.



Mapa 01: Atuação dos grupos econômicos com representatividade no Imobiliário-turístico do Nordeste brasileiro.



Elaboração: CUNHA (2021)

Para esses grupos, o espaço torna-se uma moeda de grande valor. Passa a ser intercambiável em decorrência do parcelamento do solo em lotes, quadras e prédios. Assim, o espaço enquanto mercadoria possui uma infinidade de bens móveis e imóveis que estão imbricados no processo de criação de valor. (BARBOSA, 2014, p. 93).

O setor imobiliário apresenta-se como ferramenta fundamental para a realização de quase todas as atividades que ocorrem no espaço urbano, tornando a cidade um grande sistema de objetos imobiliários e moeda de grande valorização.

Diante desse contexto, a produção do espaço metropolitano não ocorre de forma isolada, mas diretamente associada à reestruturação produtiva e o crescimento do capital financeiro, sendo dinamizada em escala global. Assim, o processo de produção tem sua materialidade na metrópole, que é o lugar da integração e articulação mais ampla dos processos (CARLOS, 2013).

Moura (2012) explica que no estágio contemporâneo da metropolização, emergem arranjos espaciais em contínua expansão, e inúmeros conceitos são atribuídos



ao que se consideram novas formas ou novos conteúdos da cidade e da aglomeração, nos processos de reconfiguração territorial⁹ (quadro 1).

A metropolização do espaço apresenta-se como um processo decisivo na orientação e na base do capitalismo global (LEOPOLDO, 2013). Nesse contexto, o espaço é negociado, vendido e consumido, como nunca antes.

Quadro 1: Panorama de relações entre a urbanização e a metropolização litorânea.

| | URBANIZAÇÃO LITORÂNEA | METROPOLIZAÇÃO LITORÂNEA |
|---------------------------------|---|--|
| RELAÇÕES ECONÔMICAS | SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E TURISMO DE VERANEIO | IMOBILIÁRIO ARTICULADO AO TURISMO E AO FINANCEIRO |
| PRÁTICAS E SOCIABILIDADE | BANHOS DE MAR E VERANEIO | TURISMO LITORÂNEO COM DIFERENTES SERVIÇOS |
| PÚBLICO CONSUMIDOR | DEMANDA LOCAL E REGIONAL | FLUXOS NACIONAIS E INTERNACIONAIS |
| PRODUTORES DO ESPAÇO | ESTADO + INICIATIVA PRIVADA (PEQUENAS CONSTRUTORAS) | ESTADO + INICIATIVA PRIVADA (GRANDES EMPRESAS E GRUPOS ECONÔMICOS) |
| INVESTIDORES | EMPRESAS NACIONAIS E LOCAIS | GRANDES GRUPOS E FUNDOS INVESTIDORES |

Elaboração: CUNHA (2021).

Como podemos apreender do quadro acima, ao longo dos séculos, aquilo que conhecemos como núcleo urbano passou por intensas transformações sociais e estruturais. Não há como falar em metrópole e urbanização sem remeter ao processo histórico vivenciado por esses espaços. Diante disso, entendemos que o espaço é história e nesta perspectiva, a cidade de hoje, é o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações que promovem estas transformações. (SPOSITO, 2014, p. 11).

Diante da expansão do Imobiliário-turístico no litoral metropolitano podemos afirmar que não há como entender o processo de metropolização e suas formas espaciais

⁹ MOURA, Rosa. **A dimensão urbano-regional na metropolização contemporânea**. Revista EURE, vol. 38, nº 115, pp. 5-31. Setembro, 2012.



sem perpassar a questão fundiária e suas especificidades. Apesar de na metrópole os espaços estarem mais diluídos e as relações mais diretas e desenvolvidas, nem todo o espaço metropolitano insere-se nessa lógica. No litoral esse processo pode ser evidenciado com a diferenciação de usos e funções do espaço.

Ao analisar a instalação de novos padrões imobiliários, entende-se que a produção do espaço litorâneo metropolitano é intensa e tende a reproduzir o urbano e suas formas nas localidades. A construção dos grandes empreendimentos indica o movimento presente no processo de produção e de valorização socioespacial. (BARBOSA, 2014, p. 62).

Compreende-se então que ao longo das décadas os espaços litorâneos se configuram como reserva de valor que foi sendo integrada às zonas urbanas metropolitanas através da valorização das práticas marítimas modernas. O produto dessa valorização está diretamente ligado com a ação dos promotores imobiliários e do mercado financeiro, como explica Ferreira e Silva (2006):

O chamado “Turismo Imobiliário” é aqui tomado como uma nova forma que o mercado imobiliário encontra para reestruturar-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. (FERREIRA E SILVA, 2006, p. 04).

Considerados como investimentos de longo prazo de maturação com perfil conservador, os empreendimentos de base imobiliária tendem a proporcionar renda em padrões estáveis para seus investidores (AMATO, F. B. 2009, p. 3). Nesse contexto, entende-se que o estreitamento dos investimentos de caráter turístico-imobiliário e os grupos econômicos indicam uma produção do espaço urbano litorâneo cada vez mais dinamizado, envolvendo agentes de diferentes escalas e produtos de alto padrão e rentabilidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A comercialização das zonas de praia para a atividade turística na região Nordeste vem sendo incrementada nas últimas décadas através do mercado turístico e o



mercado imobiliário. Esse processo confirma o papel da vilegiatura marítima como um vetor de expansão urbana e suas novas formas espaciais.

Assim, os impactos dessas práticas (turismo e vilegiatura marítima) são refletidos no espaço em várias formas, sendo a mais representativa delas as novas formas imobiliárias e a mancha urbana litorânea. Nesse contexto, compreendemos que foi através do processo de metropolização do Nordeste brasileiro que a expansão urbana se intensificou nas duas últimas décadas e geraram subespaços regidos pela lógica da urbanização litorânea e do lazer.

As novas tipologias imobiliárias são propostas para espaços com capacidade de reprodução e consumo. Talvez, nesse contexto, o espaço metropolitano seja considerado a melhor opção na região Nordeste, tendo em vista a rede de serviços, infraestrutura e conteúdos oferecidos pela metrópole. Diante disso, o processo de metropolização litorânea da região está intrinsecamente ligado às práticas marítimas e a produção imobiliária, tendo como produtos atuais as novas formas imobiliárias.

O imobiliário apresenta-se como uma variável rentável e lucrativa de valorização no mercado, principalmente quando abordamos o processo de especulação imobiliária. Dessa forma, o investimento de grupos econômicos de diversos setores no lazer turístico corrobora para a produção de um espaço dinamizado e cada vez mais valorizado.

REFERÊNCIAS

AMATO, F. B. **Implantação de empreendimentos de base imobiliária por meio de fundos de investimento imobiliário:** critérios de governança dos recursos financeiros para mitigação de riscos capaz de potencializar a captação de investimentos privados com característica de poupança. Tese (Doutorado) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil. São Paulo, 2009.

BARBOSA, A.G. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife:** produção do espaço e governança do complexo imobiliário, residencial e de serviços. Tese (Doutorado). Universidade Federal de Pernambuco, 2014.

CARLOS, A.F.A. **Dinâmica urbana e metropolização:** desvendando os processos espaciais. *In:* Metropolização do espaço – gestão territorial e relações urbano-rurais. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.

CARLOS, A.F.A. Espaço e tempo na metrópole. São Paulo: Contexto, 2001.



CORIOLOANO, L. N.; PINHEIRO, L. S.; COSTA, F. M. **O Nordeste brasileiro e a Gestão Costeira.** Revista de Gestão Costeira Integrada v. 8 (2): págs. 5-10 (2008).

DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos: Por uma Geografia do Litoral.** Fortaleza: Edições UFC, 2009.

FERREIRA, A. L. A. SILVA, A. F. C. **Para além do muro alto: “turismo imobiliário” e novas configurações socioespaciais na Região Metropolitana de Natal – RN/Brasil.** UFRN, 2006.

FERREIRA, A. L. A. SILVA, A. F. C. **Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos.** In: Cadernos Metrôpole: desigualdade e governança. Vol. 18, São Paulo: EDUC, 2007.

LENCIONI, Sandra. **Observações sobre o conceito de cidade e urbano.** GEOUSP - Espaço e Tempo, nº 24, pp. 109-123, São Paulo: 2008.

LENCIONI, Sandra. **Metropolização do espaço: processos e dinâmicas.** In: Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rural. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.

LEOPOLDO, E. A. **Metropolização litorânea: produção do espaço do lazer e mercado imobiliário.** Dissertação (mestrado). Universidade Estadual do Ceará, 2013.

MOURA, Rosa. **A dimensão urbano-regional na metropolização contemporânea.** Revista EURE, vol. 38, nº 115, pp. 5-31. Setembro, 2012.

SILVA, M. N. F. **O Imobiliário-turístico no Nordeste brasileiro: o turismo residencial e a macro urbanização turística a partir expansão e expressão dos resorts residenciais no litoral.** Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará. Centro de Ciências: Departamento de Geografia. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza: 2013.