

# O imobiliário como frente de expansão da metrópole: contradições na produção do espaço do Porto das Dunas<sup>1</sup>

*Maria Beatriz Rufino.* Universidade de São Paulo, São Paulo, Brasil.

**RESUMO** | Este artigo tem como objetivo discutir o imobiliário como frente de desenvolvimento metropolitano a partir da análise da produção do espaço no Porto das Dunas, área litorânea na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), que se destaca dentro dessa metrópole como território privilegiado de investimentos imobiliários de caráter turístico. A forte concentração de investimentos imobiliários num curto período de tempo reforçou a produção imobiliária como elemento central na produção desse espaço, consolidando uma nova frente ao processo de metropolização da RMF. Em nossa hipótese, o protagonismo do imobiliário na produção desse espaço lhe confere feições particulares, que procuramos discutir através da observação dos interesses dos agentes historicamente envolvidos em sua produção. Partindo do conceito de instrumentalização do espaço proposto por Lefebvre (2008), procuramos compreender a lógica de produção deste espaço, marcado por contínua integração metropolitana, intensa valorização imobiliária e negação do urbano como espaço de reprodução social.

**PALAVRAS CHAVES** | mercado imobiliário; metropolização, fragmentação urbana.

**ABSTRACT** | *This article aims to discuss the real estate as a force of metropolitan development, taking into account the analysis of the production of space in Porto das Dunas, coastal area of the Metropolitan Area of Fortaleza (MAF), which became a privileged territory for real estate investments mainly related to tourism. The high concentration of real estate investments in a short period of time reinforced the property development as a central element in the production of space, consolidating a new front in the process of metropolization. In our hypothesis, the dominance of real estate in the production of this space renders specific characteristics that we seek to discuss by observing the interests of agents historically involved in this process. Based on the space's instrumentalization concept proposed by Lefebvre (2008), we intend to understand the logic of space production, marked by continuous metropolitan integration, the intense real estate appreciation and negation of the urban as a space of social reproduction.*

**KEYWORDS** | *real estate market, metropolization, urban fragmentation.*

Recibido el 23 de marzo de 2014, aprobado el 13 de noviembre de 2014  
E-mail: [biarufino@gmail.com](mailto:biarufino@gmail.com)

1 Esse artigo é um desdobramento da pesquisa desenvolvida no âmbito de tese de doutorado, onde se investigou com maior aprofundamento o processo de reestruturação imobiliária e as transformações da metrópole, considerando particularmente a realidade de Fortaleza-CE. No âmbito desta pesquisa a produção imobiliária na orla metropolitana apareceu como processo de grande destaque, o caso do Porto das Dunas, um exemplo paradigmático desta dinâmica. Para maior compreensão deste processo, no desenvolvimento deste artigo, procurou-se recuperar a atuação dos agentes historicamente envolvidos em sua produção.

## Introdução

Tradicionalmente pensada como espaço de uma economia deprimida, Fortaleza, capital do Ceará, teve sua urbanização intensificada a partir da década de 1970 pelo incremento da industrialização, como parte do projeto político de integração e modernização do Nordeste no sentido de reversão do quadro de grandes desigualdades regionais. No plano da organização territorial, esse projeto ao mesmo tempo em que reforçou a urbanização desta região, promovendo o crescimento populacional acelerado dos grandes centros urbanos de Pernambuco, Bahia e Ceará, suportou um processo de grande concentração econômica, acirrando as desigualdades preexistentes.

A Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) foi institucionalizada em 1973. Formada originalmente pelos municípios de Fortaleza, Caucaia, Maranguape, Pacatuba e Aquiraz, a RMF teve sua composição político-administrativa alterada tanto pela fragmentação dos seus municípios originais, como pela inserção de novos municípios, alterações sempre legitimadas como estratégia espacial dos projetos de desenvolvimento econômico em curso.

Na década de 1990, os contornos de miséria e pobreza característicos dessa metrópole, são encobertos pela promoção de uma imagem de cidade moderna e com grande vocação para o turismo. Produto de um projeto político de modernização da metrópole, a promoção desta imagem era a estratégia fundamental para atração de investimentos para indústria e turismo, vistos como motores para o desenvolvimento e inserção do estado do Ceará na economia mundial.

Como parte deste novo cenário, o Porto das Dunas – loteamento de praia no município de Aquiraz na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), inicialmente ocupado por residências de veraneio – projeta-se como espaço de grande apelo turístico, principalmente a partir da construção do parque aquático “Beach Park” que se consolida como uma das mais importantes âncoras da promoção turística do estado.

A apropriação desse espaço para o veraneio e sua consagração como lugar turístico, tende a encobrir um conjunto de interesses e articulações entre agentes privados e públicos, determinantes na construção da “vocação natural” do Porto das Dunas para o turismo. Com o alcance desta condição, o Porto das Dunas presenciará forte valorização imobiliária consolidando-se como locus privilegiado de reprodução do capital a partir de atividades imobiliárias.

No contexto de forte expansão da produção imobiliária nacional, essa área se destacou no ano de 2010 por concentrar o maior volume de investimentos imobiliários em toda a RMF a partir da implantação de grandes condomínios de praia construídos por empresas imobiliárias nacionais e locais, articuladas em muitos casos ao capital estrangeiro. A intensa concentração de investimentos imobiliários num curto período de tempo reforça a produção imobiliária como elemento central na compreensão produção do espaço do Porto das Dunas, determinando uma nova frente ao processo de metropolização.

A relevância desse processo na compreensão das transformações da metrópole nos motivou a desenvolver essa pesquisa tendo como base os resultados de minha tese de doutorado (Rufino, 2012), na qual investiguei o processo de reestruturação

imobiliária e as transformações urbanas na RMF. Na tese privilegiamos autores que, a partir da crítica à economia política, desenvolveram importantes avanços na discussão da produção imobiliária, por elaborarem conceitos, iluminarem questões relevantes desta atividade e permitirem articulações da análise desta atividade com a produção do espaço (Topalov, 1974; Jaramillo, 1982; Lefebvre, 1999a, 1999b, 2008; Gottdiener, 1997).

Considerando as discussões teóricas desenvolvidas na tese, procuramos aqui aprofundar a compreensão sobre as transformações no Porto das Dunas, e seus nexos com a metropolização, a partir da investigação das fontes bibliográficas e do levantamento de dados sobre as dinâmicas imobiliárias. Com esses materiais procuramos revelar os diferentes interesses envolvidos na produção desse espaço e as estratégias contemporâneas utilizadas na produção imobiliária, procurando identificar traços específicos do Porto das Dunas e sua articulação com processos gerais.

Nossa hipótese é de que o protagonismo do imobiliário na produção desse espaço lhe confere feições particulares. Exacerbando a instrumentalização do espaço pelo capital, as transformações na produção do espaço no Porto das Dunas ao mesmo tempo em que valorizam esse espaço e o integram a lógica metropolitana, tendem a negar o urbano como espaço de vivência social. Nele, a concentração fragmentada de investimentos privados em luxuosos empreendimentos imobiliários contrasta com a inexistência de espaços públicos de uso comum.

O artigo foi organizado em três partes. Na primeira, procuramos reunir importantes elementos referentes à constituição do loteamento: seus agentes, interesses e estratégias específicas para a sua diferenciação. A compreensão desses elementos nos permite explicar o alcance da condição privilegiada na concentração de investimentos imobiliários de grandes empresas a partir da primeira década dos anos 2000. Na segunda parte exploramos as estratégias particulares dos principais agentes imobiliários, representadas por sofisticados mecanismos de valorização imobiliária utilizados na produção do espaço a partir desse momento. Por fim procuramos discutir as transformações do espaço resultantes dessa lógica, expondo as contradições e efeitos da instrumentalização do espaço.

### **De loteamento de praia à atração turística nacional**

O Porto das Dunas surge em 1979 como um loteamento de praia no município de Aquiraz, situado a 25 km de Fortaleza. Concebido como espaço de veraneio para as famílias mais abastadas da capital, o Porto das Dunas sempre esteve subordinado ao desenvolvimento de Fortaleza – principal centro econômico da metrópole e do estado, responsável por abrigar 68% dos mais de 3,5 milhões habitantes da região metropolitana (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], Censo 2010). Esta subordinação, determinada pelo consumo deste espaço, se reforça pelas conexões viárias privilegiadas a Fortaleza, em detrimento a uma articulação precária com a sede do próprio município de Aquiraz. Esse loteamento encontra-se diretamente ligado a Fortaleza pela CE-025, o que lhe garante a conexão direta com os eixos de expansão da população de mais alta renda desta metrópole (Figura 1).

**FIGURA I | Localização do Porto das Dunas na Região Metropolitana de Fortaleza com destaque para a articulação entre o loteamento e o Município de Fortaleza**



**FONTE** INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE), INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ (IPECE). ELABORAÇÃO DA AUTORA

Quando se analisa o processo de desenvolvimento do loteamento em sua totalidade, são observadas simultaneamente estratégias primitivas e sofisticadas, abrangendo, por exemplo, a expropriação da terra dos pescadores locais e a apropriação do instrumental de marketing na produção e valorização do loteamento. Essas estratégias são compreendidas através da investigação da ação dos agentes diretamente envolvidos em sua produção e do contexto econômico em que o mesmo é concebido.

O loteamento Porto das Dunas foi desenvolvido pela Imobiliária José Gentil s/A, pertencente à família Gentil que tradicionalmente atuou em Fortaleza nos ramos comercial, bancário e imobiliário. De acordo com Moreira (2004), a Imobiliária Gentil teve um papel determinante na rápida expansão urbana evidenciada em Fortaleza a partir de finais dos anos 1960. Tendo sido responsável pelo desenvolvimento de um grande número de loteamentos periféricos, sobretudo voltados para população de menor renda, a ação dessa imobiliária foi determinante no aguçamento do quadro de diferenciação socioespacial que se evidenciará em Fortaleza a partir desse momento.

Apropriando-se em parte desta diferenciação socioespacial, o interesse desse agente na implantação de loteamentos fora dos limites municipais de Fortaleza só pode ser compreendido como parte de um contexto de crescimento urbano acelerado e de ampliação da acumulação de capital nesse espaço, decorrentes de substanciais mudanças na base econômica do estado.

Como mostra Teixeira (1999), a década de 1970 no Estado do Ceará é marcada pela transição de “uma economia agrícola para uma economia urbanizada, com presença acentuada da indústria no processo de geração da renda interna” (p. 13). Neste contexto de crescimento econômico, a industrialização, principalmente concentrada em Fortaleza, reforça um rápido processo de urbanização e a emergência de uma classe média, até então, incipiente.

Apropriando-se dessa dinâmica, o mercado imobiliário passa a explorar o potencial da orla metropolitana para o desenvolvimento de loteamentos de veraneio, difundindo o ideal da “casa de praia” para famílias abastadas e para esta classe média emergente.

Neste momento, os agentes de maior força no mercado imobiliário local eram justamente aqueles que concentravam sua ação no desenvolvimento de loteamentos.

O envolvimento na política local e a força econômica, em parte determinada pela ação em diferentes setores econômicos, conferiu a família Gentil enormes ganhos, provenientes da transformação de áreas rurais em loteamentos urbanos. João Gentil, diretor da imobiliária Gentil, nomeado Secretário de Obras Públicas Municipais pelo prefeito Acrísio Moreira da Rocha em 1955, mantém desde esse período estreitas relações com o poder público. Para Moreira (2004) “a presença de um representante do capital imobiliário no aparelho do Estado, como executor de obras públicas, lugar estratégico no desenho institucional e para a consecução da política de expansão física da cidade representou um divisor na trajetória da Imobiliária de José Gentil no campo imobiliário local...” (p. 57).

Representada por mecanismos de expropriação e valorização imobiliária, as estratégias empreendidas pelo poder econômico e político destes agentes são responsáveis pela obtenção de enormes ganhos a partir da terra e de sua propriedade, reforçando a “urbanização”, e mais tarde a “metropolização”, como importante processo de reprodução do capital.

A partir de meados da década de 1970, a família Gentil passa a adquirir vários sítios na margem direita do Riacho Pacoti, no sentido da faixa de Praia, sem incluir esta porção, entretanto. Sampaio (2009) mostra que a documentação da terra adquirida pela família Gentil não abrangia terrenos próximos à praia, somente porções territoriais em direção ao continente. As terras a beira mar, segundo a autora, eram ocupadas por pescadores e suas famílias.

Baseado em entrevistas com ex-moradores do local, Sampaio (2009) mostra que o empresário procurou se aproximar de alguns pescadores, que o ajudaram a convencer os demais sobre a venda das terras. Depoimento de um pescador original do local dá conta ainda de ameaças àqueles moradores que resistiram à venda de suas moradias, como registrou Sampaio (p. 71).

Pode-se dizer que as ações no sentido de expropriação da terra dos pescadores foram, em parte, obscurecidas pela concentração de propriedade a partir da ação legal de compra de um conjunto de glebas. Ao mesmo tempo, a não existência de uma colônia de pescadores consolidada na área tornou mais fácil a ação de convencimento sobre os moradores do local, que abandonaram a atividade da pesca após a expropriação. As famílias que inicialmente moravam no Porto das Dunas só tiveram a possibilidade de permanência na área como caseiros dos novos proprietários.

Foi apenas após a “reserva” de um grande volume de terras, adquiridas em diferentes períodos, que o empresário constituiu a empresa Sociedade Porto das Dunas em 1979 e deu início a venda dos lotes. O loteamento, lançado em quatro etapas, totalizava um total de 5.717 lotes (Quadro 1), em uma área totalmente desocupada, tendo como atributos sua paisagem paradisíaca e a preservação de suas características naturais, expressa por elementos como a foz do rio Pacoti, coqueirais, dunas e vegetação de mangue (Sampaio, 2009).

Como estratégia de valorização fundiária e imobiliária do loteamento, o proprietário construiu uma ponte, permitindo a ligação direta ao município de Fortaleza através da CE-025, e infraestruturas mínimas, como a via arterial dando acesso a

todas as etapas do loteamento, viabilizando assim a comercialização dos lotes. Essa proximidade à cidade de Fortaleza, reforçada pela ponte e pela própria difusão do automóvel, era explorada no slogan publicitário do loteamento: “Venha comprar seu terreno de praia dentro da cidade”, como identificou Sampaio (2009).

#### QUADRO 1 | Dados e características do loteamento Porto das Dunas

ETAPA DO LOTEAMENTO	ANO DE COMPRA DA GLEBA	ANO LANÇAMENTO DO LOTEAMENTO	N. DE QUADRAS	N. DE LOTES
1ª	1976	1979	70	1.084
2ª	1974	1981	42	690
3ª	1978	1981	67	1.096
4ª A	1975	Até meados de 1985	16	279
4ª B	1975	Até meados de 1985	114	1.967
4ª C	1975	Até meados de 1985	31	601
Total			340	5.717

FONTE SAMPAIO (2009), SISTEMATIZADOS PELA AUTORA

Outra estratégia importante na valorização do loteamento relaciona-se com a sequência de etapas e suas diferentes localizações. Independente da ordem temporal de compra das glebas, o lançamento das diferentes etapas foi organizado buscando ampliar a valorização dos lotes no decorrer das etapas. Ao lançar inicialmente os lotes mais distantes de Fortaleza (etapa 01), o empresário possibilitou maior valorização dos lotes das etapas seguintes (etapas 02, 03 e 04), mais próximas à ponte sobre o Rio Pacoti e à Fortaleza (Figura 2).

#### FIGURA 2 | Foto aérea do Porto das Dunas sob traçado urbano do loteamento



FONTE MONTENEGRO JÚNIOR (2004)

No entanto, essas estratégias, embora bastante importantes, não particularizam o desenvolvimento do Porto das Dunas, sendo práticas comuns entre loteadores, que de certa maneira passaram a se generalizar em diversas áreas desse litoral metropolitano, tanto a leste como a oeste de Fortaleza. A diferenciação do loteamento Porto das Dunas dentro da RMF torna-se mais evidente a partir de meados da década de 1980, quando um conjunto de estratégias articula de maneira privilegiada o loteamento com o desenvolvimento turístico de Fortaleza.

O começo dessa articulação entre o loteamento e o “turismo” acontece em 1985 quando o empresário João Eduardo Gentil, filho de João Gentil, decide criar no loteamento uma barraca de praia com padrão diferenciado, buscando oferecer um serviço de qualidade aos proprietários de casas de praia e turistas, mas, principalmente atrair novos compradores para o grande número de lotes ainda remanescentes (Sampaio, 2009, p. 85). Segundo Sampaio (2009), a barraca apresentou “um novo conceito de serviços, com diferenciais jamais vistos no estado”, “mistura de rústico com sofisticado, decoração com palha e madeira, inspirada em empreendimentos do Caribe e Miami” (p. 85). Outro diferencial da barraca era seu isolamento, garantido por sua localização no centro da orla do loteamento, a barraca oferecia a exclusividade de uma praia tranquila, sem barracas vizinhas com outros padrões. Essa exclusividade era alcançada pela proibição de construção de barracas de praia por moradores originais remanescentes (p. 86), revelando mais um caso de expropriação.

Devido ao sucesso da barraca, embrião do que se tornaria nos anos 2000 o Complexo Beach Park, os empresários do loteamento apostaram no final da década de 1980 na construção de um parque aquático, “nos moldes dos que existiam em Orlando”, trazendo de Miami a tecnologia de todos os brinquedos (Sampaio, 2009, p. 87).

Essas iniciativas de “valorização turística” do Porto das Dunas não são, entretanto, produto exclusivo do empreendedorismo de seus proprietários, tendo acontecido em compasso com o reforço da promoção do turismo como política pública de desenvolvimento regional do Estado do Ceará.

No Ceará, a ascensão política de Tasso Jereissati em 1986, representante político da nova burguesia empresarial local que inaugura o autodenominado “Governo das Mudanças”, dará o início a um novo projeto político de desenvolvimento, no qual o turismo assume um novo patamar (Gondim, 1998). Esse governo, compartilhando com os preceitos do neoliberalismo a preocupação com a austeridade financeira e fiscal, reforça a ação do Estado como forte indutor de desenvolvimento econômico, instaurando uma agressiva política de atração de investimentos para a indústria e para o turismo (Bernal, 2004).

De uma maneira geral, a atividade turística no final dos anos 1980 recebeu especial atenção dos governos nordestinos. Por meio do Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (Prodetur-NE), foram alavancadas políticas públicas de caráter local focadas em investimento no turismo como atividade econômica geradora de renda para a região.

No segundo “Governo das Mudanças”, no mandato de *Ciro Gomes*<sup>2</sup>, a política de desenvolvimento turístico ganha ainda mais força, com a ampliação da divulgação do estado e com investimentos em obras de infraestrutura, concentradas principalmente na RMF. A expansão do polo turístico na Região Metropolitana de Fortaleza amparou-se em grandes projetos, como a ampliação do Aeroporto Internacional de Fortaleza e a consolidação do sistema viário de conexão dos grandes corredores de acesso às zonas de praia.

Nesse momento, sob a legitimação das políticas de desenvolvimento turístico, são firmadas importantes alianças entre os empresários ligados ao Beach Park e ao governo do estado. Uma das principais estratégias dessa parceria esteve baseada no “investimento maciço em publicidade”, tendo o Beach Park como “carro-chefe” da promoção turística do estado (Sampaio, 2009, p. 87). Um claro exemplo do grande investimento em publicidade foi a gravação da novela da rede Globo “Tropicaliente” em 1994. Gravada no Porto das Dunas, a novela procurava retratar uma aldeia de pescadores, próxima à Fortaleza. No final da década de 1990 a área já era reconhecida como uma das principais atrações turísticas da capital, atraindo turistas do Sul e Sudeste.

Durante todo esse período de intensa promoção turística da região, o parque aquático passou por sucessivas expansões, contando com financiamento do Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e subsídios da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE).

Esse conjunto de estratégias no desenvolvimento do Beach Park ilumina um evidente imbricamento entre o setor privado e o Estado no sentido de diferenciação e valorização desse espaço. O apoio do Estado no avanço do “setor da propriedade” é para *Gottdiener* (1997) uma questão central na compreensão desses processos:

Em todos os casos, as atividades do setor da propriedade avançam com a ajuda do Estado. Mudanças de zoneamento, variâncias, construção de rodovias e outros melhoramentos de infraestruturas e subsídios públicos de todas as espécies são apenas alguns dos meios pelos quais se manifesta a articulação Estado-setor da propriedade. (*Gottdiener*, 1997, p. 260)

Além do contínuo apoio do Estado, na década de 1990 entram em cena novos investidores, visualizando as possibilidades de expansão dos negócios do Parque. Essa articulação será fundamental tanto para a continuidade da expansão do parque aquático, como para o início do investimento em hotelaria.

A inauguração da hotelaria associada ao complexo turístico Beach Park marca um importante momento de transição na lógica de produção do espaço do Porto das Dunas. Até esse período os atrativos turísticos eram vistos como um aspecto fundamental para a valorização do loteamento, e nesse sentido, estratégia central para ampliação dos ganhos com mercantilização da terra (loteamento) enquanto processo de produção de lucro comercial e captura de renda.

---

2 *Ciro Gomes*, sucessor de *Tasso Jereissati*, foi governador do Ceará entre 1991 e 1994. Veio a ser Ministro de Fazenda do Governo Federal (1994/1995) e foi candidato à presidência (1998). *Ciro* também ocupou durante o ano de 1994, o cargo de Diretor de Marketing do Beach Park.

A partir desse período, anuncia-se uma importante articulação com o setor imobiliário, manifestada inicialmente pela hotelaria e posteriormente na difusão de novos padrões de produtos imobiliários para área, onde a hotelaria funde-se com os imóveis de segunda residência e suas diversas formas de flexibilização da propriedade, como os *timeshares*.

Em 1996, é concluído e lançado o hotel do complexo. Inicialmente comandado pela bandeira Caesar Park, em 1998 passou a se chamar Beach Park Suítes & Resort, reforçando a marca Beach Park e dando força a ideia do Complexo.

### **O protagonismo da produção imobiliária no Porto das Dunas: a ação das grandes incorporadoras e o predomínio dos condomínios de praia “resorts”**

O protagonismo da atividade imobiliária no Porto das Dunas, manifestado pelos grandes condomínios de praia e sua forte articulação com a hotelaria, será decisivo na reconfiguração do espaço a partir do final da década de 1990, intensificando-se na segunda metade dos anos 2000—articulado a dinâmica nacional de grande incremento dos ganhos no setor imobiliário.

Sob essa nova lógica, passam a serem dominantes os interesses de grandes construtores, incorporadores e investidores que, pela produção imobiliária, fazem prevalecer os ganhos enquanto processo de capitalização da renda e da produção da mais-valia.

A partir de finais da década de 1990, condomínios de praia, divulgados em muitos casos como “resorts”, são difundidos como o novo padrão de imóveis de veraneio, representando um novo “status” de moradias de segunda residência. Conciliando em amplas áreas comuns, equipamentos e serviços diferenciados, os “condomínios de praia” são ainda associados a outras qualidades como “segurança” e “praticidade”. Nas palavras de um diretor de uma empresa imobiliária local<sup>3</sup>:

Mais do que inovação, os condomínios de apartamentos de praia hoje existentes representam um ‘upgrade’ do que se fazia a três décadas... A febre dos loteamentos de praia da década de 70 passa a não mais existir, na década de 80, a febre eram as casas de praia. Não é esse mais o sonho... O condomínio volta com mais serviços e segurança.

Se apropriando das condições diferenciadas de valorização do loteamento, no Porto das Dunas é lançado um dos primeiros grandes condomínios de Praia, o “Aquaville Resort” (figura 3). Inaugurado em 1997, o empreendimento apresenta uma grande infraestrutura de lazer, concentrando 498 unidades residenciais e 85 unidades hoteleiras, organizadas em 83 blocos de apartamentos contando com serviços típicos de hotelaria.

A implantação do condomínio é marcada por um grande rio artificial, que conforma várias ilhas de lazer (Figura 3), “ordenando a natureza na criação de um paraíso de exclusividades” —como informa um dos anúncios publicitários do

---

3 Paulo Angelim, diretor da empresa Viva Imóveis, em entrevista à autora em janeiro de 2009.

empreendimento—. Os hóspedes e proprietários do condomínio, tem ainda acesso direto à praia, que embora permaneça pública, tem na área do condomínio infraestrutura diferenciada.

**FIGURA 3 |** Imagens do condomínio Aquaville



FONTE (ESQUERDA) SITE: [HTTP://WWW.SKYSCRAPERCITY.COM](http://www.skyscrapercity.com). (DIREITA) SITE DO AQUAVILLE RESORT: [HTTP://WWW.AQUAVILLE.COM.BR/](http://www.aquaville.com.br/)

A articulação de unidades hoteleiras e residenciais, característica predominante em grande parte dos empreendimentos, assegura condições privilegiadas de valorização dos imóveis, por garantir a ampliação da renda imobiliária a partir da flexibilização das formas de propriedade. Na maioria desses condomínios é facultada aos proprietários a articulação com a hotelaria e a locação nos demais períodos do ano. Através desses arranjos é prometido aos proprietários altos rendimentos a partir dos aluguéis. Embora os rendimentos máximos prometidos não cheguem a se concretizar, sua perspectiva de ganho passa a justificar os altos preços dos empreendimentos.

Essas estratégias, que passam por diferenciais nos atributos físicos dos condomínios e pela flexibilização das formas de propriedade, são responsáveis por uma expressiva valorização das unidades condominiais, caracterizadas em muitos casos por áreas privativas restritas.

O sucesso destes empreendimentos deve ser também entendido como parte das transformações na produção imobiliária, suas articulações com os investimentos estrangeiros e mudanças mais gerais que pautam o processo de financeirização da produção imobiliária no contexto nacional.

Segundo Silva (2010), “a estabilidade e o fortalecimento do euro face ao dólar e às moedas latino-americanas estimularam novas frentes de investimento intercontinental nas áreas de turismo e construção, principalmente nos anos de 2004 a 2007, antes da crise do imobiliário internacional”.

Além do estabelecimento de uma segunda residência, a compra de imóvel por estrangeiros não residentes está relacionada à perspectiva de ganhos financeiros. “A taxa de juros deles é baixa e a nossa não é, o que é outro ponto a favor de se investir aqui” segundo argumento de um corretor imobiliário<sup>4</sup>. As condições diferenciadas

4 Depoimento de André Aguiar, gerente de vendas da César Rêgo Imóveis em depoimento ao Jornal *O Povo* de 21 de maio de 2006.

de ganhos financeiros estariam garantidas pela compra do imóvel na planta ou em regiões com grande potencial de valorização, segundo o mesmo corretor.

O papel do capital estrangeiro no setor imobiliário será ampliado pelo seu envolvimento na produção de imóveis, seja através de financiamentos a empresários locais, seja por meio de fundos de investimentos, seja pela atuação direta como incorporador. De 2002 a 2007, os investimentos estrangeiros no setor imobiliário no estado do Ceará chegaram a 423,3 milhões de reais, sendo praticamente o dobro dos valores investidos no turismo, que chegaram a 217,9 milhões de reais (CBP-Ce, 2008). Os dados disponibilizados pelo LAPUR/Banco Central<sup>5</sup> com a soma dos valores de investimentos no turismo e no imobiliário no Ceará mostram um grande avanço no ano de 2007, quando o total investido passou de 153 milhões de dólares.

O momento da crise internacional em 2008, se por um lado representou a expressiva queda de compradores estrangeiros, coincidiu com um período de grande expansão do mercado nacional, pautado por grande oferta de crédito e pela contínua intervenção do setor público, que com uma série de medidas anticíclicas assegurou a continuidade desse crescimento após a crise e impulsionou ainda mais a financeirização do setor.

Desde a década de 1970, diversos estudos procuraram relacionar as mudanças estruturais no capitalismo contemporâneo com a ampliação da circulação do capital e sua realização no espaço. Segundo as ideias de Harvey (1990), nos momentos de crise a produção do ambiente construído se fortalece como um importante circuito de reprodução de capital financeiro. Gottdiener (1997), baseado nas contribuições conceituais de Lefebvre, afirma que “o investimento imobiliário constitui um setor de formação de capital e de realização da mais-valia, especialmente quando o circuito primário (industrial) perde essa capacidade” (Gottdiener, 1997, p. 185).

No Brasil, nos últimos anos, vários estudos vêm se debruçando sobre o avanço desta lógica de financeirização na produção imobiliária e os efeitos na produção do espaço e em sua valorização (Botelho, 2007; Fix, 2007; Miele, 2008). Ao investigarem as formas específicas que assumem a produção e o consumo do espaço urbano, estes autores mostram uma relação clara entre a emergência de instrumentos financeiros, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII's) e os Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRI's), e a intensificação da produção imobiliária em espaços específicos, iluminando importantes particularidades das novas relações de produção estabelecidas.

É importante ressaltar que no Brasil esse processo de financeirização da produção imobiliária foi em larga medida suportado pela redefinição do marco regulatório no sentido de ampliação da segurança jurídica do negócio imobiliário e pela importante recuperação das principais fontes de financiamento paraestatais (FGTS e SBPE), responsáveis por 95% do estoque de crédito habitacional (Mendonça & Sachsida, 2012).

Neste cenário fortemente favorável à expansão do consumo e da produção imobiliária, a abertura de capital das grandes incorporadoras se consolidou como uma nova possibilidade de captar recursos do mercado financeiro. Num primeiro

5 Trata-se de dados do Banco Central, sistematizados e gentilmente cedidos pelo Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR)/Observatório das Metrôpoles/Departamento de Geografia da Universidade Federal do Ceará.

ciclo de captação (2005-2007), 25 empresas, predominantemente localizadas no eixo Rio-São Paulo, conseguiram captar cerca de 12 bilhões de reais, consolidando o setor imobiliário como uma importante área do mercado de capital financeiro e atraindo grande atenção de investidores estrangeiros, que chegaram a representar “mais de 75% desse volume dos capitais” (Rocha Lima Jr. & Gregório, 2008). Procurando ampliar seus investimentos, muitas dessas empresas passaram a atuar em diversas regiões do Brasil, influenciando na diversificação da produção e na concentração de capital em grandes empreendimentos imobiliários (Rufino, 2012).

A partir de 2006, articulado a expansão de grandes incorporadoras nacionais, a tendência de implantação de grandes condomínios de praia na RMF é ainda mais fortalecida, somando-se a um contexto de forte valorização imobiliária e substancial aumento do número de empreendimentos na cidade de Fortaleza. Dentro do cenário de grande expansão da produção imobiliária nacional e regional, será ampliada nesse momento a presença de novos investidores nacionais e internacionais, que passam a garantir um importante processo de centralização do capital no setor. Envolvendo a articulação de interesses das incorporadoras nacionais e locais, a centralização será determinante na criação de condições privilegiadas de reprodução do capital no espaço, que intensificarão a concentração de investimentos e valorização imobiliária em grandes empreendimentos imobiliários (Rufino, 2012).

Uma das transformações evidenciadas no Porto das Dunas que ilustram essa tendência geral de centralização do capital, a partir do investimento de grandes grupos de incorporação, é a própria expansão do Complexo Turístico Beach Park. A associação de duas das maiores incorporadoras nacionais (Inpar e Gafisa) com o parque aquático Beach Park –primeira grande parceria entre grupos locais e nacionais em Fortaleza– resultou em três grandes empreendimentos no entorno do parque aquático (Figura 4).

O primeiro desses empreendimentos –Beach Park Acqua Resort– foi lançado em 2005 com um Valor Global de Venda (vgv)<sup>6</sup> de 40 milhões de reais e 225 unidades, em sistema misto, hotelaria e residencial. O segundo empreendimento –o Beach Park Living– lançado em 2006, repetia os 40 milhões de reais de vgv e possuía 157 unidades de dimensões variáveis, destinadas a usos exclusivamente residenciais. O terceiro, e maior dos empreendimentos –Beach Park Wellness Resort– lançado em 2009, consolidava a ideia de usos mistos (hotelaria e usos residenciais), e projetava um vgv de 100 milhões de reais, a partir de 360 unidades (Figura 5).

A proximidade ao parque é reforçada por acessos privilegiados, seja através de passagens subterrâneas e passarelas –no caso do Beach Park Wellness Resort, de um “Acqualink” (rio artificial de conexão)– no caso do Beach Park Acqua resort –ou do Century Card– cartão que dará acesso ao parque aquático por um período de 10 anos.

A força do Beach Park como o mais importante equipamento turístico de Fortaleza foi essencial no sucesso comercial desses empreendimentos. Para além da associação direta com a marca, a partir dos nomes dos empreendimentos e da

---

6 O Valor Geral de Vendas (vgv) corresponde à somatória do valor potencial de vendas das unidades que compõem o empreendimento, significando, portanto, o faturamento que se espera da incorporação.

semelhança da identidade visual (Figura 6), a relação de proximidade ao parque e os acessos privilegiados conferiu extrema valorização aos empreendimentos.

**FIGURA 4 | Praia Porto das Dunas – RMF – Localização dos empreendimentos – INPAR/Beach Park**



**FONTE** IMAGENS DO GOOGLE EARTH, EDITADAS PELA AUTORA A PARTIR DAS INFORMAÇÕES OBTIDAS NO SITE DA EMPRESA

**FIGURA 5 | Imagens/maquetes eletrônicas dos empreendimentos: Beach Park Acqua Resort, Beach Park Living e Beach Park Wellness Resort**



**FONTE** WWW.INPAR.COM.BR

**FIGURA 6 | Beach Park-Logomarca do parque aquático e dos empreendimentos imobiliários**



**FONTE** SITE DO PARQUE AQUÁTICO – WWW.BEACHPARK.COM.BR

Esse modelo de negócio é descrito pelas incorporadoras como “ancoragem temática”, sendo semelhante aos hotéis ancorados por parques nos Estados Unidos e Europa. Segundo informações do site da empresa de relação com os investidores, essa característica particular possibilita a formação de empreendimentos mais caros e com maior taxa de ocupação do que aqueles que não têm ancoragem temática. De acordo com o site da empresa responsável pelo projeto, o valor das unidades foram, em média, 40% superiores aos imóveis da região, e 75% das unidades foram vendidas em apenas 90 dias.

A valorização desses empreendimentos passa por outros recursos já comentados aqui, como uma grande sofisticação das áreas livres, dos serviços e equipamentos de lazer, além de um esforço de conceituação dos empreendimentos. O Beachpark Wellness resort, por exemplo, traz em seu nome o conceito de “resorts bem estar” – segmento de resorts já existente nos principais centros turísticos do mundo.

Embora o Beach Park seja anunciado em seu site como um complexo turístico, os grandes empreendimentos imobiliários construídos nos últimos anos tornam evidente sua configuração como um grande “complexo imobiliário”. A concretização deste “complexo”, a partir da concentração de investimentos, ajuda a mostrar a predominância do imobiliário, e dos ganhos obtidos por sua produção e administração, sobre o turismo, que parece ser mais importante como meio de legitimação socioeconômica da reprodução ampliada do capital a partir do imobiliário. O discurso recorrente de crescimento econômico e de geração de emprego, impulsionados pelo turismo, suporta uma forte atuação do Estado, que tende a reforçar a valorização imobiliária.

As imagens organizadas a seguir ajudam a visualizar a evolução do parque, mostrando sua evidente consolidação como complexo imobiliário (Figura 7).

**FIGURA 7 | Evolução do Complexo Beach Park. (1) Restaurante e parque aquático em 1993. (2) Complexo com hotel no final da década de 1990. (3) Montagem de foto atual do complexo com maquetes do empreendimento Beach Park Wellness Resort**

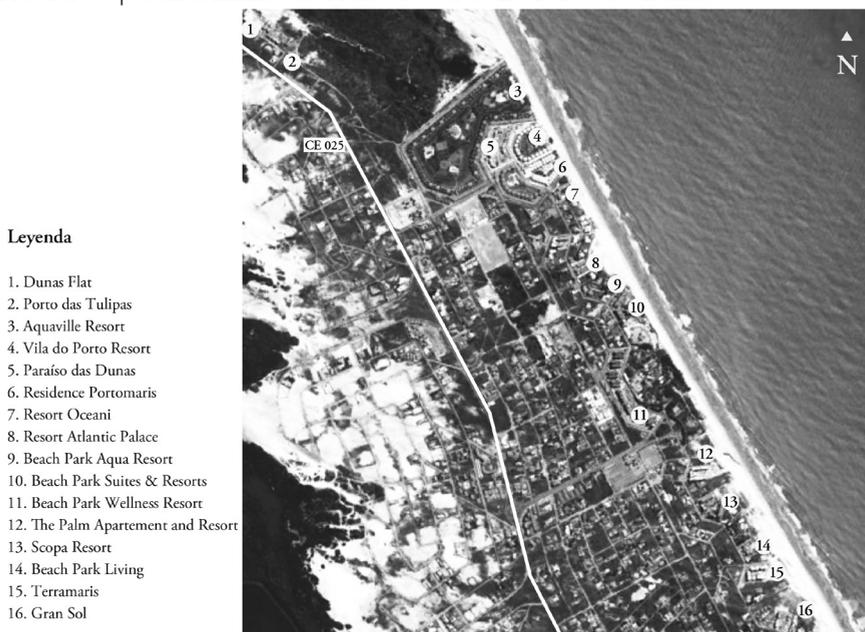


FONTE FOTOS 1 E 2 SITE [HTTP://FORTALEZANOBRE.BLOGSPOT.COM.BR/2011/03/BEACH-PARK-25-ANOS-UMA-HISTORIA-DE.HTML](http://fortalezanobre.blogspot.com.br/2011/03/beach-park-25-anos-uma-historia-de.html) ACESSADO EM 20 DE JUNHO DE 2012. FOTO 3. SITE SKYSCRAPER CITY

Esses empreendimentos emblemáticos, diretamente articulados ao Beach Park, são parte relevante do processo de intensificação da produção imobiliária no Porto das Dunas, iniciado a partir dos anos 2000 e reforçado no final da década, articulado a um processo mais geral de reestruturação e fortalecimento da produção imobiliária em Fortaleza e no Brasil.

A intensificação da produção imobiliária no Porto das Dunas é manifestada por uma significativa concentração de “condomínios de praia” privilegiadamente localizados ao longo da faixa de praia do loteamento. Na atualidade existem 16 empreendimentos de grande porte, implantados ou em fase de construção localizados no Porto das Dunas (Figura 8).

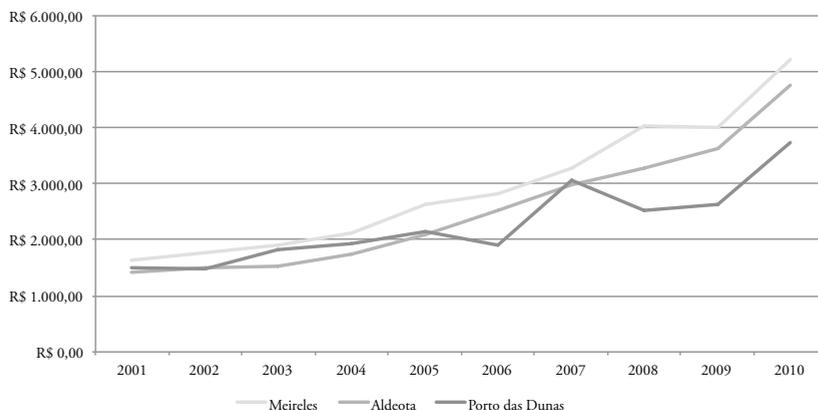
**FIGURA 8 | Condomínios de Praia/“Resorts” no Porto das Dunas**



**FONTE** SAMPAIO (2009), SISTEMATIZADO PELA AUTORA SOBRE IMAGEM DO GOOGLE EARTH (2012)

Essa concentração de empreendimentos ocorre em paralelo a um intenso processo de valorização da propriedade imobiliária, contribuindo para que os imóveis lançados no Porto das Dunas passassem a ter preços médios de m<sup>2</sup> muito próximos aos valores do m<sup>2</sup> dos bairros mais valorizados da cidade de Fortaleza. Já no início da década de 2000, o preço médio dos imóveis no Porto das Dunas alcança patamares semelhantes aos dos bairros de Aldeota e Meireles –os mais valorizados da capital (Gráfico 1).

**GRÁFICO 1 | Evolução dos preços nominais médios (em r\$) do m<sup>2</sup> dos imóveis no Meireles, Aldeota e Porto das Dunas**



**FONTE** RELATÓRIO SINDUSCON-CE, ÍNDICE DA VELOCIDADE DE VENDAS (IVV), OFERTAS DO MÊS DE DEZEMBRO

“Fenômeno” do mercado imobiliário, na visão dos empresários locais, nos últimos anos o Porto das Dunas aparece sempre como destaque nos balanços de volumes de venda do mercado imobiliário de Fortaleza, produto do significativo volume de imóveis produzidos e dos elevados preços de m<sup>2</sup>. De acordo com os dados do Secovi-Ce, o Porto das Dunas, no ano de 2010, foi responsável por concentrar o maior volume de venda de imóveis em toda região metropolitana, superando inclusive os bairros Aldeota e Meireles, localizados próximos à orla e ao centro de Fortaleza (Gráfico 2).

**FIGURA 9 | Bairros mais disputados de “fortaleza” em termos de volume (destaques 2008/2009/2010 e\* preço médio do m<sup>2</sup>)**

Destaques 2008		*Preço m <sup>2</sup>	Destaques 2009		*Preço m <sup>2</sup>	Destaques 2010		*Preço m <sup>2</sup>
Meireles	502,4	4.615,82	Aldeota	324	3.249,01	Porto das Dunas	571,9	4.697,10
Porto das Dunas	244,6	3.084,66	Meireles	263,8	4.261,64	Meireles	326,1	4.709,82
Papicu	80,2	2.850,05	Cocó	150,8	3.569,19	Aldeota	255,5	3.747,93
Aldeota	63,8	2.910,91	Papicu	149	3.592,44	Bairro de Fátima	196,2	3.522,82
Cambeba	58,6	2.377,87	Porto das Dunas	86,7	3.330,93	Cocó	182,8	4.045,84
						Messejana	103,6	2.029,32

**FONTE** JORNAL O POVO, 28 DE ABRIL DE 2011

Uma análise mais detalhada desses dados, e da evolução do preço médio do m<sup>2</sup> no Porto das Dunas (Gráfico 1), nos permite identificar o caráter especulativo do preço dos imóveis nessa região, que registraram perdas mais significativas durante o período de crise. Essa redução mais acentuada parece ser reflexo da redução de interesse dos

estrangeiros e da supremacia do valor de troca sobre o valor de uso destes empreendimentos. Produzidos como “bens de luxo” e “investimento” estes imóveis tendem a ter quedas mais expressivas nos momentos de crise e retração dos mercados.

Essa volatilidade do preço também revela um predomínio de questões externas e mais gerais (taxas de juros, níveis de investimento e disponibilidade de financiamentos) na valorização. Essa tendência de desarticulação com o espaço enquanto totalidade (público/privado) é também verificada quando se examina as lógicas de produção do espaço para além dos muros dos condomínios.

### **Porto das Dunas: espaço metropolitano não urbano**

Considerando as dinâmicas verificadas no Porto das Dunas, discutimos a hipótese de que o protagonismo do imobiliário na produção desse espaço lhe confere feições particulares. Exacerbando a instrumentalização do espaço pelo capital, as transformações na produção do espaço no Porto das Dunas iluminam com clareza importantes traços do processo de metropolização vivenciado nas cidades brasileiras, e suas diferenças em relação à urbanização.

A metropolização é aqui compreendida como um momento de maior complexidade do processo de urbanização, um fenômeno que se refere muito mais aos modos de vida e de produção do espaço que à própria dimensão territorial das metrópoles. Segundo Pereira (2005) “a metropolização é um processo de produção de uma segunda camada do urbano, agora conduzido por um nível de centralização do capital muito mais alto. Representa o readensamento da metrópole sobre diversos níveis e formas”.

Nessa nova etapa, o processo intensivo de produção do espaço representado por relações capitalistas mais avançadas, continua a acontecer nas antigas áreas valorizadas, mas se impõe também sobre novas e diferentes áreas, de maneira difusa e concentrada em vários pontos da metrópole, reforçando a importância da renda imobiliária vinculada a uma sensível ampliação da valorização imobiliária, determinada em parte por transformações estruturais no capitalismo. O que diferencia essa nova etapa é a disseminação de relações capitalistas de produção intensiva por diferentes espaços da metrópole, proporcionando a consolidação dessa segunda camada de produção do espaço, sem a extinção das condições e processos verificados anteriormente.

Na urbanização, diferentemente, a produção intensiva manifestada pela verticalização e concentrada nos centros e áreas mais valorizadas e o domínio da construção (lucro/exploração), contrastava fortemente com o predomínio de uma produção extensiva, manifestada pela transformação de terra rural em urbana e o domínio da captura da renda fundiária (Pereira, 2005).

A expansão da produção imobiliária na reprodução dos espaços turísticos, incentivada pelo Estado, como se identifica no Porto das Dunas, passa a consolidar um novo padrão de crescimento metropolitano: “Um urbanismo sem urbanização” (Pereira, 2005). Esse novo padrão tende a negar o urbano como espaço de vivência social. Nele, a concentração fragmentada de investimentos privados em luxuosos empreendimentos imobiliários contrasta com a inexistência de espaços públicos de uso comum.

A observação da paisagem do Porto das Dunas fora dos muros dos grandes condomínios revela uma grande dualidade entre os espaços públicos e privados. Numa visão geral, o grande luxo dos condomínios contrasta com a carência de saneamento, precária infraestrutura viária e falta de espaços públicos (Figura 9).

**FIGURA 10 | Fotos Porto das Dunas**



FONTE FOTO DA AUTORA (2011)

Além da inexistência de pavimentação e passeios na maior parte do loteamento, são precárias as condições de iluminação pública e saneamento. As obras de construção do sistema de saneamento do Porto das Dunas foram iniciadas apenas em 2011, tendo sido as soluções de fossa-sumidouro predominantes até o presente momento.

A desvalorização dos espaços públicos de uso comum, evidente como marca geral da paisagem, excetua-se à praia, que mantida isolada, com poucos acessos e ocupação, torna-se um importante atributo de valorização dos resorts, que oferecem a “natureza” e o acesso particular a essa como um de seus diferenciais.

Sob este olhar se constata que a produção do espaço sob a hegemonia da produção imobiliária levou a uma situação em que a valorização imobiliária, manifestada pela a elevação contínua dos preços da terra não correspondeu à transformação dos espaços de uso comum, embora tenha dado grande visualização turística a esse espaço, tornando-o parte importante da reprodução do capital na metrópole.

Essa aparente contradição, entre espaços privados luxuosos e uma “urbanização” precária, é reflexo das próprias estratégias imobiliárias utilizadas pelas empresas, que ao reforçarem o caráter diferenciado e exclusivo de seus empreendimentos, negam a necessidade de convívio e socialização em espaços de uso público, vendendo a segurança e isolamento como privilégio.

No Porto das Dunas a intensa construção imobiliária se contrapõe à uma reduzida dinâmica populacional (Quadro 2). A população residente corresponde à quase metade do número de domicílios particulares permanentes. Do total de domicílios permanentes existem, apenas cerca de 18% estão ocupados. Pela grande importância da atividade de veraneio mais de 66% dos domicílios tem ocupação ocasional, enquanto que os domicílios vagos chegam a 8% (IBGE, Censo 2010).

A área também se diferencia do padrão urbano característico da Região Metropolitana de Fortaleza por não apresentar nenhum domicílio improvisado (Quadro 02), um claro indicativo da não inexistência de pobres na área. Este oásis de prosperidade localiza-se na vizinhança de uma das metrópoles mais desiguais e violentas do mundo. Recente Relatório produzido pela ONU (State of the World Cities 2012/2013) indicou Fortaleza como a quinta metrópole mais desigual do mundo, em relatório anterior (2010/2011) essa metrópole ocupou a 13ª posição.

**QUADRO 2 | População residente e quantidades por tipos de domicílios**

VARIÁVEL	NÚMEROS
Pessoas Residentes	1307
Domicílios Particulares permanentes	2412
Domicílios Particulares Ocupados	435
Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados - uso ocasional	1599
Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados - vago	378
Domicílios Particulares Improvisados Ocupados	0

FONTE IBGE, CENSO 2010

Essa separação de classes sociais, característica do Porto das Dunas é também assegurada pelo isolamento da região, garantido em certa medida, pela inexistência de transportes públicos de ligação com outras áreas. Como observou Sampaio (2009, p. 100), no Porto das Dunas não existem linhas de ônibus públicos, existindo apenas carros cadastrados de transporte alternativo que fazem o trajeto Fortaleza-Porto das Dunas. Na produção desse espaço, a melhoria dos acessos para turistas e proprietários dos imóveis sempre foi a questão mais determinante de sua valorização, por isso sempre priorizada.

As precariedades urbanas do Porto das Dunas são sentidas por seus poucos residentes, grande parte dos quais, empregados como “caseiros” das residências de veraneio. Como não possuem carro particular, ficam sem acesso a hospitais, escolas, serviços e comércios gerais, inexistentes na área.

Esses atores são, entretanto, secundários na produção do espaço do Porto das Dunas, que é orientada no sentido de atração de investidores, turistas e veranistas, que se deslocam de seus lugares de trabalho visando o lazer ou veem nos imóveis uma possibilidade de retorno financeiro. Nas palavras de Lefebvre (2008), a conjugação da indústria dos lazeres com a construção, intensifica a apropriação do espaço pelo capital, permitindo sua valorização e prologando a extensão das cidades. Os proprietários desses imóveis “saem do lugar do consumo, para o consumo do espaço” (Lefebvre, p. 157). Desta maneira, esses proprietários suportam e dão continuidade à lógica de valorização do capital baseado no espaço.

É interessante lembrar que nesse espaço, inexitem indústrias, e os serviços e comércios são predominantemente voltados para o padrão de consumo dos proprietários e turistas. O Porto das Dunas exacerba uma lógica em que a produção do espaço deixa de ser fim, para se tornar exclusivamente um meio de reprodução do capital. A produção desse espaço, ao aniquilar a diversidade social e as possibilidades de convívio e troca, passa a representar em grande medida a negação do urbano.

### Considerações finais

Concebido enquanto loteamento pela ação de agentes que já atuavam na produção do espaço da metrópole, e visualizavam os vetores de sua expansão a partir da lógica imobiliária, o Porto das Dunas consolida-se pela apropriação de uma paisagem privilegiada como diferencial para uma nova forma de lazer garantida pela propriedade do imóvel.

Neste contexto a integração metropolitana restringe-se ao uso e consumo do imobiliário pelos turistas e proprietários de imóveis, comprometendo a própria noção do urbano, pautada pela reprodução social e seus espaços públicos. Tal relação ilumina o imobiliário como frente de uma expansão seletiva da metrópole.

Na América Latina, a expansão da produção imobiliária irá encontrar metrópoles marcadas por desigualdades, onde persistem entraves à reprodução do capital no espaço, tais como: violência, falta de infraestruturas urbanas e viárias e precariedade habitacional. A estratégia de extensão e fragmentação dos investimentos imobiliários serve, nesse sentido, para superar essas barreiras, reforçando e ampliando processos de segregação socioespacial.

No caso do Porto das Dunas, a opção política pelo fortalecimento do turismo foi fundamental na ampliação da integração entre um espaço periférico de praia e o centro da metrópole, impulsionando a diversificação e valorização dos produtos imobiliários. Suportado pelo processo geral de financeirização da produção imobiliária, esse processo concreto revela um importante movimento de subordinação do espaço ao capital, assim como observou Lefebvre (1999a):

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas. (pp. 163-164)

O exame da produção do espaço no Porto das Dunas revela ainda condições particulares de formação desse espaço, marcada pela permanente relevância de uma elite econômica local. Aqui se revelam mediações que estruturam a totalidade, moldada simultaneamente por processos mais gerais de reestruturação capitalista e pela permanente importância do rentismo nas sociedades latinoamericanas. Esses distintos interesses e lógicas de reprodução do capital se articulam no processo de crescimento da metrópole. Gottdiener (1997) ao discutir a importância do setor imobiliário, revela a complexidade desse processo, sustentado, em muitos casos, por redes pró-crescimento:

O setor imobiliário, inclusive a fração de capital financeiro, organizada em torno dos investimentos da terra, é a linha de frente da materialização desse processo de desenvolvimento capitalista tardio no espaço. É constituído de frações de classe, que muitas vezes competem entre si, bem como de redes pró-crescimento que unem interesses de outro modo díspares. (p. 268)

No Porto das Dunas fica evidente a articulação de interesses de investidores locais, nacionais e internacionais, na promoção da contínua diferenciação da metrópole a partir da intensificação da construção de empreendimentos imobiliários turísticos que se constituem como frente do desenvolvimento metropolitano conduzido pelo setor imobiliário.

## Referências bibliográficas

- Bernal, C. (2004). *A metrópole emergente: A ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza*. Fortaleza: Editora da Universidade Federal do Ceará (UFC).
- Botelho, A. (2007). *O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp).
- CBP-Ce (2008). *Indicadores sobre investimentos estrangeiros no Ceará: a vez do empreendedor*. Fortaleza: Câmara Brasil-Portugal-Ceará.
- Fix, M. (2007). *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo.
- Gondim, L.M. de P. (1998). *Clientelismo e modernidade nas políticas públicas: Os "Governos das Mudanças" no Ceará*. Ijuí: Ed. Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUI).
- Gottdiener, M. (1997). *A produção social do espaço urbano* (2ª ed). São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo (Edusp).
- Harvey, D. (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México, DF: Fondo de Cultura Económica.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2010). *Censo Demográfico 2010*. Rio de Janeiro: IBGE.
- Jaramillo, S. (1982). Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: E. Pradilla (Org.), *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México* (pp. 149-212). México, DF: Latina/Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
- Lefebvre, H. (2008). *Espaço e Política*. Belo Horizonte: Editora UFMG.
- Lefebvre, H. (2008). *Espaço e política*. Belo Horizonte: Editora UFMG.
- Lefebvre, H. (1999a). *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A Editora.
- Lefebvre, H. (1999b). *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG).
- Mendonça, M.J. & Sachsida, A. (2012). Existe bolha no mercado imobiliário brasileiro? In: *Texto para Discussão 1762*. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA).
- Miele, S.A. de F. (2008). *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo. Labor Edições.
- Montenegro Jr., I. (2004). *Turismo e urbanização: Gestão de impactos no Litoral de Aquiraz-Ce*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente). Universidade Federal do Ceará, Fundação Cearense de Apoio ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico, Fortaleza.
- Moreira, F.G.P. (2004). *O capital imobiliário e a produção urbana de Fortaleza: estudo de caso para o período de 1950-1970*. Dissertação de Mestrado. Departamento de Ciências Sociais, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza.
- Pequeno, L.R.B. (2009). *Como anda Fortaleza*. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrópoles.
- Pereira, P.C.X. (2005). Dinâmica imobiliária e Metropolização: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São Paulo. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 9, núm. 194 (10). Disponível em <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-10.htm>>

- ONU, UN-HABITAT. (2013). *State of the World's Cities: Prosperity of cities*. London: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) and Routledge.
- Rocha Lima Jr., J. & Gregório, C.A.G. (2008). Valuation e investimento nas ações das empresas de real estate no Brasil: Cenário do Ciclo de captação Intensiva (2005-2007). Artigo apresentado no *VIII Latin American Real Estate Society. (Iares) International Seminar*, São Paulo.
- Rufino, M.B.C. (2012). *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012*. Tese (Doutorado em Habitat), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. Disponível em <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/>
- Sampaio, C.F. (2009). *O Turismo e a territorialização dos resorts: A Praia do Porto das Dunas como enclave em Aquiraz-CE*. Dissertação de Mestrado. Mestrado Acadêmico em Geografia (MAG), Universidade Estadual do Ceará (UECE), Fortaleza.
- Silva, M.N. de F. (2010). Incorporação do veraneio às atividades turísticas na Região Metropolitana de Fortaleza. Artigo apresentado no *Seminário Nacional "Governança Urbana e Desenvolvimento Metropolitano"*, organizado pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.
- Teixeira, F.J.S. (1999). Ceará, terra dos outros: uma avaliação do projeto do Governo das Mudanças. Fortaleza (mimeo).
- Topalov, C. (1974). *Les promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: Editora Mouton.