

**MORAR NA
METRÓPOLE,
VIVER NA PRAIA
OU NO CAMPO**

Tadeu Alencar Arrais

MORAR NA METRÓPOLE, VIVER NA PRAIA OU NO CAMPO

a segunda residência e o mercado
imobiliário metropolitano

Tadeu Alencar Arrais



Universidade Federal de Goiás

Reitor

Edward Madureira Brasil

Vice-Reitor

Eriberto Francisco Bevilaqua Marin



Direção-Geral

Maria das Graças Monteiro Castro

Conselho Editorial

José Antunes Marques, Tadeu Pereira Alencar Arrais,
Heleno Godói de Sousa, José Rildo de Oliveira Queiroz,
Jesus Carlos da Mota, Joffre Rezende Filho
Robervaldo Linhares Rosa

O autor agradece ao CNPq pela concessão de bolsa PDS (Pós-Doutorado Sênior) durante o segundo semestre de 2012 e ao professor Eustógio Wanderley Dantas, pela orientação no estágio de pós-doutoramento. Também agradece a Leandro Oliveira Lima, pela parceria no trabalho de campo.

Em toda História, aqueles que possuíam ou arrendavam terras fora dos muros da cidade gostavam de ter um lugar no campo, mesmo que não desempenhassem ativamente trabalhos relacionados com a agricultura: uma cabana, uma casa de campo, um caramanchão com parreiras, construído para servir de retiro temporário, quando não para ocupação permanente.

Lewis Mumford

A produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um importante negócio no sistema capitalista. É uma das principais maneiras de absorver excedentes.

David Harvey

No espetáculo, uma parte do mundo *se representa* diante do mundo e lhe é superior. O espetáculo nada mais é que a linguagem comum dessa separação. O que liga os espectadores é apenas uma ligação irreversível com o próprio centro que os mantém isolados. O espetáculo reúne o separado, mas o reúne *como separado*.

Guy Debord

Sumário

6	Palavras iniciais
9	O mercado imobiliário metropolitano
20	Caracterização das áreas de pesquisa
27	Ocorrência da segunda residência no Brasil
47	A segunda residência em ambientes metropolitanos
50	RMF: o binômio lazer-praia como indutor da demanda
73	RMG: o binômio lazer-campo como indutor da demanda
94	Conclusões
98	Referências

Palavras iniciais

A ocorrência dos assentamentos chamados de segunda residência não é produto da contemporaneidade. Diferentes sociedades, ao longo da história, construíram empreendimentos dessa natureza para fins de lazer, descanso ou mesmo para propósitos terapêuticos. O *otium* romano, por exemplo, designava, como indicado por Faria (1994), o “tempo de repouso, tranquilidade, ventura”, que esteve a exigir uma configuração arquitetônica própria como as vilas de campo, opostas, por definição, às práticas associadas ao labor, relacionadas ao *negotium*. Também a estada em praias, campos, termas e montanhas motivou deslocamentos intermitentes das elites para residências secundárias e isso vale tanto para a Inglaterra vitoriana quanto para o Brasil imperial. A estada para lazer ou saúde, portanto, sempre exigiu infraestrutura de hospedagem, servindo igualmente como demonstração de prestígio social. A viagem de Hans Castorp, personagem de Thomas Mann (1980), para os Alpes suíços, bem indica a crença no caráter curativo de uma temporada nos sanatórios de altitude. Assim como os ambientes de altitude, o uso das praias influenciou o surgimento dos assentamentos de segunda residência, pois os banhos de mar, associados ao sol, foram usualmente compreendidos como prática terapêutica ligada ao curismo. Destaca Corbin (1989, p. 69):

O afluxo de curistas às praias de mar, que se inicia por volta de 1750, visa aliviar uma angústia antiga; faz parte das táticas de luta contra a

melancolia e o *spleen*, mas responde também ao desejo de acalmar as novas ansiedades, que, ao longo do século XVIII, se propagam e se revezam no interior das classes dominantes. É exatamente o que faz o abundante discurso médico consagrado às virtudes da água fria do mar e, sobretudo, às vantagens do contato com as ondas e da vilegiatura costeira. Médicos e higienistas exprimem o receio e o desejo juntamente com o conhecimento científico; seu discurso produz, assume ou codifica práticas que, mais tarde, haverão de escapar a seu controle.

Muito embora essas perspectivas de análise sejam importantes, pelo conteúdo histórico, social e cultural que encerram, a análise empreendida nesta publicação verteu-se para os impactos econômicos dos assentamentos de segunda residência no mercado imobiliário metropolitano. Para se ter uma ideia da dimensão desse segmento do mercado imobiliário, basta dizer que, em 2010, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) identificou 1,4 milhões de assentamentos de segunda residência nas áreas metropolitanas brasileiras. Se considerarmos que as regiões metropolitanas são os espaços com maiores déficits habitacionais, então o assunto ganha maior relevância, uma vez que não apenas o monopólio fundiário está em questão, mas também o da segunda moradia, que pode ser considerada uma forma de consumo conspícuo.

Com base em um estudo comparativo, investigamos a relação entre o mercado imobiliário e a produção da segunda residência em dois ambientes metropolitanos. O primeiro ambiente é a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), marcada pela maritimidade e pelo regime de produção do espaço influenciado pela atividade turística. O segundo é a Região Metropolitana de Goiânia (RMG), marcada pela continentalidade e por um padrão de produção de espaço caracterizado pela expansão dos condomínios fechados de chácaras de lazer. As conclusões apontam que há impactos negativos para os municípios com alto grau de ocorrência de segunda residência, bem como para o conjunto das respectivas regiões metropolitanas. A fragmentação dos municípios periféricos é o aspecto visível de uma problemática estrutural (a questão fundiária metropolitana), agravada por uma problemática conjuntural (a drenagem de renda para os municípios periféricos que atendem à demanda solvável das referidas capitais). A segunda residência, portanto, é compreendida como um dos aspectos

da integração metropolitana, forjada a partir da produção de um espaço privativo nos municípios periféricos para atender à demanda da metrópole. Morar e viver, nesse sentido, remetem não apenas a formas distintas de sociabilidade urbana, mas também a modos específicos de acesso à habitação e ao lazer, aspectos diretamente ligados ao processo de fragmentação do espaço metropolitano e às estratégias de atuação do mercado imobiliário.

O mercado imobiliário metropolitano

As análises sobre o processo de metropolização, frequentemente, buscam na interpretação da dinâmica demográfica as razões para compreensão do fenômeno metropolitano. Esse fenômeno, entretanto, ainda demanda estudos comparativos, especialmente em um país de dimensões continentais como o Brasil. Ademais, o conceito de metropolização, em muitos estudos, aparece como algo dado, produto do processo de reestruturação das diferentes redes urbanas e da concentração das atividades econômicas em diferentes contextos territoriais, o que o aproxima do conceito de urbanização. Podemos definir, *grosso modo*, a metropolização como uma das formas de realização do processo de urbanização.¹ Harvey (2011, p. 100) ensina que a urbanização é “uma das maneiras de absorver os excedentes de capital”. Em termos práticos, isso implica admitir que a urbanização potencializa, na escala metropolitana, dois processos. O primeiro é o processo de integração do mercado, manifestado pela intensificação das trocas

1 Arrais (2012) argumenta que o conceito de metropolização qualifica espaços de descaixe entre quatro fenômenos: a) vivência comunitária na escala das cidades ou dos bairros, característica de espaços urbanos cada vez mais fragmentados; b) ocorrência de fenômenos econômicos e demográficos, como ação das firmas e mobilidade populacional; c) demandas coletivas setoriais nas áreas de transporte e meio ambiente, como o gerenciamento da rede de transporte coletivo por meio de concessão pública e a gestão de bacias hidrográficas; d) espaço de ação governamental, tanto na esfera do executivo quanto do legislativo.

comerciais, o que transformou a metrópole em espaço privilegiado para territorialização do capital. O segundo processo é o de fragmentação, que se manifesta no espaço a partir dos distintos usos do solo urbano (distritos industriais, áreas de negócios, moradia, logradouros públicos etc.) na escala metropolitana. Pode-se dizer que a morfologia metropolitana é influenciada pela manifestação, em diferentes intensidades, desses dois processos.

Com base nos argumentos expostos, é possível afirmar que a relação inequívoca entre a metropolização e a urbanização, e a manifestação mais clara dessa relação, está na questão fundiária. Na medida em que as cidades, especialmente as metrópoles, passaram a concentrar parte significativa da população e das atividades econômicas, a demanda por solo aumentou, assim como o potencial de conflito fundiário. Por tal motivo, a cidade, como lembrou Topolov (1979), é uma forma de socialização das forças produtivas. A análise da conversão de terras rurais em terras urbanas, do adensamento diferencial em função das centralidades e da morfologia dos sítios urbanos, da distribuição desigual da infraestrutura metropolitana, assim como da dispersão/concentração do setor industrial é suficiente, em diferentes contextos regionais, para demonstrar o vínculo entre a metropolização e a questão fundiária, pois todas essas atividades dependem da disponibilidade fundiária. Carlos (2008, p. 104) demonstrou a dinâmica do deslocamento da indústria em Cotia, na Região Metropolitana de São Paulo.

Com a carência de lotes propícios à instalação industrial na metrópole, e com o processo de valorização da terra, as indústrias passaram a procurar áreas próximas à capital, particularmente junto aos eixos rodoviários, cujo acesso e ligação com o centro e demais regiões fosse fácil e rápido. A distância, com o desenvolvimento da rede de comunicação, seria compensada por melhores condições de instalação.

Os incrementos demográficos registrados nas capitais brasileiras a partir de 1960 começam a declinar, a depender do contexto regional, durante a década de 1980, forjando aquilo que Santos (1996) denominou “involução metropolitana”. A compreensão da involução metropolitana, quando não mirada apenas nos aspectos demográficos, pode oferecer pistas sobre as estratégias dos atores ligados ao mercado imobiliário, uma vez que esse processo tem relação direta com a oferta fundiária segmentada por renda.

A integração do mercado de terras, portanto, pode ser compreendida como um dos sintomas da involução metropolitana, no aspecto demográfico e do processo de desconcentração produtiva, quando considerados os aspectos econômicos. Em outras palavras, trata-se de uma das estratégias clássicas do mercado imobiliário em associação com o estado. O Estado dota as áreas do município-polo de infraestrutura urbana e distribui diferencialmente as redes de circulação. Os incorporadores estimulam a fragmentação do solo para diferentes usos, e mesmo a ação de grupos excluídos pode ajudar a quebrar antigos usos do solo. Para confirmar essa compreensão basta citar um clássico exemplo descrito por Singer (1982, p. 35):

Em São Paulo, os promotores atraem para estes lotes famílias pobres, assegurando-lhes o pagamento do terreno em longo prazo e prestações módicas e lhes fornecendo ainda material de construção de graça para que possam erguer seus casebres em regime de mutirão, nos fins de semana. Será esta a população que, uma vez instalada no local, irá pressionar o governo para obter serviços urbanos, que para atingi-los têm que passar necessariamente pela parte não ocupada da gleba, que assim valoriza.

O Estado e o mercado “mobilizam espaço”, expressão tomada de empréstimo de Lefebvre (1974). A estratégia de mobilização, por sua vez, pressupõe dotar o espaço de valor de troca e criar demandas diferenciais para esse espaço. Essa é a estratégia de fundo, estrutural, sem a qual o mercado imobiliário não seria capaz de garantir sua solvência nos ambientes metropolitanos.

O mercado imobiliário, de forma objetiva, pode ser definido como aquela parcela do mercado que está diretamente ligada ao negócio fundiário e imobiliário. O circuito fundiário (solo não edificado) e o circuito imobiliário (solo edificado) compreendem uma gama de atividades que não gravitam apenas no mercado habitacional, bastando para isso observar as negociações (locação e compra) em torno da localização para atender à ampliação do setor atacadista nos ambientes metropolitanos. A separação entre esses circuitos reveste-se, contudo, de um sentido artificial, uma vez que os diversos atores atuam nos dois circuitos na busca de lucratividade, especialmente nos ambientes metropolitanos.

É pertinente compreender que a heterogeneidade das estratégias de atuação dos atores vinculados ao mercado fundiário/imobiliário no espaço metropolitano não se limita à oferta de localizações específicas e nem mesmo às demandas dos estratos de média e alta renda. Toda localização, em um contexto de pressão fundiária, própria dos ambientes metropolitanos, passa a ser dotada de valor e toda classe social necessita de uma localização – daí por que o solo urbano, traduzido em moradia, é um insumo essencial para a reprodução da vida e do espaço. A solvência do mercado de moradia no Brasil, nos últimos anos, pode ser comprovada pela variação domiciliar, que passou de 3,79 para 3,34 pessoas por domicílios (IBGE, 2012). A expansão do mercado exigiu, por parte do mercado imobiliário, uma estratégia cada vez mais forte de segmentação, em função de um conjunto de fatores, notadamente o aumento da renda média do brasileiro e a disponibilidade do financiamento governamental.

A particularidade da ação dos atores ligados ao mercado fundiário/imobiliário nos ambientes metropolitanos está relacionada à sua escala de ação. Os atores do mercado imobiliário agem de forma integrada em um conjunto de municípios periféricos, não raro com volumosos estoques de áreas rurais para parcelamento. Não é incomum, por exemplo, a prática de permuta de áreas rurais para loteamentos, com previsão de remuneração para os proprietários em lotes e/ou casas e apartamentos. De forma semelhante, não é incomum as imobiliárias pequenas e/ou corretores atuarem como captadoras de áreas nas bordas da metrópole para grupos com maior volume de capital.

Isso significa que, independente do contexto municipal de regulação do solo (geralmente menos rígido do que na metrópole), o incremento demográfico na metrópole reverbera nos demais municípios. Um exemplo clássico é a conversão de áreas rurais para atender à demanda solvável e à demanda não solvável das metrópoles. Nos dois casos identifica-se uma espécie de drenagem de renda prejudicial para a economia dos municípios periféricos. A trajetória da ocupação do espaço nos municípios periféricos das regiões metropolitanas brasileiras demonstra essa linha de conduta. Para atender à demanda não solvável, além da aplicação dos aparatos legais, o Estado, em associação com o mercado imobiliário, contribuiu com o deslocamento da população pobre para áreas limítrofes às metrópoles. A imagem, especialmente após o segundo quartel do século

XX, foi a de uma frente pioneira urbana, com abertura de loteamentos em condições precárias, seja do ponto de vista da infraestrutura, do estatuto jurídico ou mesmo da ocupação de áreas ambientais impróprias. Para atender à demanda solvável, em muitos momentos, o Estado, além de investir em infraestrutura urbana de transporte, como duplicação de rodovias, estimulou a criação de condomínios horizontais para os estratos de média e alta renda, em áreas com características ambientais, muitas vezes, pouco favoráveis. As duas demandas (solvável e não solvável), frequentemente, localizam-se em partes diferenciais nas bordas metropolitanas, e não poderia ser de outro modo, uma vez que a disputa pela localização ainda está na ordem do dia.

A estratégia mais comum dos atores ligados ao mercado imobiliário e fundiário é estimular a produção de qualidades diferenciais possíveis de serem fragmentadas, comercializada aos pedaços. Um espaço cuja paisagem traduz os conflitos na produção do espaço. A relação entre valor de uso e valor de troca explica esse processo. Gottdiener (2010, p. 163-164), analisando a perspectiva teórica de Henri Lefebvre, ilustra essa relação com um interessante argumento:

Traduzido para termos espaciais, isso significaria um conflito entre interesses organizados em torno do espaço social, enquanto local dos valores sociais de uso e do desdobramento de relações comunais no espaço, e interesses em torno do espaço abstrato, enquanto espaço do desenvolvimento imobiliário e administração governamental – a articulação combinada entre modo político e modo econômico de dominação.

O capital imobiliário, mais que algo abstrato e/ou de difícil visualização, se expressa como relação social possível de ser identificada na análise da dinâmica espacial. Harvey (2011) lembra que a circulação do capital também implica movimento espacial. Diferentes rendas, diferentes desejos, diferentes espaços. É desse modo que a noção de produção não estaria completa sem a referência aos atores que atuam no mercado fundiário/imobiliário. Carlos (2011, p.62) sugere questões importantes, do ponto de vista metodológico, sobre a noção de produção. Para a autora,

[...] seu sentido revela os conteúdos do processo produtivo, os sujeitos produtores, os agentes da produção material do espaço, as finalidades que orientam essa produção no conjunto de determinada sociedade, bem como as formas como é apropriada.

O termo “ator social” designa um conjunto amplo que engloba os segmentos econômicos (incorporadoras, imobiliárias, setores ligados ao capital – indústria, comercial e financeiro etc.), os movimentos sociais, o Estado, a sociedade civil organizada etc. Na sociologia e na geografia urbana, muitos trabalhos, como os de Capel (1974), Correa (2009), Piréz (2005), entre outros, se ocuparam em estudar os impactos e conflitos, em diferentes contextos históricos e espaciais, inerentes ao processo de produção do espaço urbano pelo mercado imobiliário. As tipologias são acompanhadas de uma descrição modelística das diferenciações no quadro de ações dos atores sociais que se enquadram, em linhas gerais, nas ações com objetivos racionais, como descritas por Weber (1992). São “agentes decisórios” (Markusen, 2005). Harvey (1980) argumenta que o valor de uso e o valor de troca são diferentes para cada um dos atores (usuários da moradia, corretores imobiliários, proprietários, incorporadores, instituições financeiras e instituições governamentais) envolvidos no mercado da moradia. Diz Harvey (1980, p. 142):

As operações de todos esses diversos grupos no mercado de moradia não podem ser facilmente agrupados em uma estrutura compreensiva de análise. O que é valor de uso para um é valor de troca para outro, e cada um concebe o valor de uso diferencialmente. A mesma casa pode assumir significado diferente, dependendo das relações sociais que os indivíduos, as organizações e as instituições expressam nela.

Mais importante do que a tipologia é a compreensão dos conteúdos programáticos capazes de instituir, dependendo das condições históricas, alianças em torno de um projeto comum de acumulação com base na produção do espaço. É oportuno destacar alguns pontos sobre o papel dos atores ligados ao mercado fundiário/imobiliário em ambientes metropolitanos:

- a) A heterogeneidade não constitui impedimento para a construção de estratégias com vistas à maior eficiência programática.

A associação entre proprietários fundiários, incorporadoras e construtoras para influir nas políticas urbanísticas dos governos municipais é um exemplo.

- b) O quadro de interesses é sensível às mudanças conjunturais econômicas e políticas. Um exemplo sintomático é o arrendamento de terras para plantação de cana-de-açúcar, em municípios metropolitanos com fartos estoques de áreas rurais, o que é momentaneamente mais lucrativo, vindo a conter o parcelamento de áreas rurais para moradia em municípios periféricos.
- c) Cada vez se torna imprescindível o acionamento de agências de publicidade, cuja estratégia visível é a realização de feiras de imóveis nos polos metropolitanos. Nesses espaços, a presença de instituições de crédito, imobiliárias e construtoras possibilita a aquisição de um imóvel em curto espaço de tempo.
- d) O Estado é o principal ator na análise, seja porque regulamenta as políticas de uso e ocupação do solo (na escala municipal), seja porque distribui a infraestrutura de circulação como forma de valorização do solo (na escala estadual e federal), seja ainda porque financia o setor imobiliário (na escala federal), ampliando as taxas de lucro dos atores ligados ao mercado imobiliário.²

Um exemplo é suficiente para comprovar o argumento exposto. A perspectiva de financiamento do Estado, por intermédio do programa Minha Casa Minha Vida, dinamizou o mercado da moradia brasileiro, capitalizando o mercado imobiliário e fundiário. Tal programa, visto como uma das saídas para a crise estrutural da economia nacional, despertou interesse de grupos em várias escalas, de pequenas firmas até grupos com capilaridade nacional e internacional. Nesse ponto entra a questão da escala, estreitamente ligada ao quadro das decisões estratégicas dos atores sociais

2 Harvey (2005, 2008) oferece importantes reflexões sobre o conceito de Estado nos marcos da sociedade capitalista, bem como suas formas de atuação na contemporaneidade.

vinculados ao mercado imobiliário. A forma como os atores sociais manejam as escalas revela muito de suas estratégias na produção do espaço. Verifica-se, no mercado fundiário/imobiliário metropolitano, a permeabilidade de escalas de ação, assim como se nota certa simetria nos conteúdos programáticos. Afinal, vários segmentos da sociedade se nutrem do financiamento governamental para moradia. As estratégias de *marketing* imobiliário forjam uma demanda artificial, uma vez que camuflam o monopólio e as contradições do mercado fundiário/imobiliário, especialmente em ambientes metropolitanos. Ribeiro (1999, p. 86), ao estudar o caso do Rio de Janeiro, faz referência aos limites da ação do capital imobiliário:

No setor imobiliário, o capital investido enfrenta dois limites específicos, cuja superação não está assegurada pelo próprio movimento de sua reprodução. O primeiro coloca-se ao nível da transformação do capital-dinheiro em capital mercadoria: trata-se do “problema fundiário”. O outro aparece no momento de realização do capital-mercadoria: “problema da demanda solvável”.

Mas como fazer para superar os limites apontados pelo autor?

A superação do primeiro limite pode ser evidenciada pelo fato de as cidades-polos concentrarem renda que pode ser drenada para o setor fundiário e imobiliário nos municípios metropolitanos periféricos. Tradicionalmente, os polos metropolitanos concentram maior renda média em relação aos municípios das respectivas regiões metropolitanas, o que permite que os excedentes possam ser drenados para esses municípios, com áreas e glebas adquiridas por valores inferiores aos registrados nas capitais.

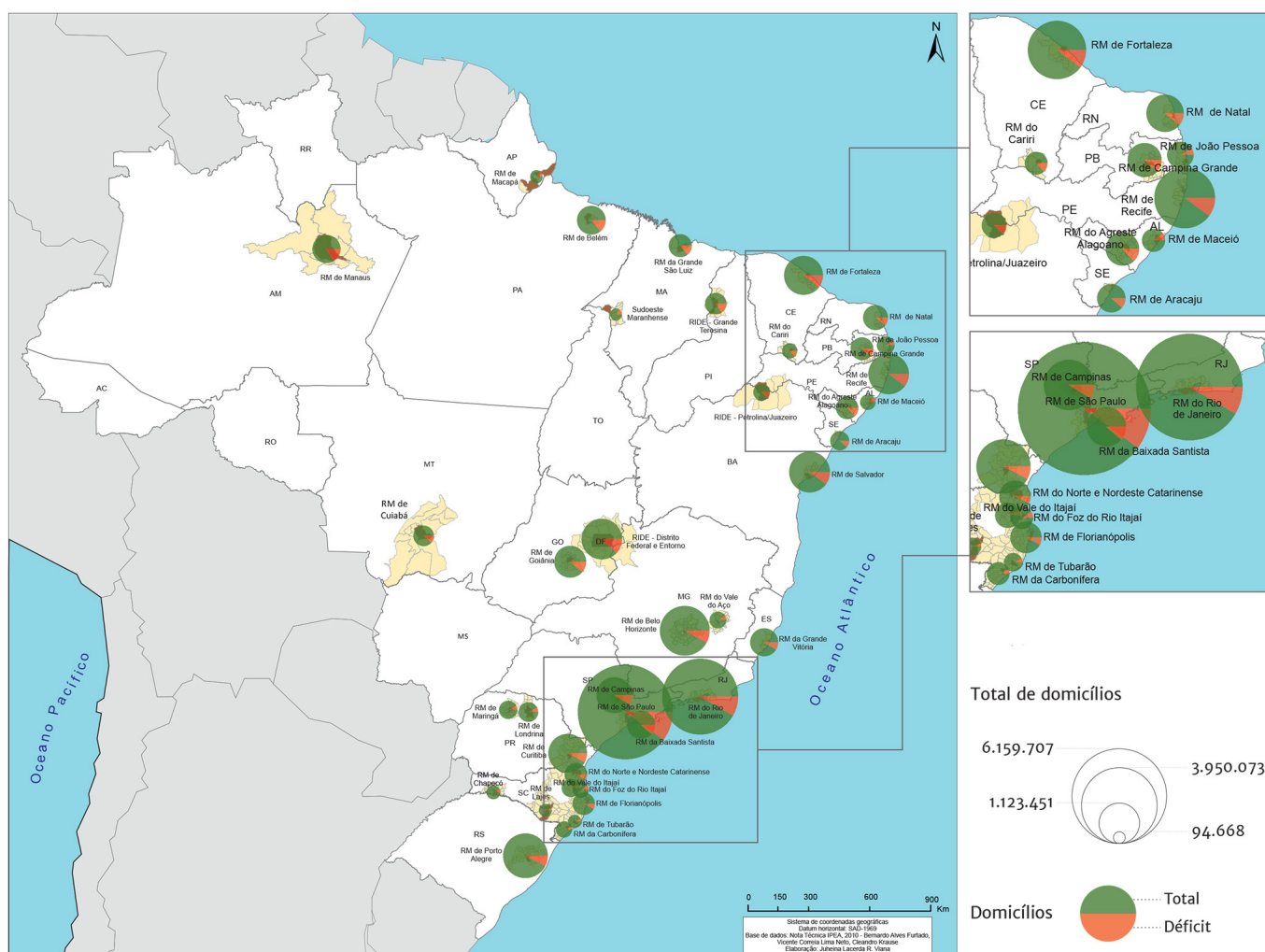
A superação do segundo limite é evidenciada quando constatamos que a limitação fundiária (que é mais resultado do monopólio do que da ausência de áreas para parcelamento) é funcional para o mercado imobiliário, que estimula uma drenagem e renda segmentada para o setor da habitação em outros municípios, sem esquecer, é claro, de criar espaço nas áreas mais valorizadas da capital.

O mercado imobiliário insiste em salientar que os loteamentos, para diferentes estratos de renda, têm em comum o fácil acesso às referidas capitais e que, de igual modo, são mais baratos, especialmente quando se comparam os valores em m². Tanto lotes, com gabaritos maiores

que os localizados nas capitais, quanto casas e apartamentos são anunciados como dupla vantagem – localização (fácil acesso à capital) e dimensão (áreas maiores). A estratégia estimula a fragmentação nos municípios periféricos, uma vez que são distantes dos núcleos consolidados, gerando demandas para distribuição de infraestrutura. No entanto, mesmo nas capitais, é necessário observar com ressalvas o argumento sobre limitação fundiária, dado o número de domicílios particulares desocupados e dada a disponibilidade de lotes e glebas para edificação. A correlação entre o [Quadro 1](#) e o [Mapa 1](#) é suficiente para comprovar esse argumento, uma vez que as regiões metropolitanas, em 2010, apresentaram um déficit habitacional de 3.541.352, equivalente a 53,3% do déficit habitacional brasileiro, conforme atesta estudo de Furtado, Lima Neto e Krause (2013). Como se nota, a soma dos domicílios de uso ocasional e domicílios não ocupados (vagos), equivalente a 3.934.453 domicílios, é superior ao total do déficit localizado em regiões metropolitanas.

Enfim, identificamos dois movimentos que justificam a ação integrada do mercado imobiliário, em diferentes graus, nas regiões metropolitanas brasileiras. Um deles refere-se a um contínuo deslocamento populacional com correlata valorização fundiária nas áreas limítrofes dos polos metropolitanos – movimento que adquire diferentes repercussões espaciais, composto por loteamentos populares e condomínios horizontais fechados para primeira residência. Não se trata apenas, como ocorreu nas décadas de 1970 e 1980, de garantir a reprodução da força de trabalho. Agora também é necessário atender à demanda solvável localizada nos polos metropolitanos, movimento que causa inflação dos lotes nos municípios periféricos, fazendo com que a população mais pobre se desloque para áreas ainda mais distantes no espaço intraurbano daqueles municípios. O outro movimento diz respeito a um crescente estímulo para fragmentação das áreas dos municípios periféricos para fins de segunda residência, constatação que se aplica tanto para as regiões metropolitanas litorâneas quanto para as regiões metropolitanas da hinterlândia brasileira. O binômio lazer-praia e o binômio lazer-campo compõe o motor do imaginário do consumo de espaço. Seja no litoral ou na hinterlândia, os dois movimentos atendem a estratos de média e alta renda e provocam impactos econômicos e ambientais para o conjunto dos municípios das respectivas regiões metropolitanas.

Mapa 1 – Regiões metropolitanas brasileiras selecionadas, estimativa de déficit habitacional, 2010



Fonte: Elaborado a partir de dados de Furtado, Lima Neto e Krause (2013).

Quadro 1 – Regiões metropolitanas brasileiras, domicílios por espécie, 2010

Número de regiões metropolitanas	Total de domicílios particulares	Domicílios			
		Particular – ocupado	Particular – não ocupado	Particular – não ocupado – uso ocasional	Particular – não ocupado – vago
38	31.497.212	27.562.759	3.934.453	1.402.388	2.532.065

Fonte: Brasil (2012).

Os dois movimentos estimulam a fragmentação espacial dos municípios metropolitanos, resultando, por um lado, em controle fundiário por parte dos polos metropolitanos e, por outro, em drenagem de renda para um mercado solvente, o que colabora para o monopólio imobiliário e fundiário.

Caracterização das áreas de pesquisa

A comparação entre fenômenos deve, sempre, ser seguida de cuidados. O fato que motivou a escolha das áreas de pesquisa foi o reconhecimento da importância do fenômeno da segunda residência em ambientes metropolitanos. A caracterização, portanto, não deve fugir ao escopo da escolha, sob o risco de perder a eficiência narrativa. A primeira questão que merece ser pontuada é que as duas capitais que polarizam as regiões metropolitanas representam momentos distintos na história brasileira. Fortaleza, diferentemente de outras capitais nordestinas, iniciou sua hegemonia no espaço regional cearense a partir do século XX, tendo o algodão como uma das atividades de destaque, com anotou Lemenhe (1991). Goiânia, por sua vez, nasceu da conjunção de fatores regionais e nacionais do segundo quartel do século XX, fatores esses ligados à disputa das elites regionais, apropriada por um discurso de ocupação das áreas “vazias” do Oeste brasileiro.

A trajetória espacial das duas metrópoles encontra relação com o processo de modernização e integração regional do território brasileiro durante o século XX. Fortaleza consolida sua presença na rede urbana cearense, algo demonstrado pela crescente migração das áreas do sertão, e sua articulação da infraestrutura de circulação (ferrovia e rodovias), que convergiram para essa capital. Goiânia assiste ao projeto de modernização agrícola das áreas de cerrado, o que colaborou para os incrementos demográficos a partir da década de 1960. No mesmo período, Fortaleza

concentrava parte significativa da população do estado do Ceará, demonstrando inequívoca de sua centralidade na rede regional cearense.³

O Quadro 2 oferece uma síntese comparativa de aspectos demográficos das referidas áreas metropolitanas. O primeiro aspecto a destacar é a polarização das capitais. Em 2010, Fortaleza concentrava 67,81% do total da população da RMF. O restante da população estava distribuído em municípios com população entre 18.683 habitantes e 325.441 habitantes. Com exceção de Fortaleza, os três municípios mais populosos, em 2010, eram Caucaia (325.411 habitantes), Maracanaú (209.057 habitantes) e Maranguape (113.561 habitantes). Em todos os municípios da RMF, a população urbana é maior que a população rural.

Quadro 2 – Região Metropolitana de Fortaleza (CE) e Região Metropolitana de Goiânia (GO): informações gerais, 2010

Dados do Censo 2010	Região Metropolitana de Fortaleza	Região Metropolitana de Goiânia
População total: 2010	3.615.767	2.173.006
População urbana: 2010	3.475.114	2.129.914
População rural: 2010	140.653	43.092
Área total	5.783,55	7.397.20
Densidade demográfica	625,18	293,87
Número de municípios	15	21
População da capital	2.452.185	1.302.001
Densidade demográfica da capital	7.786,52	1.776,75
Percentual da população da capital em relação ao total da região	67,81	59,91

Fonte: IBGE (2011).

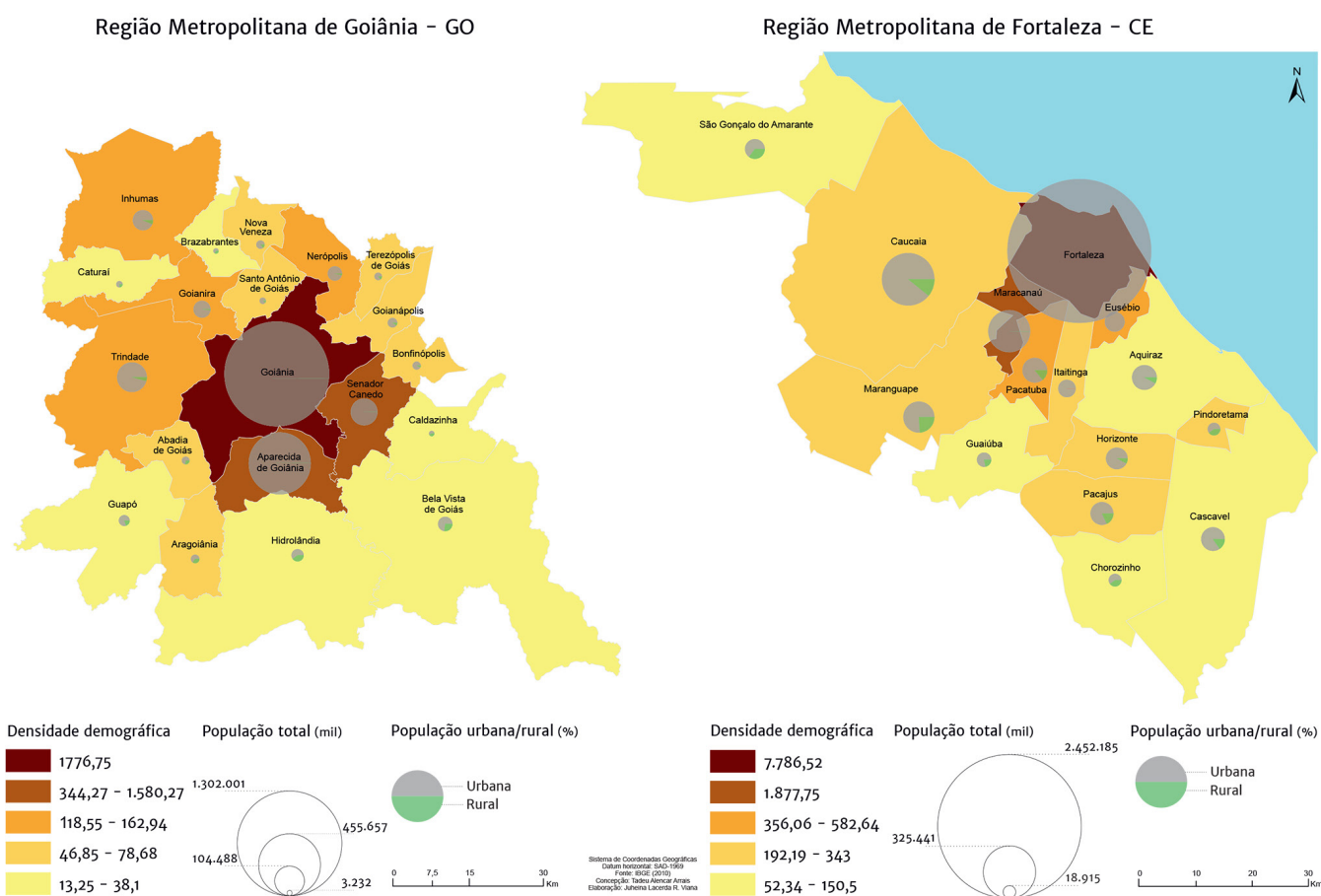
Goiânia, em 2010, concentrava 59,91% da população total da RMG. Em relação aos demais municípios da RMG, o destaque é para Aparecida de

3 Informação disponível em: www.observatoriodasmetropoles.net. O Observatório das Metrôpoles disponibiliza estudos comparativos sobre a dinâmica metropolitana brasileira. Tanto a Região Metropolitana de Goiânia quanto a Região Metropolitana de Fortaleza são contempladas nos estudos do Observatório das Metrôpoles. Um bom exemplo da perspectiva de estudo está presente nas pesquisas *Como anda Goiânia* (Moysés, 1999) e *Como anda Fortaleza* (Pequeno, 2009).

Goiânia (455.657 habitantes), Trindade (104.488 habitantes) e Senador Canedo (84.443 habitantes). Nove dos vinte municípios, em 2010, possuíam população abaixo de dez mil habitantes, o que torna a rede urbana da RMG menos densa e, por consequência, mais dependente da capital. A densidade demográfica da RMF é bastante superior à da RMG, fato resultante de sua menor área e da maior população. Fortaleza é uma das áreas mais povoadas do território nacional, com 7.786,52 habitantes por km². A densidade revela a intensidade no uso do solo, com áreas verticalizadas, especialmente nos bairros próximos da orla e dos setores ligados ao *trade* turístico, destacadamente a hotelaria.

Outro aspecto que vale destacar é a forma geométrica do sítio das regiões metropolitanas e sua relação com a posição do sítio urbano das respectivas capitais, como pode ser visualizado no [Quadro 2](#). Além de influenciar a mobilidade, a forma geométrica do sítio urbano das capitais condiciona o valor do solo, uma vez que, tradicionalmente, o solo é mais valorizado nas áreas circunvizinhas, o que se amplia no caso de áreas radiocêntricas. Na RMG verificam-se 360 graus e na RMF aproximadamente 180 graus em relação aos contornos das capitais. A faixa litorânea, no caso da RMF, determina o valor do solo urbano. Não apenas a faixa litorânea de Fortaleza é mais valorizada, como também a dos municípios de Aquiraz, Caucaia, São Gonçalo do Amarante e Cascavel. Na RMG, o que chama a atenção é a distância dos centros urbanos em relação ao limite administrativo da capital. Todas as sedes dos municípios periféricos estão distantes da fronteira da capital. As áreas de fronteira – norte de Aparecida de Goiânia, a faixa leste do município de Trindade e a faixa oeste do município de Senador Canedo –, além de urbanizadas, configuram centralidades do ponto de vista dos serviços, estando entre aquelas mais valorizadas imobiliariamente. Bernal (2004) destacou a função estruturante do transporte na configuração da RMF. Nogueira (2011) identificou quatro vetores de expansão na RMF. De forma semelhante, Pinto (2009) avaliou os vetores de expansão na RMG para a habitação e as atividades de serviços. Em comum, nos dois últimos estudos, a função estrutural do sistema rodoviário e a valorização diferencial das áreas em função da facilidade de locomoção para as respectivas capitais.

Mapa 2 – População urbana e rural e densidade demográfica, RMG e RMF, 2010



Quadro 3 – Pessoas em exercício de trabalho em outro município, municípios selecionados da RMF e da RMG, 2010

Aspectos	RMF				RMG			
	Caucaia	Pacatuba	Itaitinga	Maracanaú	Senador Canedo	Goianira	Aparecida de Goiânia	Bonfinópolis
População economicamente ativa ocupada	130.519	27.551	11.465	84.456	42.212	16.565	233.547	3.609
Pessoas ocupadas em exercício do trabalho em outro município	47.253	9.273	3.462	22.941	22.274	8.116	97.344	1.459
Percentual de pessoas em exercício de trabalho em outro município, em relação à PEA	36,2	33,65	30,19	27,16	52,76	48,99	41,68	40,42

Fonte: IBGE (2012b)

Outra característica comum nas duas regiões metropolitanas é a migração pendular, dado que reforça o argumento sobre a polarização exercida pelas capitais. Observam-se, a partir da análise do [Quadro 2](#), os quatro municípios com porcentagem acima de 27,5% da população economicamente ativa que trabalha fora do domicílio de residência nas duas regiões metropolitanas. A hipótese é que a migração pendular seja predominante para as capitais. As porcentagens dos municípios da RMG são maiores que as da RMF, como por exemplo Senador Canedo, com 52,76% da população em exercício do trabalho em outro município.

Os dados permitem deduzir que, no contexto das respectivas regiões metropolitanas, Goiânia exerce maior polarização que Fortaleza. Esse dado guarda relação com a dinâmica econômica dos municípios, cujos reflexos são visíveis no uso do solo urbano e rural. Os municípios da RMF, como explica o processo de estruturação econômica, apresentam um conjunto de atividades econômicas mais diversificadas. Considerando o emprego formal, a participação da indústria da transformação é maior nos quatro municípios em destaque. Mesmo em municípios com fortes características turísticas, como Aquiraz, o setor de transformação é o maior gerador de emprego formal. Especialmente a indústria da construção civil encontra-se em expansão, sendo uma espécie de caixa de ressonância do mercado de habitação e hotelaria. Nesse município, em 2010 (MTE, 2012), 31,38% do trabalho formal concentrava-se no setor da indústria de transformação. Em Eusébio, o setor de serviços agrupava 46,60% do total de empregos formais. É importante lembrar que estamos lidando com dados sobre emprego formal. Em municípios como Aquiraz, Caucaia, São Gonçalo do Amarante e Cascavel, o setor de comércio e serviços tem, tradicionalmente, uma participação significativa do setor informal, territorializado nas respectivas orlas. Na RMG, o setor da administração obteve maior peso, como por exemplo em Bonfinópolis, com 46,43% do total de empregos formais no referido setor.

Outro elemento que chama a atenção é a presença de áreas rurais nos municípios periféricos, potenciais estoques para o mercado de moradia, aspecto que diferencia as duas áreas metropolitanas. Na RMF, em virtude do processo histórico de ocupação, o espaço rural é mais fragmentado, o que pode ser comprovado pela divisão administrativa, com a presença de dezenas de vilas e povoados. Nos dois espaços metropolitanos existem

atividades agropecuárias e uma rede de produção hortifrutigranjeira articulada com as capitais, o que torna a conversão das áreas rurais em áreas urbanas preocupantes para a manutenção dessas atividades.

Mas a caracterização introdutória não estaria completa sem a referência, mesmo que sem o devido aprofundamento, à desigualdade social nos dois ambientes metropolitanos, manifestada pela fragmentação espacial. Notem-se, por exemplo, as regiões metropolitanas à luz dos chamados “aglomerados subnormais”.⁴ O IBGE trabalha o conceito como resultado da presença de, no mínimo, 51 domicílios cujas características marcantes são a ausência de serviços públicos e a fragilidade jurídica da propriedade, o que torna, de certo modo, os aglomerados subnormais como a expressão territorial dos cortiços, favelas, invasões, a depender da denominação regional.

Na RMF existiam, em 2010, 430.307 pessoas residindo em domicílios distribuídos em 220 aglomerados subnormais, dos quais 194 em Fortaleza – total que equivale a 11,9% da população residente da RMF residindo em aglomerados subnormais. No município de Caucaia foram recenseados quatorze aglomerados subnormais, com população total de 18.301 pessoas. Mesmo considerando as especificidades no povoamento, a diferença em relação a Goiânia é considerável, pois na RMG foram identificados sete dos subnormais, todos localizados em Goiânia.

Ao que tudo indica, tanto no espaço intraurbano de Fortaleza quanto na área metropolitana, a desigualdade se expressa na paisagem de forma mais ostensiva, o que não é de se estranhar, uma vez que a fragmentação espacial é correspondente da desigualdade social. Esse quadro, no que tange à RMF, ainda é agravado, periodicamente, pelo regime pluvial e pela ausência de políticas de abastecimento e saneamento básico. Em 2012, nove dos quatorze municípios da RMF decretaram estado de emergência

4 “A identificação dos aglomerados subnormais deve ser feita com base nos seguintes critérios: a) Ocupação ilegal da terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); e b) Possuírem pelo menos uma das seguintes características: urbanização fora dos padrões vigentes – refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; ou precariedade de serviços públicos essenciais” (IBGE, 2012c).

(Ceará, 2012). Muito embora Fortaleza não o tenha feito, os problemas de regularidade no abastecimento da capital são frequentes, fundamentalmente nas áreas periféricas da capital.

Apesar das diferenças econômicas, sociais e de trajetórias espaciais e dos respectivos sítios urbanos, as duas regiões metropolitanas são objetos de estratégias que apresentam como fundamento comum a incorporação de espaços para a segunda residência, fenômeno que, guardadas as especificidades regionais, representa uma estratégia de ação articulada dos atores ligados ao mercado fundiário/imobiliário.

Ocorrência da segunda residência no Brasil

O tipo de assentamento qualificado de segunda residência não é novo, bastando para isso observar que, em diferentes momentos históricos, as elites se utilizaram dessa prática como forma de demonstração de prestígio social, seja nas casas de campo na Europa vitoriana, seja nas praias do mediterrâneo. A segunda residência, como forma arquitetônica, é a manifestação formal de uma prática mais ampla de sociabilidade, em consonância com as mudanças no uso do tempo e do espaço. O uso das praias, como indicado por Corbin (1989) no livro *Território do vazio*, foi influenciado pelas compreensões do mundo expressas nos mais diferentes tipos de textos (poesia, relatos de viagens e textos bíblicos). A citação de Corbin (1989, p. 266) é precisa:

O modo de apreciar o mar, o olhar dirigido às populações que frequentam suas margens, não resulta apenas do tipo, do nível de cultura, da sensibilidade própria do indivíduo. A maneira de estar junto, a convivência entre turistas, os signos de reconhecimento e os procedimentos de distinção condicionam igualmente as modalidades de fruição do lugar. O emprego do tempo e o arranjo do espaço impostos pelas formas de sociabilidade que se organizam para depois de manifestarem à beira mar, a gama das distrações, dos prazeres e das obrigações que daí resultam, esboçam a vilegiatura marítima, por enquanto em gestação.

Muito embora o estudo de Corbin (1989) não tenha como objetivo a descrição das mudanças espaciais ou mesmo dos conflitos advindos da apropriação dos espaços litorâneos, sua interpretação é suficientemente clara para compreender que o tipo de sociabilidade que emerge demandará um novo arranjo espacial. Por tal motivo é que destacamos, na contemporaneidade, que o circuito de produção da segunda residência não é circunstancial e nem mesmo dependente apenas da vontade individual. Além dos contextos culturais que influenciam a demanda por esse tipo de assentamento, os aspectos econômicos (disposição de capital individual) e imobiliários (disposição de edificações) aparecem como determinantes.

Considerando os estudos sobre segunda residência, é salutar fazer referência ao interesse de pesquisadores europeus, especialmente portugueses e espanhóis, como pode ser observado em Roca e Leitão (2008), Pinho, Albuquerque e Martins (2005) e Hiernaux (2005). Gili (2003, p. 5) caracteriza o mercado europeu dessa forma:

O parque imobiliário da União Europeia, segundo dados de 2001, é de 170 milhões de habitações, das quais 10,5 % não são de uso permanente[...] Na relação de países da União Europeia (UE), a Espanha aparece em primeiro lugar com 32,2 % de habitações de segunda residência, ou de superávit de parque imobiliário. Portugal, Grécia e Itália ocupam os postos seguintes com 26,9%, 22,7% e 17,7%, respectivamente. Portanto, fica claro que o Sul da Europa está muito acima da média da União Europeia e, em contraposição, estão países como Alemanha, Holanda e Reino Unido, que apresentam déficits de habitações ou não dispõem de um parque suficiente para atender à demanda. (Tradução nossa).

No Brasil, a atenção pelo assunto aumentou nos últimos anos. Os estudos de Assis (2006, 2012), Sena e Queiroz (2006), Pereira e Dantas (2008), Fonseca (2012) e Pereira (2006, 2012) são exemplos, em diversas perspectivas de análise, de estudos com foco na temática da segunda residência. As pesquisas que versam sobre a segunda residência no Brasil apresentam em comum a utilização de dados coletados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e definem esse tipo como domicílios de uso ocasional.

Domicílio de uso ocasional – quando, na data de referência, o domicílio particular permanente servia ocasionalmente de moradia, ou seja, era o domicílio usado para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes. (IBGE, 2011, p. 5).

No Brasil, em 2010, segundo dados do IBGE, havia 3.932.990 domicílios de uso ocasional, correspondendo a 5,82% do total de domicílios brasileiros. Em 2000, os 2.685.701 domicílios de uso ocasional representavam 4,94% do total dos domicílios brasileiros. No período entre 2000 e 2010, o total de domicílios brasileiros cresceu 8,04% e o total de domicílios de uso ocasional, 6,82%. Trata-se de um crescimento significativo, seja do ponto de vista absoluto (incremento de 1.247.289 domicílios de uso ocasional), seja do ponto de vista relativo (6,82% no período), especialmente no contexto do déficit habitacional brasileiro, que se concentra, sobretudo, nos municípios mais populosos.

Observada a distribuição relativa no território brasileiro em relação ao total de domicílios, a maior concentração está na região Sul, com a média de 6,62% do total de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios no ano de 2010 (IBGE, 2011). O Sudeste brasileiro, maior em números absolutos, registrou 6,09% do total de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios. Há estados onde essa média é superior, como no Rio Grande do Sul e no Espírito Santo, sendo que os domicílios de uso ocasional representaram 7,23% e 7,17% do total de domicílios, respectivamente. Muito embora existam diferenças em relação à quantidade (números absolutos) e à intensidade (números relativos), identificamos um perfil de distribuição e concentração espacial dos domicílios de uso ocasional, como demonstrado no [Quadro 4](#).

A incidência absoluta dos domicílios de uso ocasional acompanha as manchas de povoamento. Não é por acaso que São Paulo (901.351 domicílios de uso ocasional), Minas Gerais (449.452 domicílios de uso ocasional) e Rio de Janeiro (384.186 domicílios de uso ocasional) sejam os três estados com maior número absoluto de domicílios de uso ocasional no ano de 2010. A leitura relativa, no entanto, é a que melhor indica a intensidade do processo. A análise dos municípios com ocorrência de domicílios de uso ocasional acima 40% do total de domicílios, em 2010, revela uma

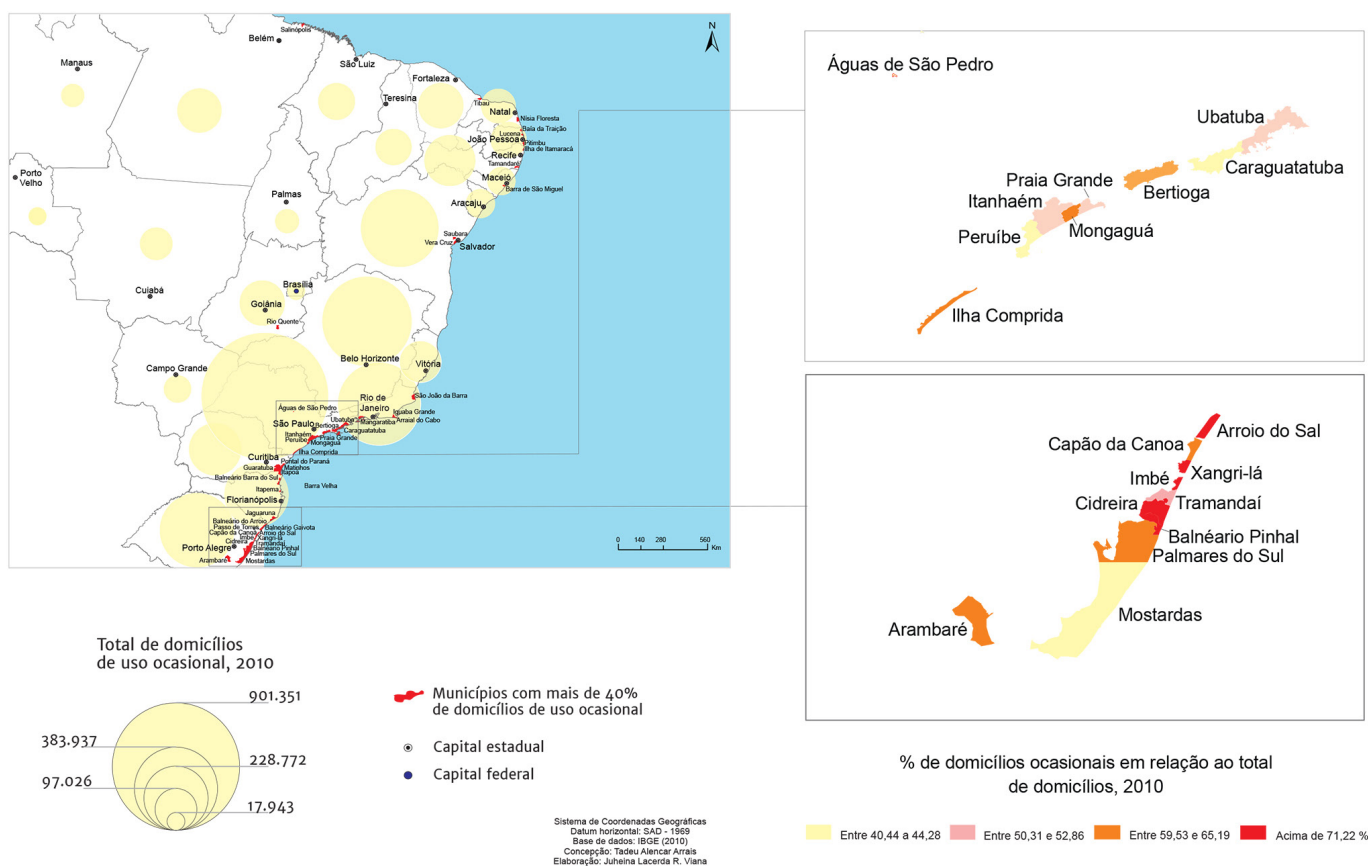
das facetas mais interessantes do processo de produção dos assentamentos de segunda residência. Tulik (2001), em estudo sobre a incidência da segunda residência em São Paulo, classificou como índices excepcionais aqueles municípios com mais de 40% de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios. De fato, qualquer município em que exista proporção semelhante de domicílios ocupados de forma intermitente é capaz de despertar, no mínimo, a curiosidade dos pesquisadores. Esse padrão de ocupação implica, entre outras questões, a presença de uma população flutuante e a ociosidade no uso da infraestrutura urbana. Moraes (2007, p. 39) sintetiza algumas consequências desse processo:

Em termos sociais, tal atividade desorganiza em muito a sociabilidade dos locais onde se instala, ao inaugurar um mercado de terras ascensional e ávido, gerando uma situação fundiária tensa e conflitiva. A satisfação do consumo de segundas residências mobiliza proprietários de terras, incorporadores, corretores, e a indústria de construção civil (como todo seu aporte de pessoal) nas áreas litorâneas, o que vai constituir, em si, num acréscimo ao fluxo povoador.

Quadro 4 – Padrões de concentração dos domicílios de uso ocasional no Brasil

Denominação	Ocorrência	Caracterização	
Litorânea	Regiões metropolitanas	Presença de domicílios horizontais e verticais, com expansão de domicílios em condomínios verticais e horizontais fechados e complexos hoteleiros residenciais.	
	Distante das regiões metropolitanas	Predomínio de domicílios horizontais dispersos, com presença de domicílios em condomínios fechados horizontais de pequeno e médio porte.	
Hinterlândia	Metropolitana	Predomínio de domicílios horizontais, com presença de chácaras e condomínios horizontais fechados em áreas rurais ou expansão urbana descontínua.	
	Balneários	Hidrotermal	Presença de domicílios horizontais e verticais, com destaque para condomínios (<i>flats</i>) e empreendimentos de hotelaria.
		Lagos	Ocorrência de domicílios horizontais isolados e/ou em condomínios horizontais fechados nas margens dos rios e lagos, denominados de ranchos e/ou sítios.
		Rios	

Mapa 3 – Total de domicílios de uso ocasional no Brasil e municípios com mais de 40% de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios, 2010



Fonte: IBGE (2011).

Com exceção de Águas de São Pedro (SP) e Rio Quente (GO), os demais municípios estão localizados em espaços litorâneos. Apenas Salinópolis (PA), Saubara (BA), Vera Cruz (BA), Barra de São Miguel (AL), Tamandaré (PE), Lucena (PB), Nísia Floresta (RN), Pitimbu (PB) e Bahia da Traição (PB) não estão no litoral Sul/Sudeste. A quase totalidade dos municípios com porcentagem acima de 40% de domicílios de uso ocasional concentra-se na região Sul e Sudeste, sendo os estados de São Paulo e Rio Grande do Sul aqueles com maiores registros de municípios com maior participação relativa. No Rio Grande do Sul identifica-se uma extensa linha costeira com as maiores ocorrências relativas do país. Os cinco municípios com maior participação relativa (Imbé, Xangri-lá, Balneário Pinhal, Arroio do Sul e Palmares do Sul) do território brasileiro somavam, em 2010,

70.908 domicílios de uso ocasional. Todos se localizam na faixa litorânea do Rio Grande do Sul. Em alguns desses municípios o número de domicílios de uso ocasionais, em 2010, foi maior que o total da população residente, como Imbé (RS), que registrou 18.848 domicílios de uso ocasional e uma população total residente de 17.667 pessoas naquele ano. Ainda nessa linha de raciocínio, o município registrou, conforme informações do TRE-RS (2012), 15.560 eleitores, o que corresponde a 88,05% da população total. Trata-se de mais um aspecto que merece atenção, dado que, em alguns casos, os proprietários dos domicílios de uso ocasional podem influenciar na dinâmica política local e que há coesão de interesses em comum nas localidades de maior ocorrência, fato destacado por Pereira (2006). Batista (2012, p. 184), ao analisar o caso de Tibau (RN), argumenta:

Os agentes locais formadores de territorialidade em Tibau exercem, porém, uma frágil gestão de seu território, gerando, conseqüentemente, uma precária territorialidade, vivenciada por seus munícipes. Este quadro se deve a uma gestão pautada na lógica da produção e do consumo do espaço do lazer, que é praticada em sua grande maioria por uma população flutuante procedente do município de Mossoró e de outros circunvizinhos.

Tulik (2001) pesquisou os padrões de distribuição espacial no estado de São Paulo, assinalando um fato comum na literatura que foi a presença da infraestrutura de transporte como um dos aspectos que tornou possível a expansão da segunda residência. Rodrigues (1996) apresenta uma síntese desse processo em São Paulo:

O processo de fragmentação socioespacial do litoral paulista é ainda mais complexo. Pode-se dizer que o modelo corporativo segregacionista não é hegemônico. Observa-se certa democratização da segunda residência, pois em áreas menos nobres produzem-se loteamentos a preços acessíveis para os médios estratos da classe média ou se constroem prédios de apartamentos modestos, de três pavimentos, de baixo custo de manutenção, sem elevadores. Voltados para uma demanda que não tem interesse ou não tem poder aquisitivo para comprar uma segunda residência, uma forma de estrutura de hospedagem alternativa são os

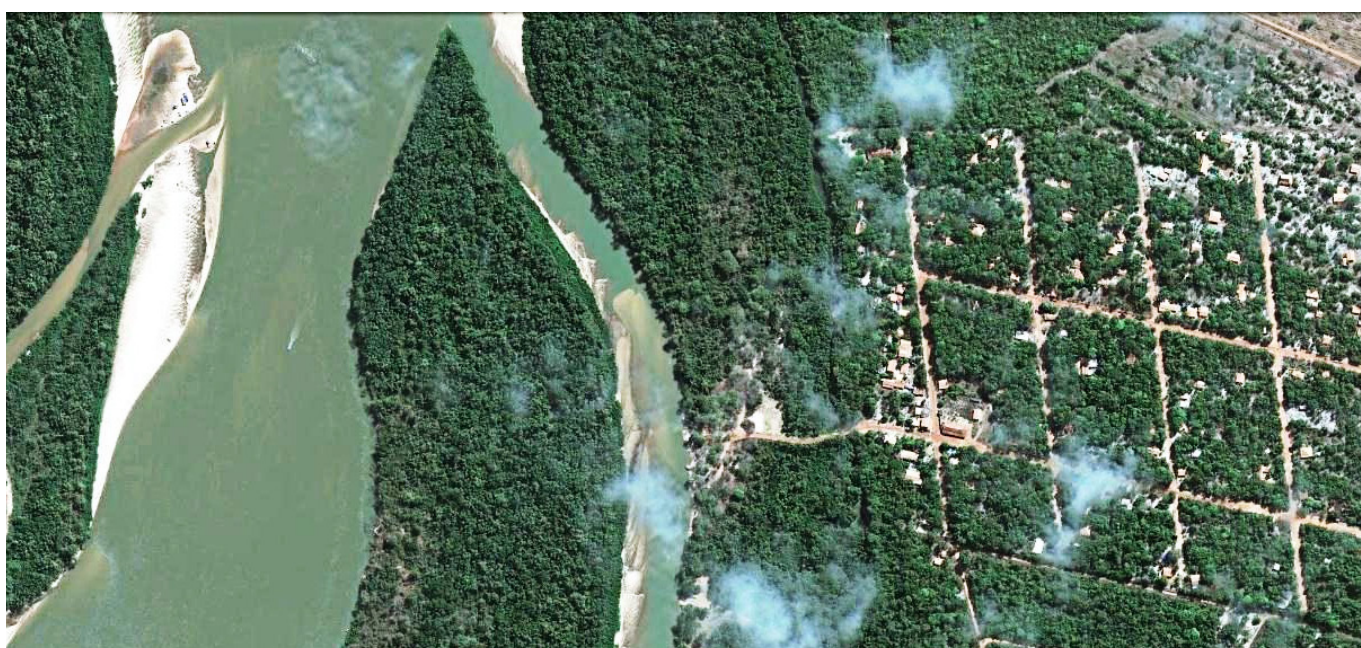
campings, modalidade muito expressiva na ocupação do litoral. Ocupam áreas de pousio social, à espera da valorização da terra.

A observação do [Mapa 3](#) ainda permite discutir a heterogeneidade da ocupação do espaço a partir de três aspectos. O primeiro é que, tanto no corte selecionado na análise como nos demais municípios brasileiros, as maiores participações relativas encontram-se em municípios com população inferior a 30.000 habitantes. Existem exceções, como Praia Grande (262.051 habitantes) e Itanhaém (87.053 habitantes) em São Paulo, ou mesmo Capão da Canoa (42.047 habitantes) no Rio Grande do Sul. Contudo, os domicílios de uso ocasional estão presentes em um grupo significativo de municípios abaixo de 30.000 habitantes do território nacional, o que implica mirar a análise na hinterlândia e não apenas no litoral. O segundo aspecto relaciona-se com a regularidade na ocupação do solo. Aparentemente, as áreas mais distantes dos centros emissores são menos povoadas. Contudo, é necessário contabilizar a ocupação de áreas sem edificação (lotes e glebas parceladas em condomínios fechados), pois são potenciais estoques para construção de residências secundárias. Não existem espaços ociosos, mas monopólio por parte de grupos empresariais ou mesmo atores individuais à espera de valorização fundiária ou mesmo melhores condições de financiamento para edificar a segunda residência, uma vez que esse tipo de assentamento não é exclusivo dos grupos de alto poder aquisitivo. O terceiro aspecto refere-se ao padrão de ocupação, com predomínio de áreas horizontais, mas com ocupações pontuais movidas pelos grandes empreendimentos de condomínios fechados e similares. Difícil comparar, por exemplo, Rio Quente (GO) e Águas de Lindoia (SP) com Salinópolis (PA) ou mesmo Tibau (RN), por conta da natureza das atividades de lazer desenvolvidas e do perfil de ocupação e uso do solo.

O [Mapa 3](#), em função da escala, não destaca a ocorrência de residências secundárias em ambientes lacustres, fenômeno em expansão no território brasileiro, motivado pela política de geração de energia e correlato aumento dos alagamentos. Nesse caso, o mercado imobiliário se aproveita de duas amenidades criadas pelo Estado (lagos e estradas) e de uma consequência imediata do alagamento que é a desapropriação de terras de pequenos e médios produtores. Essas áreas, geralmente, demandam alto empate de capital, bastando para isso observar o padrão das edificações, com a

presença de varandas, garagens e piscinas, além do píer para acesso aos lagos, como indicado na [Figura 1](#). Vieira Filho (2006) pesquisou a ocorrência do fenômeno no Balneário de Escarpas, em Capitólio, MG; e Tanaka (2008), os impactos da segunda residência na represa de Itupararanga, em Ibiúna, SP. Nesse último município, em 2010, os domicílios de uso ocasional representaram 26,69% do total dos domicílios particulares, porcentagem inferior aos 37,55% àquela registrada no município de Três Ranchos, GO, às margens da represa da Usina de Hidroelétrica de Emborcação, no Rio Paranaíba.

Figura 1 – Assentamentos de segunda residência nas margens do Rio Araguaia (Crixás, GO)



A imagem retrata um padrão de assentamento denominado de rancho, às margens do rio Araguaia, que dista aproximadamente 420 km de Goiânia. Nesse tipo de assentamento, a pesca é a atividade de lazer predominante.

Fonte: Google Earth, altitude 1,81 Km, imagem de 7 set. 2010.

As informações coletadas e a literatura analisada indicam a relevância do mercado da segunda residência para o setor imobiliário. Muito embora essa importância seja incontestável, ainda está em construção um corpo teórico sólido capaz de explicar a diversidade desse fenômeno no território brasileiro, como lembrou Assis (2006). O padrão empírico dos

estudos sobre segunda residência, em função dos contextos espaciais e econômicos, agrupa diferentes abordagens que tangenciam, de certa forma, o levantamento do Instituto Brasileiro de Turismo (Embratur, 2008, p. 6), que descreve os tipos de estudos de segunda residência na área do turismo, nos quais se destacam duas abordagens conceituais:

1. Qualitativa

- a. perfil de usuário,
- b. impactos,
- c. tipos de imóveis,
- i. de maior interesse para o setor público e para a gestão privada no contexto geral;

2. Investimentos

- a. preços,
- b. retorno financeiro,
- c. modelos de investimento,
- i. de maior interesse para o mercado imobiliário propriamente dito.

No Brasil, os campos da geografia e do turismo são aqueles de maior incidência dos estudos de segunda residência. O ponto mais frequente nas análises é a compreensão do turismo como indutor dos assentamentos de segunda residência. Tulik (2001) associa a segunda residência aos conceitos de “alojamento turístico” e “turismo de final semana”, perspectiva recorrente em outros autores, dado o pioneirismo da análise empreendida. É oportuno não perder de vista que a denominação domicílio de uso ocasional designa um conjunto de situações espaciais que não se limitam ou mesmo não apresentam como único indutor a atividade turística. Um exemplo são os condomínios comercializados como chácaras nas regiões metropolitanas da hinterlândia brasileira. Difícil adjetivar de turista um residente metropolitano que se desloque nos finais de semana para uma residência secundária em chácaras localizadas em áreas rurais e/ou mesmo áreas de expansão urbana. Nesse caso, a segunda residência está incorporada ao cotidiano familiar e o que segue em discussão é a fragmentação do morar e a centralidade que o lazer adquiriu na contemporaneidade.

O lazer, para além da voluntariedade e da disposição de tempo livre, aspectos valorizados por Dumazedier (1976), implica um conjunto de mediações culturais que demandam espaços específicos para sua realização. O lazer se insere, portanto, no mundo da mercadoria, resultado da fragmentação do tempo e do espaço. A segunda residência – como espaço privativo e formalmente distinto do lar principal – pode ser considerada um lugar de lazer por excelência. Lazer que aparece como negação de uma experiência urbana, frequentemente negativizada, muito embora reproduza essas experiências nas formas arquitetônicas das casas de campo e casas de praia, bem como nos modos de sociabilidade. Essa faceta explica, em parte, por que a segunda residência é anunciada como necessidade de consumo (lazer) pelo mercado imobiliário, mais do que um investimento com rentabilidade garantida. Essa perspectiva encontra ressonância na análise de Carlos (2007, p. 197). Diz a autora:

O lazer na sociedade moderna também muda de sentido, apontando outra cisão: de atividade espontânea, busca do original como parte do cotidiano, passa a ser cooptado pelo desenvolvimento da sociedade de consumo, que tudo que toca transforma em mercadoria, tornando o homem um elemento passivo deste processo. Tal fato significa que o lazer tanto quanto o turismo tornam-se “novas necessidades” de consumo. Isto é, no curso do desenvolvimento da reprodução das relações sociais, produz-se uma nova atividade produtiva diferenciada, com ocupações especializadas, que produz um novo espaço e/ou novas formas de uso deste espaço.

A definição do “turista de final de semana”, ao que tudo indica, considera a segunda residência como sinônimo de meio de hospedagem turística. Essa expressão, conforme o Sistema Brasileiro de Meios de Hospedagem (Brasil, 2010), é utilizada para qualificar hotéis, *resorts*, hotel fazenda, cama e café, hotel histórico, pousada, *flat* e apartamentos. Em comum entre essas modalidades está a condição de hóspede (não é proprietário) e a existência de um conjunto de serviços que pode ir do café da manhã e limpeza, no caso da modalidade “cama e café”, até serviços especializados de lazer em amplos ambientes fechados, como os *resorts*. Tampouco chamá-lo de turista rural, ao referir-se às áreas rurais metropolitanas, resolveria o problema, uma vez que para isso seria necessária a

compreensão das espacialidades específicas do fenômeno rural brasileiro. Há casos em que essa denominação até pode ser útil, mas, do ponto de vista global, perde seu conteúdo explicativo quando associada à segunda residência. Não queremos negar, no entanto, o conjunto de atividades resultantes da refuncionalização do campo que redundaram naquilo que Silva e Grossi (2000, p. 170) chamaram de “novo rural”. Referem os autores:

Esse “novo rural”, como bem o temos denominado, pode ser também resumido em três grandes grupos de atividades: a) uma agropecuária moderna, baseada em *commodities* e intimamente ligada às agroindústrias; b) um conjunto de atividades não agrícolas, ligadas à moradia, ao lazer e a várias atividades industriais e de prestação de serviços; c) um conjunto de “novas” atividades agropecuárias, localizadas em nichos especiais de mercados.

Outro conceito encontrado com recorrência nos estudos sobre residência secundária é o de turismo residencial. Assis (2012), ao assumir esse ponto de partida, argumenta que essa modalidade de habitação implica um novo estilo de vida. Interessante que, do ponto de vista do significado das palavras, turismo está para movimento assim como a residência está para pausa, o que remonta a um conjunto de relações sociais distintas entre indivíduos e entre estes e o espaço. Goeldner, Ritchie e McIntosh (2002, p. 24) assim se referem ao conceito de turismo da Organização Mundial do Turismo:

A OMT levou o conceito de turismo para além da imagem estereotipada do “sair de férias”. A definição oficialmente aceita é: “O turismo inclui as atividades de deslocamento e permanência em locais fora de seu ambiente de residência, por período inferior a um ano consecutivo, por razões de lazer, negócios ou outros propósitos”. O termo ambiente de residência tem como objetivo excluir viagens dentro da área de residência e viagens freqüentes e regulares entre o domicílio e o local de trabalho e outras viagens dentro da comunidade, de caráter rotineiro.

O problema que se apresenta, novamente, é o da universalidade do conceito de turismo residencial que não é capaz de explicar, pelo menos

no caso brasileiro, a diversidade de situações espaciais. Ademais, como indicam Goeldner, Ritchie e McIntosh (2002), a frequência e a permanência são elementos definidores na compreensão do turismo. Se a segunda residência for compreendida como turismo residencial, então o proprietário pode receber a denominação de turista, independente do contexto espacial ou mesmo do raio de deslocamento. Fonseca e Lima (2012, p. 13) expõem com clareza as diferenças entre o turista e o usuário da segunda residência:

Os usuários de segundas residências diferem dos turistas propriamente ditos na medida em que o retorno frequente a uma dada localidade possibilita a criação de um vínculo territorial que se expressa de distintas formas: 1- vínculo afetivo e psicológico com o lugar, sendo esta uma das distinções mais importantes entre o usuário da segunda residência e o turista; 2 - vínculos de vizinhança e sociabilidade com outros usuários de segundas residências e moradores locais.

Em Portugal, a denominação de turismo residencial é utilizada pelo mercado imobiliário, adquirindo centralidade em debate na Associação Portuguesa de Resorts (APR, 2013). Em Portugal e na Espanha, identificamos uma compreensão de que esse segmento habitacional pode ser uma das saídas para a crise econômica. Assim, várias estratégias são montadas para solver o setor imobiliário, bastando para comprovar esse argumento a leitura de algumas edições da revista *Vida Imobiliária* editada em Portugal e no Brasil. É o que se nota na edição de julho de 2011 (p. 3):

O turismo residencial tem condições para ser o primeiro mercado imobiliário a sair da crise e apresentar um efectivo contributo para a recuperação da economia nacional. Pelo simples facto de não depender de forma exclusiva da procura interna, como acontece nos restantes mercados do imobiliário. O imobiliário residencial é aliás o único segmento do imobiliário que representa uma efectiva exportação, uma vez que significa a entrada de capital internacional numa produção de grande incorporação nacional!

Ironicamente, como consta em edição brasileira da revista *Vida Imobiliária*, publicada em março de 2009 (p. 3), encontramos o seguinte: “O gasto com segunda residência é um dos primeiros a ser eliminado diante

de uma crise econômica. Compradores tendem a poupar as finanças e adiar o que não é prioridade”. Se o gasto com segunda residência pode ser considerado, de certo modo e em momentos de crise, um gasto supérfluo, então apontar o setor como uma das saídas da crise e/ou o primeiro a sair da crise carece de maior fundamentação empírica. Aqui, o conceito de turismo residencial aparece dotado de dois predicados básicos. O primeiro é que se trata de um tipo de investimento com foco nas modalidades de grandes empreendimentos, notadamente os *resorts* residenciais, e o segundo é a articulação entre a demanda nacional e internacional.⁵ A demanda internacional, não nos enganemos, não é para estimular a drenagem de renda para os trópicos e sim para ampliar a capilaridade dos grupos estrangeiros ligados ao mercado imobiliário que conhecem as limitações do mercado interno europeu. A internacionalização não é apenas desse tipo de assentamento urbano (que não é uma invenção recente, em qualquer que seja a latitude), mas, sobretudo, da ação de grupos estrangeiros agindo em parceria em outras latitudes, como uma das alternativas para driblar a erosão do mercado imobiliário europeu.

A questão não é apenas das crises cíclicas que reverberam no mercado imobiliário, mas do contexto do excedente que envolve a segunda residência, especialmente no mercado europeu. A expressão turismo residencial, portanto, deve ser qualificada. Pesquisa divulgada sobre a dinâmica imobiliária pela Worx (Real Estate Consultants), em Portugal, confirma a percepção de que a crise habitacional tem relação estrutural não apenas com o perfil demográfico, mas também com o fato de, diferentemente de países como o Brasil, existir naquele país um parque habitacional excedente de domicílios. Portanto, o problema é do mercado interno europeu que se agravou com a crise econômica mundial. O consultor Pedro Rutkowski (2011, p. 2) caracteriza o mercado a partir dessas mudanças:

Uma breve análise sociodemográfica leva-nos a concluir vários pontos: existe uma manutenção dos activos populacionais que terá implicações

5 O Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) define o *resort* como “[...] hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento” (Brasil, 2011).

na absorção da oferta habitacional; uma diminuição da dimensão média da família, o que limita a procura de tipologias superiores; o aumento das taxas de divórcio e das famílias monoparentais, o que potencia a procura de tipologias médias para acomodação dos filhos; os casamentos/uniões de facto tardios precedidos de períodos de habitação em casa própria de pequenas dimensões; a maior esperança de vida com qualidade, o que torna a população sénior independente por mais tempo, preferindo habitar em casa própria, podendo potenciar a procura de habitação de menores dimensões após a saída dos filhos de casa ou no caso de viuvez.

O que se internacionaliza, portanto, não é a segunda residência, mas os grupos empresariais ligados ao mercado imobiliário e às diferentes frações do capital, especialmente o financeiro, que observam o negócio fundiário como opção para manejar os excedentes, bastando para isso verificar que alguns dos investimentos no Brasil são formados a partir de fundos imobiliários.⁶ Carlos (2011) cita dinâmica similar ao referir-se ao capital financeiro e os edifícios corporativos em São Paulo. Refere Carlos (2011, p. 119):

Sob a mesma lógica, esse movimento do capital financeiro também produz outras formas arquitetônicas além do edifício corporativo. Refiro-me à construção dos hotéis e lugares voltados à atividade turística. Na realidade podemos afirmar que a produção dos espaços de turismo e de lazer se realiza como consequência do desenvolvimento do mundo da mercadoria, que, num determinado momento da história, produz espaço enquanto valor de troca, numa sociedade em que todos os momentos da vida cotidiana se encontram penetrados e dominados pela realização da mercadoria. O turismo e o lazer entram nesse contexto histórico como

6 O jornal *Valor Econômico*, de 29 de julho de 2011, assim caracterizou esse mercado: “De olho no aumento do turismo, grupos estrangeiros e locais investem em hotéis. No fim do ano passado, foi inaugurado na praia de Marambaia, no município de Aquiraz, a cerca de 30 quilômetros de Fortaleza, o Dom Pedro Laguna-Beach Villas & Golf Resort, com 102 apartamentos e chalés. O hotel pertence à rede hoteleira portuguesa Dom Pedro Hotels, que tem sete hotéis de 4 e 5 estrelas na Europa. Resultado de um investimento de € 20 milhões, o complexo tem 98 funcionários e faz parte do Aquiraz Riviera, empreendimento que inclui unidades residenciais e um campo de golfe de nove buracos – o primeiro do Ceará – em uma área de 285 hectares”.

momento de realização da reprodução do capital, enquanto momento de reprodução do espaço – suscitadas pela extensão do capitalismo. Assim, a atividade turística captura o espaço, tornando-o mercadoria de desfrute, passível de ser consumida diferencialmente.

Aledo Tur (2008, p. 101) escreve que a oferta de serviços ou mesmo a atração de turistas não são o foco do turismo residencial: “A partir desta perspectiva, entendemos o turismo residencial como o setor que se dedica à compra de solo, à produção de habitações e serviços e infraestruturas anexas, e à venda delas” (tradução nossa). As operações inscritas nesse processo, portanto, pouco oferecem de novo às compreensões sobre a dinâmica do mercado imobiliário. O que se aproxima de uma diferenciação, seguindo o argumento delineado pelo autor, são as construções dos chamados *resorts integrados*. Diz Tur (2008, p. 107, tradução nossa):

[...] a partir aproximadamente do ano de 2002, o turismo residencial inicia sua quarta fase de desenvolvimento na Espanha. Esta etapa se identifica pela aparição de um novo produto, o *resort* turístico-residencial, que supõe um salto em escala quantitativa e qualitativa do setor que podemos conceituar como o NTR. O setor tem inventado um novo entorno turístico, exclusivo, privatizado e centrípeto. Os *resorts* turístico-residenciais têm uma estrutura fechada, com fortes medidas de segurança que impedem o acesso de pessoas não desejadas.

A linha de argumentação descrita, igualmente explorada por Patuleia (2011), ao analisar o Oeste português, não resolve a questão da qualificação do proprietário de uma segunda residência como um turista *a priori*. É certo que, no caso dos *resorts*, a intensidade, a organização do trabalho, a rotinização das atividades de lazer, bem como o empate de capital para construção do empreendimento são superiores, individualmente, se comparados ao investimento particular ou mesmo pequenos grupos de empreendedores em assentamentos de segunda residência.

É possível, em função da conjunção de serviços, que o processo de aquisição de uma segunda residência seja distinta, mas não muda o fato de se constituir em propriedade privada, mesmo sendo lançada para o mercado de locação ou mesmo ocupando grandes áreas com serviços

sofisticados. Entretanto, no caso do Brasil, ainda é preciso um exercício de quantificação que possa indicar, mesmo que de forma aproximada, o quanto dos 3.932.990 domicílios de uso ocasional, em 2010, são específicos da modalidade *resorts* residenciais.

O exercício exigiria contrapor a leitura da paisagem que reconhece a concentração e imponentia dos grandes empreendimentos de hotelaria condominial com a pulverização, não menos impactante, da segunda residência de propriedade individual e isolada no Brasil.⁷

O tema é relevante ao ponto de a Embratur (2008), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), produzir estudo com o título *Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil*. Muito embora o referido estudo ressalte a importância dos investimentos estrangeiros, partimos da hipótese de que o fluxo de recursos nacionais para a movimentação do mercado imobiliário ligado à segunda residência seja mais expressivo e difuso territorialmente que aquele de origem estrangeira.⁸ Essa hipótese sugere atenção para três fatores:

1. Mesmo nos investimentos de grande monta, como os chamados *condo resorts*, a presença do capital nacional por meio das diferentes linhas de crédito governamental tem sido indispensável. Seria ilusório imaginar que o capital imobiliário internacional

7 Aliás, parte desse tipo de alojamento é contabilizada a partir da designação de domicílios coletivos, o que já provoca uma limitação estatística, uma vez que não estariam contabilizados nas pesquisas secundárias. O IBGE define assim domicílio coletivo: “É o domicílio em que a relação entre as pessoas que nele habitam é restrita a normas de subordinação administrativa, como hotéis, pensões, presídios, penitenciárias, quartéis, postos militares, asilos, orfanatos, conventos, hospitais e clínicas (com internação), alojamento de trabalhadores, motéis, campings etc.” (IBGE, 2012b).

8 O diagnóstico a seguir deve ser lido com os devidos cuidados, pois a pesquisa não caracterizou o mercado interno de segunda residência. “De forma consolidada, pode-se afirmar que o turismo de segunda residência apresenta hoje duas conformações básicas. A primeira, formada pela presença de europeus, indica um mercado em plena expansão no Nordeste; e a segunda, no Sul e Sudeste, onde se apresenta um mercado em processo de consolidação, com maior participação dos compradores sul-americanos. A própria configuração dos preços aparece como um indicador de que ainda há espaço para crescimento do mercado mesmo com preços mais altos, e as ofertas das regiões Sul e Sudeste já apresentam preços mais altos, o que limita a atração de compradores por preço” (Embratur, 2009, p. 22, 23).

não se aproveite de amenidades financeiras, como financiamento de bancos públicos e incentivos fiscais, na escala regional e nacional.

2. A presença de um empreendimento com investimento de matriz estrangeira não significa, necessariamente, que a aquisição das unidades habitacionais seja feita apenas por estrangeiros, dado que a demanda regional e nacional é solvável. É salutar lembrar, por exemplo, o fluxo inverso de recursos brasileiros para o mercado imobiliário norte-americano, notadamente Miami. Como anunciado na reportagem do dia 29 de janeiro de 2013, da revista *Exame.com*: “De acordo com a Miami Association of Realtors (a associação dos corretores da cidade), os brasileiros respondiam, no fim do ano passado, por 12% de todo o mercado imobiliário de Miami, contra 15% dos cidadãos da Venezuela. Em 2010, os países tinham participações de 9% e 28%, respectivamente”.
3. A conjuntura econômica internacional é pouco favorável para a drenagem de renda do continente europeu para o Brasil, aspecto citado por corretores, especialmente quando se referem à classe média daquele continente. Não são incomuns os relatos, por parte de corretores, sobre a venda de residências secundárias pertencentes a estrangeiros, o que se explica pelo fato de esses empreendimentos comporem o consumo conspícuo.

Outro dado que colabora para colocar reticências no conceito de turismo residencial e seu par alojamento turístico está no fato de ser comum, no caso das metrópoles, que a segunda residência se localize no próprio município, geralmente em áreas rurais e/ou de expansão urbana, realidade presente em Belo Horizonte, São Paulo, Brasília, bem como nas demais capitais da hinterlândia brasileira. Os municípios de São Paulo, Belo Horizonte e Curitiba aglomeravam, em 2010, 89.955 domicílios de uso ocasional. Difícil pensar que esses proprietários sejam turistas na sua totalidade.

Analisando a realidade brasileira e tendo como ponto de partida a compreensão das especificidades do processo de metropolização,

acreditamos que o termo turismo residencial não seja o mais adequado. A denominação dos proprietários sob o epíteto de turista residencial, sem qualificar os espaços de ocorrência, pode induzir a não observar os vínculos jurídicos (propriedade privada), independente se a escala da primeira residência seja local, regional, nacional ou internacional. As perguntas que se colocam são as seguintes: existem diferenças jurídicas, considerando os marcos da propriedade privada, entre um proprietário de uma segunda residência que se desloca 25 km semanalmente, 300 km mensalmente ou 1.300 km anualmente para sua casa de praia ou para sua casa de campo? Será mais importante considerar os impactos da fragmentação espacial ou a naturalidade do proprietário?

É oportuno assinalar que a emergência contemporânea dos assentamentos de segunda residência guarda relação com a urbanização, com a expansão do tecido urbano, como anunciado por Lefebvre (1991). Para além do vínculo com o turismo propriamente dito, parte da literatura, a exemplo de autores como Contreras (2010), compreende esse tipo de assentamento como expressão do processo metropolitano, reafirmando a relação entre fragmentação e conectividade. Diz o autor:

A rururbanização, expressada através da “segunda residência”, reveste, em geral, dois processos: um de iniciativa privada individual e outro gerenciado a partir de empresas imobiliárias, baseado em exploração turística do entorno ecológico: a chamada especulação comercial. Além desses tributos próprios da oferta imobiliária, existem outros que reforçam o auge da construção de habitação campestre, a saber: excelentes vias de acesso, lugares circundantes à cidade e contato com a natureza. (Contreras, 2010, p. 116, tradução nossa).

A explanação de Contreras (2010) deixa clara a perspectiva de integração e ação dos atores ligados ao mercado imobiliário, o que indica a importância da análise desse padrão de assentamento a partir da geografia urbana. Sobre essa atitude metodológica, Pereira (2012, p. 73) salienta:

A contribuição maior enquadra-se na aproximação do tema com o prisma interpretativo da geografia urbana. Tal condição se tornou secundária nos estudos precedentes, posto uma aproximação tautológica com

uma dita “geografia do turismo”, ou melhor, a “turistificação científica” de todos os temas voltados ao lazer e à estada.

É possível que as diferentes abordagens sobre a segunda residência resultem da compreensão da desconexão entre o processo de urbanização e a compreensão do turismo como atividade econômica indutora, quando não dotada de autonomia, desse tipo de assentamento urbano. Nesse ponto é necessário assinalar, como encontramos na literatura, que a segunda residência antecede a urbanização, dado que a vilegiatura é um processo de raízes históricas, como destacado por Boyer (2008). Contudo, a urbanização contemporânea, marcada pela evolução dos transportes (especialmente individual), pela redução da carga horária de trabalho e por novas das práticas de lazer, redundou em uma valorização diferencial desse tipo de assentamento urbano. A denominação da segunda residência como assentamento urbano é utilizada para assinalar as relações entre urbanização e o lazer, uma vez que o que motiva esse padrão de assentamento urbano, inegavelmente, é a dinâmica urbana. Como assentamento urbano, a segunda residência é expressão da fragmentação do morar e da extensão do cotidiano, com ampliação dos grupos familiares em busca de lazer em espaços privativos. E a denominação se aplica independentemente de a localização ser rural ou urbana. Mesmo localizando-se em áreas rurais, isso não significa que as relações de trabalho e com a terra impliquem alguma forma de subsistência ou mesmo atividades rurais tradicionais. Essas características, que envolvem relações específicas de apropriação e produção do espaço/tempo nos ambientes metropolitanos, tornam possível qualificar a segunda residência como um tipo de assentamento urbano.

Como expressão do processo de urbanização, a segunda residência é produto de um conjunto de fatores próprios desse processo, dentre os quais, no caso brasileiro, destacamos:

- a) Integração territorial, compreendida como a ampliação das trocas regionais, que demandou investimentos nas redes de transporte. A integração teve como pressuposto a ampliação das relações de consumo e produção, motivo pelo qual exigiu a mobilização de mão de obra e de espaço, ampliando as possibilidades de consumo e concentração de renda nas metrópoles;

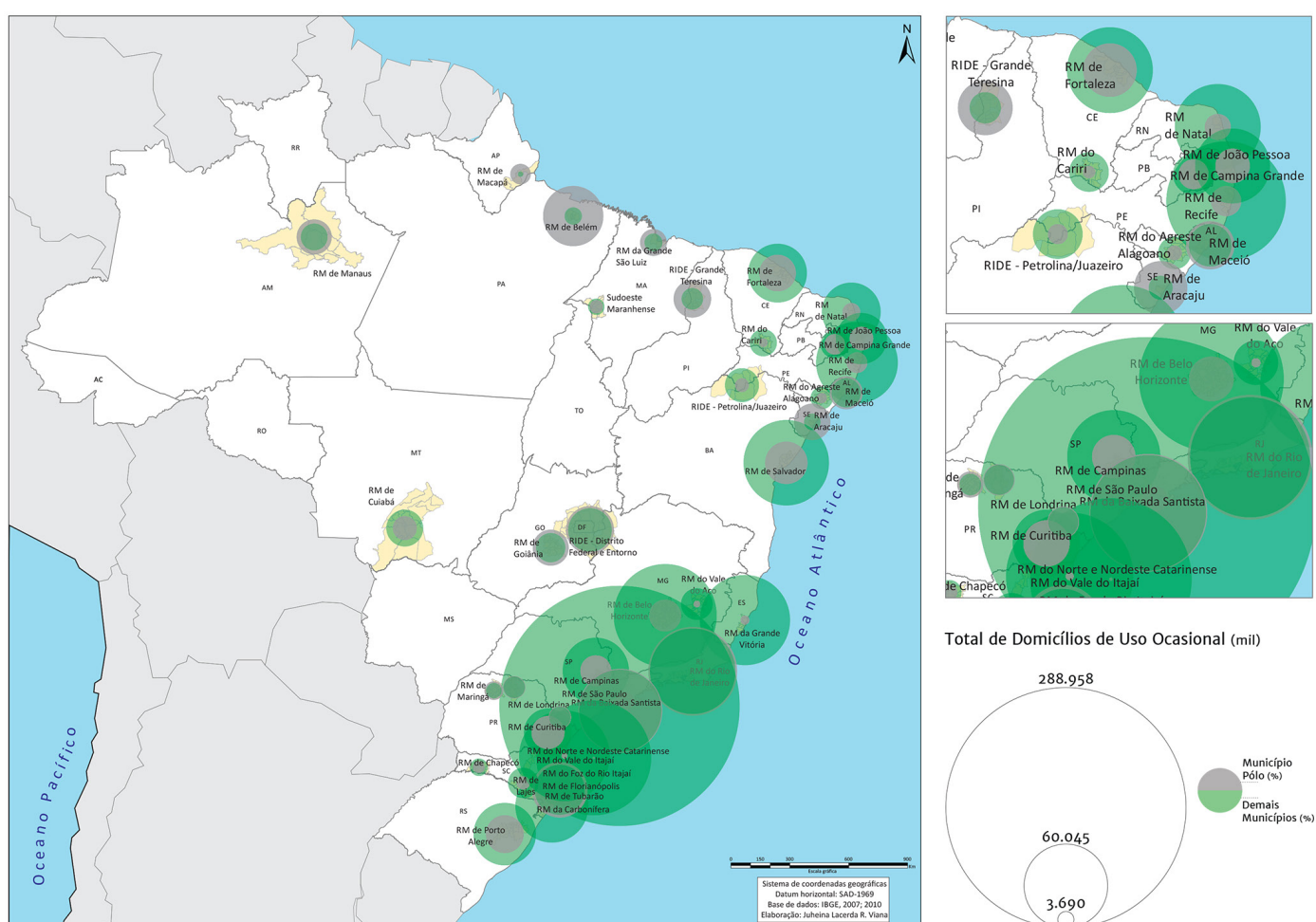
- b) Oferta fundiária nas bordas dos centros metropolitanos, resultado da mudança do uso do solo e da ação do mercado imobiliário centralizado nas metrópoles. O processo de integração e a correlata fragmentação demandaram espaço que, por sua vez, foi utilizado por diferentes atores como uma estratégia de acumulação. Não é desprezível, do ponto de vista da acumulação, a relação que a sociedade brasileira estabeleceu com a terra, cuja posse foi, historicamente, indicador de estabilidade econômica e prestígio social;
- c) Aumento progressivo, mas não linear, da renda familiar, o que fez par com a evolução proporcional do número de domicílios de primeira residência, permitindo, em diferenciados contextos regionais, a drenagem da renda excedente para a segunda habitação. Dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) indicam que 74,8% dos domicílios brasileiros, em 2011, eram próprios (IBGE, 2012b);
- d) Uma visão negativa da experiência urbana, reforçada pela percepção da violência urbana e dos problemas ambientais. Essa visão negativa coincidiu com as mutações do mundo do trabalho, resultantes do momento que Harvey (2000) denominou “acumulação flexível” e com a expansão do lazer de massa, que resultou em práticas diferenciadas de valoração lazer. Essa dimensão, como apontaram Urry (2001) e Dantas (2009), em diversos contextos espaciais e temporais, não pode ser desconsiderada na análise da expansão da segunda residência.

Aos fatores correlacionados, no caso do território brasileiro, acrescentamos a diversidade de ambientes ecológicos, afinal são 8,5 mil quilômetros de faixa litorânea, inúmeras áreas ribeirinhas e lacustres, além dos ambientes serranos. Essa diversidade de ambientes ecológicos, em qualquer que seja a latitude brasileira, encontra-se na área de influência de uma rede de médias e grandes cidades que potencializa o seu uso para práticas de lazer e consumo de espaço, formando o húmus ideal para desenvolvimento do mercado imobiliário da segunda residência.

A segunda residência em ambientes metropolitanos

As regiões metropolitanas concentram parte significativa dos assentamentos de segunda residência do território brasileiro. As 38 regiões metropolitanas brasileiras, em 2010, agrupavam 35% do total dos domicílios de uso ocasional. A [Figura 2](#) indica a importância desse tipo de assentamento urbano e sua relação com as periféricas das regiões metropolitanas.

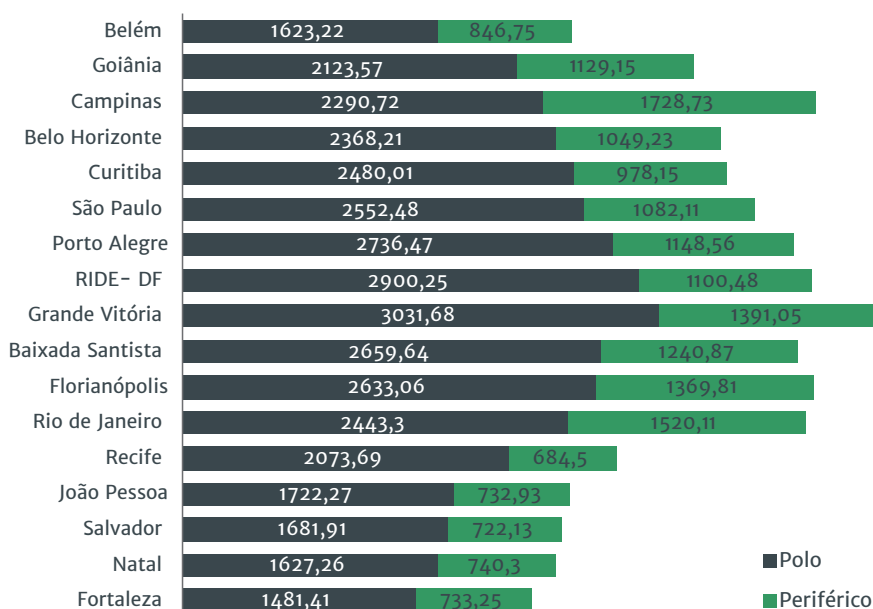
Figura 2 – Domicílios de uso ocasional em regiões metropolitanas brasileiras, 2010



Os dados devem ser observados com base na relação entre a participação dos domicílios de uso ocasional no polo metropolitano e nos municípios periféricos. Do ponto de vista absoluto, os polos metropolitanos concentram a maior parte dos domicílios de uso ocasional, sendo Belém,

São Paulo e Goiânia os municípios com maior concentração absoluta no polo em relação às respectivas regiões metropolitanas. Quando se considera a participação relativa, entretanto, os polos metropolitanos agrupam os menores percentuais, padrão que se repete tanto no litoral quanto na hinterlândia. Essa incursão é suficiente para comprovar a simbiose entre a metrópole e as áreas periféricas que passam a atender, em virtude da disposição de áreas para parcelamentos, com a demanda solvável localizada nas metrópoles. Se, por um lado, os municípios periféricos dispõem de estoques de áreas rurais, é nas metrópoles que a renda se concentra, sendo o excedente drenado para o mercado de terras dos municípios periféricos. Observa-se, na [Figura 3](#), uma considerável diferença na renda média entre os municípios-polos e os municípios periféricos com maior concentração de domicílios de uso ocasional. Em alguns casos, como na Região Metropolitana da Grande Vitória, a diferença entre a renda da capital e dos municípios com maior proporção relativa de segunda residência chega a 2,17. Na Região Metropolitana de Recife, o valor do rendimento médio mensal da capital é 3,03 vezes maior que aquele registrado nos municípios com maior concentração de domicílios de segunda residência.

Figura 3 – Valor do rendimento médio mensal das pessoal de 10 anos ou mais, com rendimento, municípios-polos e municípios periféricos com maior participação relativa de segunda residência, regiões metropolitanas selecionadas, 2010



Fonte: IBGE (2011).

Essa situação, tradicionalmente, atendeu aos estratos de baixa renda, estimulados pelo Estado, em associação com os promotores imobiliários, que abriram loteamentos nos municípios periféricos para atender à demanda não solvável. A situação que analisamos é distinta, por dois motivos. O primeiro motivo é que atende, majoritariamente, aos estratos de renda média e alta renda, sem que isso signifique a ausência dos segmentos de menor renda nesse mercado. O segundo motivo é que, mesmo com número reduzido, especialmente se comparado aos tradicionais deslocamentos metropolitanos para a periferia, as áreas dos parcelamentos para segunda residência abrangem extensas áreas dotadas de infraestrutura e vigilância privada, fato característico do monopólio fundiário.

O estudo da segunda residência, portanto, é empreendido pelo lado da demanda (localizada na metrópole) e pelo lado da oferta (localizada nos municípios periféricos). Sem essa compreensão, corremos o risco de empreender um estudo basicamente descritivo e sem levar em conta as sinergias do mercado fundiário/imobiliário metropolitano. É no bojo da totalidade da metrópole que ocorre a produção da segunda residência, e a fragmentação do espaço é seu sintoma mais visível.

Não negamos que existam especificidades locais e/regionais, mas o processo de produção da segunda residência, indiferente se no litoral ou na hinterlândia, não é um movimento espontâneo, já que sua análise revela os mecanismos de drenagem de renda e da ação do mercado imobiliário centralizado nas metrópoles.⁹ Também revela como o investimento do estado em fluidez interferiu no valor do solo, fator que estimulou a fragmentação das áreas rurais dos municípios periféricos. Esta é outra particularidade dos ambientes metropolitanos. Os deslocamentos para segunda residência são mais frequentes, em função da proximidade, da disposição de infraestrutura e da expansão da motorização. Da conjunção desses fatores resulta a maior frequência dos deslocamentos para os assentamentos de segunda residência localizados nos municípios periféricos das regiões metropolitanas brasileiras.

9 O imobiliário turístico, presente na RMF, constitui uma marca particular desse processo. Como indicam Ferreira e Silva (2010, p. 118), pela “ótica dos estudos sobre o mercado imobiliário, o turismo é apenas uma face da demanda existente; já pelo viés das análises sobre o turismo, o mercado imobiliário é um elo da cadeia de produção dos equipamentos (basicamente entendida como construção civil)”.

RMF: o binômio lazer-praia como indutor da demanda

Nas ondas da praia
Nas ondas do mar
Quero ser feliz
Quero me afogar [...]
Quero ser feliz
Nas ondas do mar
Quero esquecer tudo
Quero descansar
Manuel Bandeira, *Cantiga*

Santos (1982), em estudo sobre a urbanização brasileira, utiliza a expressão “urbanização litorânea” para demarcar, por assim dizer, a primeira faixa de povoamento que teve como função a proteção do território e a dotação de uma infraestrutura de comunicação que permitisse a exploração econômica do interior brasileiro. As mudanças no padrão de urbanização, desde então, refletiram as opções econômicas e políticas do estado brasileiro, em associação com o mercado. Essas opções podem ser analisadas a partir das mudanças no uso e apropriação do solo urbano, o que, nas áreas litorâneas, nos faz mirar a análise para a valorização das práticas de lazer nas praias. Na narrativa da urbanização brasileira, o processo de popularização das praias tem um capítulo de destaque. Contemporaneamente, seria improvável desconsiderar o peso do turismo regional e internacional na conformação espacial do litoral brasileiro.

É inegável que a localização geográfica litorânea, associada aos fatores climáticos, foi determinante na ocupação das regiões metropolitanas do Nordeste brasileiro. A Região Metropolitana de Fortaleza não foge a essa regra. Dantas (2011) destacou o quanto o ideário da vilegiatura influenciou o uso e a ocupação da orla de Fortaleza e como o padrão de ocupação e valorização litorânea reverberou progressivamente para os municípios limítrofes. Refere Dantas (2011, p. 70):

Os amantes de praia, não satisfeitos com o estado das zonas de praia fortalezense – poluídas ou ocupadas por atores indesejáveis –, podem, após a chegada do carro, utilizar as vias de circulação para se deslocar às praias distantes de Fortaleza. Aproveitando-se da frágil infraestrutura

desenvolvida para garantir o transporte de produtos provenientes das comunidades litorâneas, o veraneio ocupa, inicialmente, as praias vizinhas de Fortaleza, notadamente Icarai e de Cumbuco, em Caucaia, e praia de Iguape, em Aquiraz.

Na RMF existe uma faixa litorânea de 154,3 km, distribuídos em cinco municípios, o que configura importante aspecto para o uso e ocupação do espaço.¹⁰ O município de Aquiraz possui a faixa costeira mais extensa, com 57,5 km, seguido de Fortaleza com 33,4 km, Caucaia com 30,7 km, São Gonçalo do Amarante com 18,9 km e Cascavel com 13,5 km. A presença da faixa costeira e, por consequência, mais de três dezenas de praias, é um indicador do padrão diferencial de ocupação espaço. A fragmentação espacial da RMF é influenciada pela proximidade e/ou distância da orla. Outra característica que concorre para a fragmentação é a presença de inúmeras vilas e distritos na RMF. Para ficar em dois exemplos, no município de Maranguape existem dezesseis vilas e em São Gonçalo do Amarante outras oito vilas. Em toda RMF são 69 vilas, sem contar os povoados rurais e as comunidades pesqueiras, o que torna o povoamento pontual e, em muitos casos, residual, dado o movimento de expropriação de terras protagonizado pelos atores ligados ao setor fundiário/imobiliário.

Para compreender a dinâmica de ocupação do espaço rural na RMF, especialmente o potencial de conversão e/ou mudança no uso do solo para habitação, é importante considerar a estrutura agrária metropolitana. A RMF reproduz, em termos gerais, a estrutura agrária concentradora do território brasileiro. Considerando dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), de 2012, havia 4.134 propriedades rurais na RMF, perfazendo um total de área rural das propriedades de 259.907,40 hectares. A concentração fundiária está presente em todos os municípios, com variações na distribuição das propriedades por classe de tamanho. Em Caucaia, as 127 propriedades acima de 100 hectares, com área correspondente a 46.141,92 hectares, ocupavam 79,67% de toda área das propriedades rurais do município. Em São Gonçalo do Amarante, as 114 propriedades acima de 100 hectares,

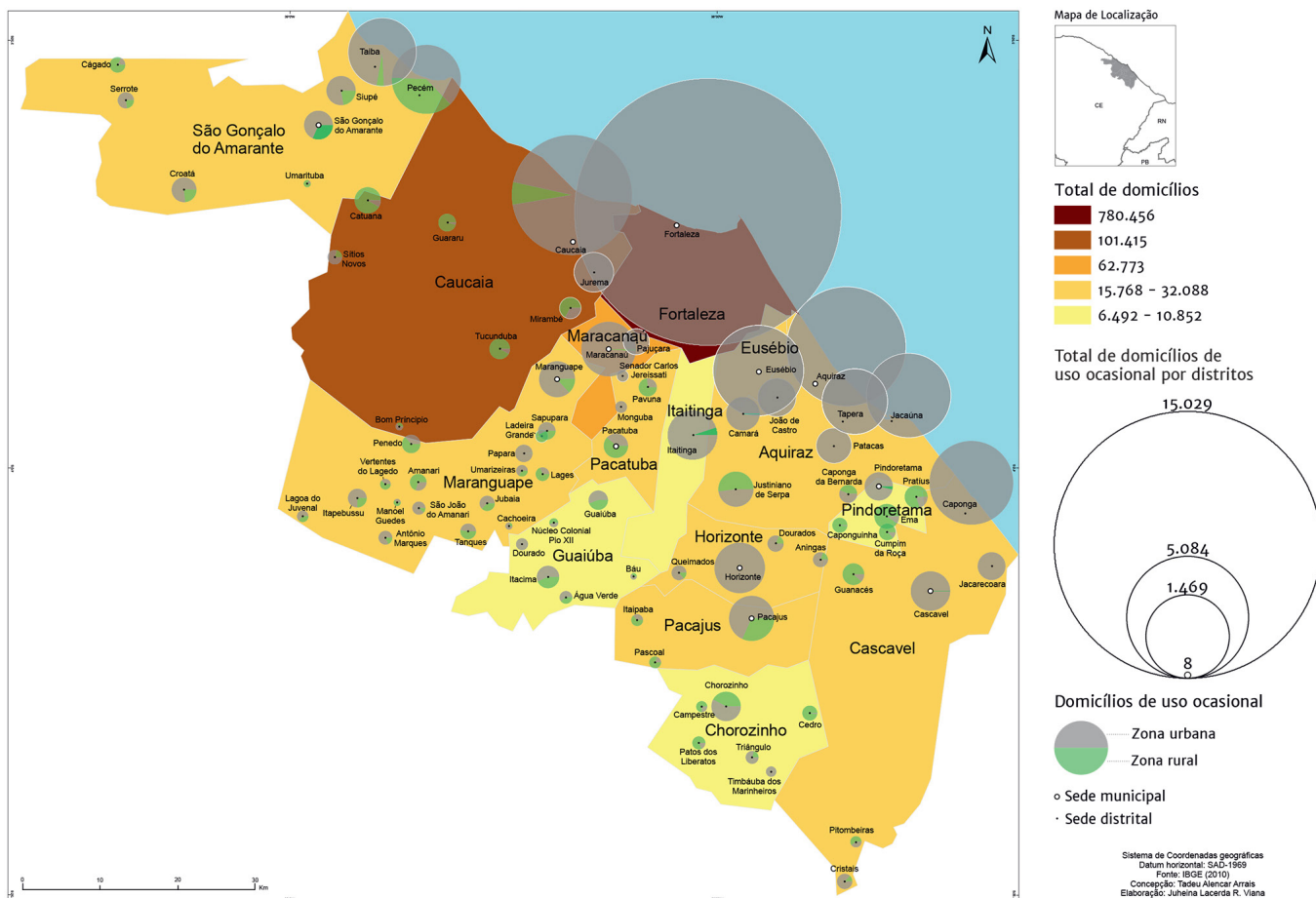
10 “A faixa litorânea corresponde, *grosso modo*, à área coberta e descoberta pelas marés. Ela é caracterizada pela presença de praias, pontas litorâneas, falésias, *beachrocks*, desembocaduras fluviais, flechas litorâneas e barreiras” (Sales, 2007, p. 242).

com área correspondente a 47.300.48 hectares, ocupavam 82,93% da área total das propriedades rurais. Os dados, que se reproduzem com semelhança em outros municípios da RMF, denotam, por um lado, a concentração de terras e, por outro, possíveis estoques fundiários para loteamentos, sem que isso signifique que essas áreas não estejam sendo utilizadas para atividades agropecuárias. Existe uma questão fundiária metropolitana na RMF, evidenciada pela valorização fundiária, provocada, entre outras questões, pela pressão imobiliária da capital que transborda nos demais municípios. Silveira (2011) demonstrou a trajetória de ocupação do espaço urbano do município de Eusébio que atende à demanda de primeira residência das classes média e alta de Fortaleza. Vieira (1998, p. 86) descreve a seguinte narrativa para Cumbuco:

Diante disso, o procedimento adotado pelos especuladores, a princípio, foi oferecer dinheiro pelas terras dos nativos. Muitos, acreditando poderem estar fazendo um bom negócio, se desfizeram de suas terras, passando a morar em locais distantes do mar (distantes do seu local de trabalho), ou, como muitos fizeram, deslocando-se para Fortaleza, para tentar outras atividades. A respeito dessa situação, muitos moradores, ao serem indagados sobre antigos moradores, responderam que “alguns nativos se arrependeram, queriam voltar para o Cumbuco, mas agora era tarde, todas as terras pertenciam às imobiliárias que estavam comercializando terrenos e agora eles custavam muito”.

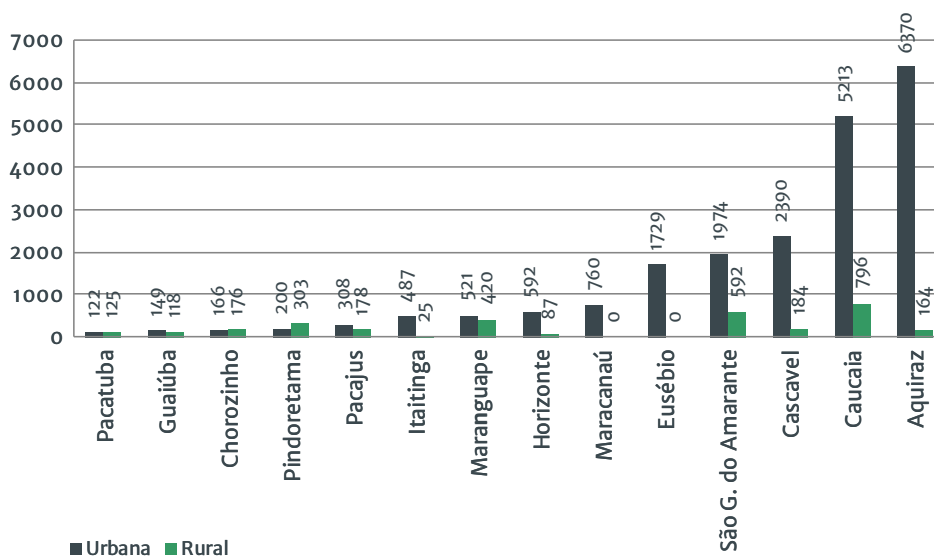
A oferta fundiária foi imprescindível para a expansão da segunda residência. As maiores concentrações relativas de domicílios de uso ocasional, em 2010, estavam em Aquiraz, São Gonçalo do Amarante, Eusébio e Cascavel, com 21,50%, 14,70%, 10,62% e 10,92% de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios do município, respectivamente. Do ponto de vista absoluto, em função das características da capital e do número de domicílios, é Fortaleza que concentra o maior número de domicílios de uso ocasional. O fato que merece destaque, assinalado pela literatura que analisa a dinâmica metropolitana, é que as mudanças no uso do solo na capital, cada vez mais, reverberam nos municípios periféricos. Parte considerável da demanda pelo mercado de segunda residência se origina das classes média e alta assentadas em Fortaleza, especialmente em bairros tradicionais como Aldeota e Meireles.

Mapa 4 – Total de domicílios de uso ocasional, por localização rural e urbana nos distritos, RMF, 2010



As maiores concentrações absolutas de domicílios de uso ocasional, excetuando-se Fortaleza, estão em Aquiraz (6.534 domicílios), Caucaia (6.009 domicílios), São Gonçalo do Amarante (2.566 domicílios) e Cascavel (2.574 domicílios). Os municípios da chamada Costa Leste concentram 8.575 e os da Costa Oeste 9.108 domicílios de uso ocasional, sendo a faixa litorânea do município de Aquiraz a mais ocupada para tal fim, o mesmo ocorrendo com a faixa litorânea de Caucaia. Os municípios com menor ocorrência absoluta são os mais distantes da linha costeira, a exemplo de Guaíba, Pacatuba, Chorozinho e Pacajus, como indicado no [Gráfico 1](#).

Gráfico 1 – Domicílios de uso ocasional por localização rural e urbana, RMF, 2010



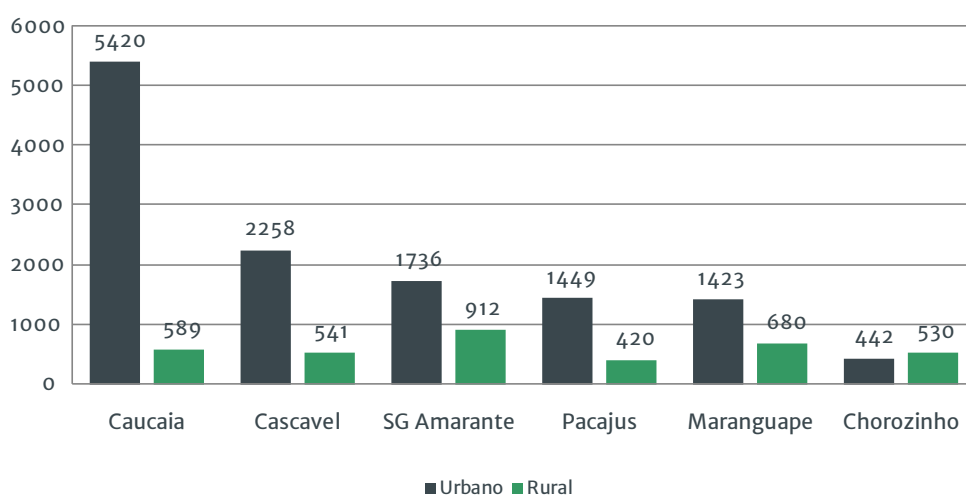
Excluindo-se Fortaleza.

Fonte: Brasil (2012).

Outro dado a observar refere-se à localização dos domicílios ocasionais em relação às áreas rurais e urbanas. Dos 39.185 domicílios de uso ocasional, 3.175 situavam-se em áreas rurais, equivalente a 8,10% do total da RMF. Desconsiderando a contribuição de Fortaleza, essa porcentagem eleva-se para 13,14%. Apenas em Chorozinho, Pacatuba e Pindoretama a participação rural é maior que a urbana. Caucaia e São Gonçalo do Amarante são os municípios com maior número de domicílios de uso ocasional em áreas rurais, com 796 e 592, respectivamente. Como são municípios extensos, com áreas litorâneas e na hinterlândia metropolitana, a presença de sítios justifica esse dado. Com exceção de Eusébio e Fortaleza, todos os municípios dispõem de domicílios de uso ocasional em áreas rurais. É necessário atentar para o fato de que na RMF as áreas de sítios de lazer são tradicionais, especialmente aquelas que se situam em áreas serranas, como por exemplo Maranguape, Maracanaú e São Gonçalo do Amarante. Contudo, a partir de consultas a corretores imobiliários e levantamento sistemático nos classificados de jornais de circulação metropolitana, constatamos uma tendência pouco valorativa desse tipo de assentamento rural,

bastando para isso confirmar o número de domicílios rurais fechados, especialmente em São Gonçalo do Amarante, Maranguape e Caucaia. Não é incomum, nesses e em outros municípios da RMF, o registro de furtos a sítios, um dos possíveis fatores para a oferta dessa modalidade de assentamento urbano. Outros fatores possíveis são o envelhecimento dos proprietários e os elevados custos para manutenção. Historicamente, os fatores citados influenciaram o fracionamento das propriedades rurais.

Gráfico 2 – Total de domicílios vagos e localização na zonal rural, municípios com maior participação na RMF, 2010



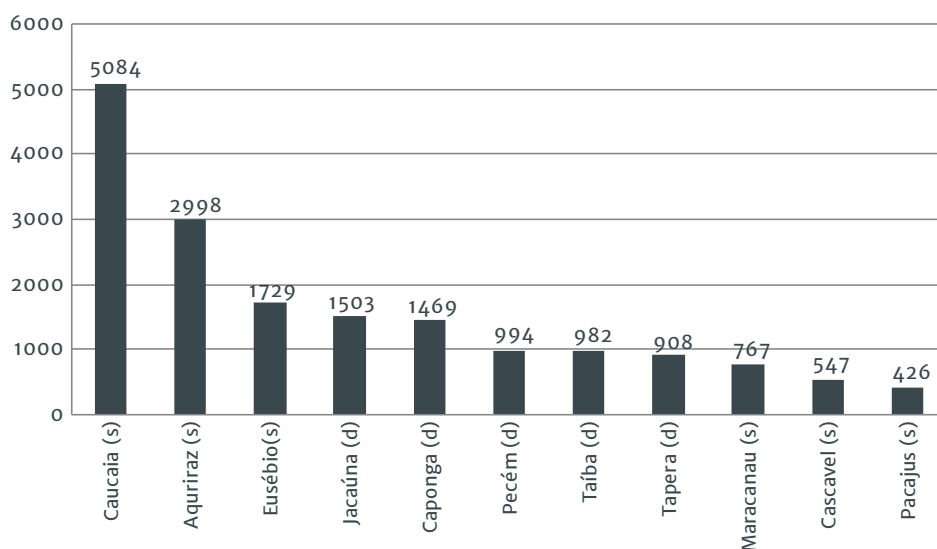
Exceto Fortaleza.

Fonte: IBGE (2011).

Em relação à localização dos domicílios de uso ocasional é oportuno destacar a possibilidade de espacialização em duas escalas. A primeira é no nível administrativo, com a distinção das cidades e das vilas (sedes de distritos), e a segunda é no nível dos setores censitários do IBGE. O [Gráfico 3](#) destaca as localidades com maior concentração absoluta de domicílios de uso ocasional. As onze localidades (cidades e vilas), excluindo Fortaleza, concentravam 72,06% dos domicílios totais da RMF e 82,2% dos domicílios localizados em áreas urbanas. As três primeiras são sedes de município, portanto consideradas cidades. São, também, as mais próximas da capital. Das localidades descritas no [Gráfico 3](#), apenas em Pacajus,

Maracanaú e Eusébio não há presença de orla. Em Eusébio, no entanto, é fácil o acesso às praias de Aquiraz. As cinco seguintes localidades são sedes de distritos e também conhecidas praias do litoral metropolitano. Em comum entre as primeiras, a localização no litoral e a presença na paisagem de empreendimentos turísticos como hotéis e pousadas, além de serviços para atender à demanda turística, como barracas na orla. O destaque, mais uma vez, é para a faixa costeira de Aquiraz, com as praias de Porto das Dunas e Prainha, além de Jacaúna e Tapera. Na última localidade registramos a presença de inúmeras chácaras no entorno da Lagoa de Catu. Em Cascavel, a maior concentração encontra-se na localidade de Caponga, uma das mais distantes em relação a Fortaleza, considerando a Costa Leste da RMF. Em Caucaia, podem-se citar Cumbuco, Icaraí e Tatuba. Estas localidades formam, juntamente com Fortaleza, o principal destino turístico do Ceará. Em algumas localidades, como Jacaúna (município de Aquiraz), a concentração relativa de segunda residência chegou, em 2010, a 40,61% do total dos domicílios. Em Taíba (município de São Gonçalo do Amarante), essa porcentagem chega a 33,68% do total de domicílios.

Gráfico 3 – Localidades com maior concentração absoluta de domicílios de uso ocasional, RMF, 2010



(s) = sede municipal, (d) = distrito.

Fonte: Brasil (2012b).

A partir da segunda escala de análise é possível desagregar os dados em maior escala. Há setores do distrito censitário de Jacaúna (município de Aquiraz), por exemplo, em que 56,13% do total de domicílios foram classificados como de uso ocasional. Nesse distrito estão praias conhecidas como Presídio, Iguape e Barro Preto, com número significativo de residências secundárias. Ainda sobre concentração dos domicílios de uso ocasional no espaço urbano, existe um padrão de ocupação comum próximo daquele assinalado por Silva (2009) em relação ao município de Aquiraz. Refere o autor:

Aquiraz, se analisada a partir de sua sede, aparenta pouca alteração em sua fisionomia urbana. Na verdade, o crescimento do município é praticamente periférico, sendo seu litoral extremamente dinâmico para atividades de turismo e lazer. (Silva, 2009, p. 21).

Figura 4 – **Composição de imagens da localidade de Porto das Dunas (Aquiraz), RMF, 2012**



A composição de imagens ilustra a ocupação da praia de Porto das Dunas (Aquiraz). É possível identificar a ocupação da primeira faixa, nas bordas da praia, por empreendimentos verticais de lazer e hotelaria, seguida de empreendimentos horizontais. No detalhe, o Beach Park, atrativo turístico mais frequentado por turistas no Ceará. No outro detalhe, em área mais afastada aproximadamente 800 metros da orla, um condomínio de flats.

Foto: Tadeu Alencar Arrais, ago. 2012.

As áreas mais densas situam-se a partir da conjunção da facilidade de transporte, presença de praias com caráter cênico e empreendimentos turísticos consolidados, a exemplo de Aquiraz e Caucaia. Na proporção em que se distancia dessas praias e de Fortaleza, o padrão de ocupação se torna mais disperso. Na maior parte dessas áreas ainda existe um considerável estoque de áreas para edificação, muitas das quais colocadas à venda. Tal fato não indica uma inércia, mas áreas reservadas para futuras edificações e/ou parcelamentos. Na verdade, essas áreas nunca foram ociosas, pois pertenciam às comunidades que viviam da pesca, parte das quais ainda existe de maneira residual. Sampaio (2009) demonstrou, em seu estudo sobre Aquiraz e por meio de entrevistas com antigos moradores, o quão simulador foi o processo de expropriação das terras. Do mesmo modo, em relação a Cumbuco, no município de Caucaia, o fez Moraes (2010). A paisagem contemporânea esconde, diante dos grandes empreendimentos de lazer e hotelaria, uma trajetória de luta e expropriação do espaço por parte dos atores ligados ao mercado fundiário/imobiliário.

É necessário refletir ainda sobre a relação entre a concentração e a dispersão dos domicílios de segunda residência. Pereira (2006), ao estudar a ocorrência do fenômeno no Ceará, descreve quatro grupos de ocupação, a saber: a) condomínios horizontais e verticais; b) aglomerados subnormais homogêneos; c) aglomerados subnormais heterogêneos; d) casas isoladas.

Não foi objetivo do autor propor uma tipologia, mas os apontamentos servem como pontos de partida para a compreensão da heterogeneidade desse tipo de assentamento urbano. A primeira distinção a ser feita é aquela dos condomínios fechados verticais e dos condomínios fechados horizontais. Porto das Dunas, Cumbuco e Icarai são as localidades com maior presença de domicílios de uso ocasional em condomínios fechados verticais e horizontais. Nessas localidades identificamos uma gama de empreendimentos edificados em áreas que podem ir de 2.500 m², formados por um conjunto de dez residências, até aqueles com áreas extensas, superiores a 30.000 m². Os maiores empreendimentos em termos de área, especialmente os *resorts*, localizam-se na faixa costeira.

Os empreendimentos em construção, como o complexo Riviera Aquiraz, na praia de Marambaia, em Aquiraz, com área de 285 hectares, referem-se a apartamentos. Mas também são comercializados lotes para edificação de residências integradas ao complexo, que oferecerá uma

série de serviços e equipamentos de lazer, como o campo de golfe já em funcionamento. Em Caucaia, o Wai Wai Cumbuco Eco Residence, com área de 35.000 m², dispõe de apartamentos com áreas entre 78 m² e 190 m².¹¹ Os empreendimentos são “pé na areia”, como fazem questão de salientar na propaganda. A exemplo de outros lançamentos e/ou em fase de construção, segundo consulta aos corretores imobiliários, a predominância de aquisição é para segunda residência. A informação faz sentido, especialmente quando observamos a dimensão das áreas privativas dos apartamentos, pois alguns apresentam metragens inferiores a 70 m², dimensão reduzida para primeira residência, especialmente se consideramos o perfil econômico dos compradores. Outro fato que chama a atenção é a predominância, considerando a compra, do investimento local-regional, o que se justifica pela crise internacional, como argumentaram alguns corretores. Essa informação, contudo, necessita de confirmação, dadas as dificuldades de acesso às informações primárias, como as planilhas de comercialização.

Figura 5 – Condomínios horizontais em Caucaia, RMF, 2013



As imagens retratam dois padrões de condomínios residenciais com presença de segunda residência. O primeiro, marcado por ocupação mais popular, localiza-se na praia de Icaraí e o segundo, marcado pela ocupação de classe média, localiza-se em Cumbuco, ambos no município de Caucaia. No primeiro destaca-se a presença de residências geminadas de dois pisos, com área construída de aproximadamente 80 metros quadrados. No segundo, o padrão de edificação e as áreas dos lotes, além de área frontal para a praia de aproximadamente 430 metros, demonstram o padrão de ocupação de estratos de renda superiores. Em comum, a disposição de áreas de lazer, infraestrutura e, principalmente, segurança.

Foto: Tadeu Alencar Arrais, out.-nov. 2012.

11 Dois termos são comuns nos nomes dos *resorts* na costa cearense. O primeiro é *beach* e o segundo é *residence*. Esses termos demarcam, de certa forma, a natureza dos empreendimentos com a presença de áreas de lazer, acesso privilegiado à praia e serviços de hospedagem. Os nomes exemplificam essa apropriação: Beach Place Resort Residence, Porto Beach Residence, Riviera Beach Place, Golf Residence, Marino Beach Residence, Califórnia Beach Village etc.

Na praia de Icaraí, em Caucaia, verificamos a maior ocorrência de condomínios verticais com predomínio de até quatro andares, o que implica menor custo para construção. Há uma faixa, ao longo da rodovia CE-090 que corta a localidade, de blocos de apartamentos. No entanto, no caso de Caucaia, como registrado por Silveira (2011), esse padrão de assentamento é resultado da expansão do tecido urbano de Fortaleza, que se transferiu para aquela localidade, especialmente em Icaraí. Quando analisados os lançamentos contemporâneos, com valor médio do m² entre R\$ 4.500 e R\$ 6.000, pode-se, facilmente, perceber que tais valores estão acima do poder aquisitivo das classes populares. Também existem condomínios de uso misto, com presença de segunda e primeira residência. No Condomínio Esplanada do Icaraí, com área de aproximadamente 20.000 m², existem 154 domicílios, dos quais 50 de uso permanente e 104 de uso ocasional, que também são utilizados para locação. O condomínio dispõe de área de lazer (piscina, salão de jogos, quadras esportivas etc.) e serviços de monitoramento de segurança intensiva. Isso demonstra, de certa forma, o processo de popularização da segunda residência.

Figura 6 – Localidade de Icaraí, em Caucaia, RMF, 2013



O padrão de ocupação em Icaraí, caracterizado pela expansão de camadas populares de Fortaleza, ocorreu no período em que as áreas de praia do município não haviam alcançado o auge da valorização fundiária/imobiliária. Esse padrão de ocupação determinou o perfil contemporâneo de ocupação dessa localidade e, em muitos casos, ocorreu a conversão da primeira residência em segunda residência.

Foto: Tadeu Alecar Arrais, nov. 2012.

Tanto em Caucaia quanto em Aquiraz registram-se condomínios de diferentes dimensões, assim como padrões de edificação. A ocupação em alguns desses condomínios, especialmente os mais distantes dos centros de comércio e serviços, a exemplo do condomínio horizontal Summer Ville, em Cumbuco, ainda é rarefeita. O referido condomínio é composto por 299 lotes, em uma área de aproximadamente 170.000 m². Identificamos, em outubro de 2012, trinta residências, das quais apenas cinco ocupadas com primeira residência. As demais, como destacado pelo corretor, são “casas de veraneio”. No caso das áreas litorâneas de Caucaia e São Gonçalo do Amarante, é preciso fazer referência à instalação do Porto de Pecém, em distrito homônimo. O empreendimento dinamizou o mercado imobiliário/fundiário, com o surgimento de vários loteamentos. A instalação do Porto causou impacto no mercado de locação, especialmente nas localidades de Pecém, Icaraí e Cumbuco. Registramos casas de segunda residência que, em função da demanda estimulada pelo deslocamento de mão de obra, foram locadas para aluguel do corpo técnico envolvido nos trabalhos do complexo portuário.¹²

É salutar lembrar, ainda em relação aos condomínios horizontais, que sua ocorrência não se restringe apenas às áreas de praia. Sua ocorrência nos municípios de Maranguape (Colinas de Maranguape), Itaitinga (Terras Belas), Maracanaú (Jardins da Serra), além de áreas distantes da

12 “A aproximação com o Porto do Pecém, os investimentos que vêm ocorrendo naquele Município e, por fim, as obras de contenção de marés, que devolveu a balneabilidade às praias do Icaraí, em Caucaia”. Essas são as explicações dadas para o *boom* imobiliário, que a região vem experimentando no momento. Se em 2007 o valor do metro quadrado custava R\$ 500,00, hoje está valendo R\$ 1.600, o que representa um aumento de 220%. O proprietário da Pereira Imobiliária, José Pereira Alves, disse que a movimentação do mercado foi como experimentar “uma passagem do céu ao paraíso”, compara. Enquanto que os negócios a partir de 2006 começavam a decair, decorrentes do desencanto ocasionado pela erosão marinha no lugar e pelo desinteresse de moradias, houve, de repente, conforme ressalta, uma procura jamais vista por casas e apartamentos. Com isso, a valorização dos aluguéis foi mais sentida. “Boa parte da nossa demanda são pessoas de nível superior e médio que trabalham no Pecém. Eles preferem alugar apartamentos no Icaraí, uma vez que dispomos de melhor infraestrutura para os seus moradores”, afirma Pereira. Com 40 anos atuando como corretor de imóveis, Pereira destaca os trabalhadores do Pecém como principais interessados. Afinal, a distância entre o Icaraí e aquele município fica em torno de 48 quilômetros, com acesso por uma estrada em boas condições de tráfego”. Disponível em: <<http://blogs.diariodonordeste.com.br/regiao metropolitana/category/infraestrutura/page/2/>>. Acesso em: 20 nov. 2012.

orla de São Gonçalo do Amarante, Cascavel e Caucaia, é bastante frequente. Nesses casos, o que se nota é a referência ao caráter cênico resultante da presença das serras, como se verifica nos nomes dos condomínios.

Nas localidades onde constatamos maior ocorrência de segunda residência, verifica-se a presença de domicílios isolados e também de condomínios verticais e horizontais, como Porto das Dunas, Cumbuco e Icaraí. Nas três localidades a concentração de residências secundárias ocorre a partir da orla até uma distância aproximada de oitocentos metros, no caso de Porto das Dunas. Nessa localidade estão os empreendimentos de maiores áreas e ligados ao turismo que ocupam as faixas da orla, como o Beach Park. Em Iguapé e Presídio, assim como Pecém e Taíba, o predomínio é de construções individuais, com lotes que podem variar de 300 m² até 1.500 m², como registrado em Taíba, onde existem domicílios com áreas frontais para a praia superiores a cem metros, fator que dificulta o acesso do público às áreas de praia.

A forma de ocupação, seja dos empreendimentos individuais, seja dos empreendimentos individuais ou coletivos privativos (hotéis e *resorts*), tem sido alvo constante de críticas. Quando pesquisadores citam o fato de ocorrer a privatização das praias, estão atentos para o impedimento, mesmo que dissimulado, do acesso pelo público. Nas extensas faixas de praia ocupadas por *resorts* não há ocorrência frequente de barracas ou mesmo vendedores ambulantes, uma vez que o consumo é direcionado para as áreas de uso privativo. Esse padrão de organização espacial é comum em outras partes do Brasil, como a Costa do Sauípe, na Bahia. É sempre bom lembrar o que consta na Lei 7.661 (Brasil, 1988):

Art. 10. As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica.

§ 1º. Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no *caput* deste artigo.

A verticalização responde pela possibilidade de criação de maximização do espaço. Há uma tendência para expansão dos condomínios verticais e horizontais fechados na faixa litorânea, o que se configura uma das saídas

para os problemas de segurança. Essa tendência, entretanto, ainda deve ser confirmada. É preciso assinalar a diferença de custeio em relação aos empreendimentos particulares isolados e os condomínios. Os gastos mensais com segurança, caseiro e manutenção das residências, em muitos casos, são superiores aos registrados no pagamento mensal dos condomínios, o que justifica, em parte, a tendência de migração para os condomínios fechados.

Figura 7 – Padrões de edificação de segunda residência, RMF, 2013



As imagens ilustram diferentes padrões de segunda residência nas praias de Presídio (Aquiraz), Icaraí (Caucaia), Barro Preto (Aquiraz) e Taíba (São Gonçalo do Amarante). O que chama a atenção é a proximidade da zona de praia, fato que exige, em função da movimentação dos sedimentos provocados pelos ventos e marés, obras de engenharia para proteção das áreas privativas.

Foto: Tadeu Alencar Arrais, out.-nov. 2012.

Algumas das edificações horizontais, como assinalado por Pereira (2006, p. 312), “são verdadeiras fortalezas de lazer privado”. A presença de muros de alvenaria, cercas elétricas e portões com avisos sobre sistemas de segurança insistem em lembrar que pouco adiantou a fuga pela segurança das grandes cidades. A segurança justifica a preferência e, conseqüentemente, a expansão da modalidade de condomínio fechado. Em relação ao porte das edificações, é de se registrar que os maiores empreendimentos são aqueles situados na praia. Não por acaso a expressão “pé na areia” é das mais utilizadas estratégias de *marketing* para os lançamentos imobiliários. Tais são os exemplos do Eco Resort Cumbuco Wai Wai, localizado em Cumbuco, assim como o Golf Ville Resort Residence, em Porto das Dunas.

Figura 8 – Encartes publicitários de resorts em construção, RMF, 2012



As imagens retratam empreendimentos hoteleiros/residenciais em Cumbuco (Caucaia) e Porto das Dunas (Aquiraz). O primeiro, VG Sun Cumbuco, comercializa apartamentos e bangalôs entre 139 m² e 39 m². O diferencial, conforme a propaganda, está na possibilidade de uso integrado dos serviços do Resort Vila Galé. O segundo, Golfe Ville, oferece apartamentos de 102 m² a 115 m², com coberturas de 176 m² a 203 m². O resort dispõe de parque aquático e campo de golfe, entre outros serviços.

Fontes: Encartes publicitários, 2012.

Figura 9 – Complexo Riviera Aquiraz, Aquiraz, 2012



As imagens retratam aspectos de um dos maiores empreendimentos em construção no litoral cearense, localizado em Aquiraz. Além de serviços sofisticados, o empreendimento oferece a possibilidade de aquisição de lotes e apartamentos. O complexo conta com uma área frontal para praia de aproximadamente dois quilômetros. Nos dois empreendimentos, conforme informações dos corretores, há o predomínio de intenção de aquisição para segunda residência.

Foto: Tadeu Miguel Arrais, nov.2012.

O padrão de edificação da segunda residência, seja individual ou em condomínios fechados, reflete a oferta fundiária e o poder de renda do comprador, sendo que os dois fatores relacionam-se com a localização. Rodrigues (1996) alertava para certa popularização das segundas residências,

fato que encontra respaldo na análise empírica. É possível, para o pequeno e médio incorporador, adquirir um terreno de 5.000 m² e edificar uma dezena de casas geminadas ou mesmo, como tem ocorrido em Porto das Dunas (Aquiraz), adquirir extensas áreas em hectares para execução de grandes projetos residenciais, como são exemplos os *resorts* em construção, notadamente em Cumbuco e Porto das Dunas.

Figura 10 – Aspectos do uso de ruas nas localidades de Iguape, Presídio e Barro Preto, no município de Aquiraz, 2012



As imagens demonstram um cenário nada parecido com os finais de semana, com intensa movimentação de visitantes e proprietários de residências secundárias. Essa é uma das características das áreas com grande incidência de residências secundárias. As imagens são de Presídio, Iguape e Barro Preto, no município de Aquiraz.

Fotos: Tadeu Alencar Arrais, nov. 2012.

A dispersão e a concentração espacial da segunda residência guardam relação com a oferta fundiária e com o poder aquisitivo do proprietário. Mas a principal questão, que ainda precisa ser explorada, refere-se ao impacto desse padrão de assentamento para o conjunto da economia municipal. Um dos impactos, inegavelmente, refere-se ao uso da infraestrutura urbana que, em função da população flutuante, pode ficar ociosa. Uma visita às praias de Presídio, Taíba, Iguapé, entre outras, em períodos que sucedem feriados ou finais de semana, demonstra um ambiente despovoado, não raro apenas com trabalhadores envolvidos na coleta de lixo nas ruas, além dos caseiros a cuidar dos jardins. A questão que se evidencia, portanto, é: como podemos mensurar o impacto desse padrão de ocupação e como distribuir o ônus da urbanização para os municípios com elevada porcentagem de segunda residência?

Considerando as principais receitas de base municipal, como o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), percebemos que sua participação nos municípios com atividade turística é, comparativamente aos municípios de perfil demográfico semelhante, proporcionalmente superior.¹³ Os IPTUs de Aquiraz e Caucaia estão entre aqueles, em 2012, com maior representatividade proporcional nas receitas do executivo municipal do estado do Ceará. Muito embora seja uma receita conjuntural, a participação do ITBI indica a movimentação do mercado imobiliário, destacadamente Caucaia e Aquiraz, municípios em que o mercado de terras encontra-se em plena efervescência.

13 Como consta na Constituição Federal de 1988, Art. 156: “Compete aos Municípios instituir impostos sobre: I propriedade predial e territorial urbana; II transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; III vendas a varejo de combustíveis líquidos e gasosos, exceto óleo diesel; IV serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, I, b, definidos em lei complementar”. No cômputo das finanças municipais, especialmente nos municípios menos populosos, as receitas tributárias municipais são inferiores àquelas resultantes de transferências federais, como o Fundo de Participação dos Municípios (FPM), e estaduais, como o Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS). No caso dos municípios com forte perfil turístico, a participação do ISSQN, geralmente, é proporcionalmente maior que naqueles municípios de semelhante perfil demográfico, mas sem atividade turística estruturada, especialmente o setor de hospedagem.

Em relação ao ISSQN, também nesses municípios as atividades formalizadas no setor de hotelaria e alimentação são as de maior destaque. Muito embora os números possam parecer representativos e justifiquem, de certa forma, os argumentos sobre a sua relevância social e econômica, seria necessário um balanço que incluísse os passivos da atividade para os municípios. Em relação ao IPTU, especialmente quando pensamos no número de lotes e glebas vagas em todos esses municípios, ficamos a imaginar a relação entre regulação do solo e a especulação imobiliária, pois nos quatro municípios (São Gonçalo do Amarante, Caucaia, Aquiraz e Cascavel) existem consideráveis estoques de áreas para parcelamento cujos proprietários residem fora dos municípios. São lotes e glebas cada vez mais valorizadas do ponto de vista imobiliário.

Tabela 1 – **Receitas tributárias de municípios selecionados, RMF, 2012**

Municípios	Domicílios			IPTU	ITBI	ISSQN
	Ocupados	Uso ocasional	Vago			
Aquiraz	19.707	6.534	3.959	5.364.377,82	3.975.263,89	6.985.092,57
Cascavel	18.832	2.574	2.799	334.126,18	359.272,22	1.201.451,69
Caucaia	89.253	6.009	6.009	3.004.094,80	2.541.181,36	16.214.864,76
São Gonçalo do Amarante	12.038	2.566	2.648	86.233,91	689.197,98	22.957.113,21

Fonte: IBGE (2012), TCM-CE (2012). Atualização em dezembro de 2012.

Um simples exercício matemático demonstra as variações no valor do IPTU nos municípios com área litorânea. Ao dividir o valor do IPTU pelo total de domicílios, chegamos ao valor médio de R\$ 177,62 em Aquiraz, R\$ 13,80 em Cascavel, R\$ 33,24 em Caucaia e R\$ 5 em São Gonçalo do Amarante. Nesse exercício seria necessário considerar não apenas o total de domicílios, mas também os domicílios com incidência do IPTU, conforme designado nos referidos Códigos Tributários Municipais.

Não há referência nos Códigos Tributários Municipais desses municípios de cobrança de IPTU por zonas ou mesmo especificação de tributação diferencial para as áreas litorâneas. O que predomina é a tributação a partir do valor venal dos imóveis, com distinção das alíquotas.

Em Cascavel, a variação das alíquotas tem relação com o valor venal do imóvel, variando de 0,20% (imóveis até R\$ 10.000) até 2% para

imóveis acima de R\$ 50.000. Esse mesmo princípio, com variação de 0,80% a 2%, é aplicado aos imóveis não edificadas (Cascavel, 2005). Em Caucaia, “2% para imóveis não edificadas e não murados, 1,5% para imóveis não edificadas e 08% para imóveis com edificações exclusivamente residenciais” (Caucaia, 2009). Em Aquiraz, o Código Tributário Municipal determina “1% para prédios e 0,5% para terrenos” (Aquiraz, 2011).

O que se nota é um tipo de política tributária mirada no valor venal (que não reflete o valor de mercado), e não na localização dos domicílios em áreas com amenidades naturais, como praias e lagoas. Merece destaque o parágrafo 4º do art. 7º do Código Tributário Municipal de Aquiraz (2001):

Parágrafo 4º – A Prefeitura Municipal poderá instituir a progressividade do IPTU, à razão de 1,0% (um por cento) ao ano a partir de 01/01/2002, até o máximo de 5% (cinco por cento), para os terrenos urbanos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados.

Seria interessante explorar a definição de subutilizado ou não utilizado, o que poderia remeter aos domicílios de uso ocasional, muito embora essa não seja a intenção, pois essa denominação não comparece no Código Tributário Municipal. Em Aquiraz, em maio de 2010, a soma dos domicílios vagos com os domicílios de uso ocasional representa mais do que a metade do total de domicílios ocupados. Os domicílios vagos, conforme o conceito do IBGE, são domicílios particulares permanentes com morador no período da coleta. Em São Gonçalo do Amarante esse padrão se repete, assim como nos demais municípios com menor intensidade, se considerado o total de domicílios. O que mais chama a atenção é que os domicílios ocasionais e os domicílios vagos estão concentrados nas proximidades das respectivas orlas, disponíveis para o mercado de locação ou mesmo aguardando a valorização imobiliária. Quando observamos esses dados à luz do Estatuto das Cidades (Brasil, 2001), percebemos que a função social da cidade e da propriedade urbana não é levada em consideração, pois identificamos a subutilização ou não utilização dos imóveis, aspecto suficiente para caracterizar situação de especulação imobiliária.

O impacto do fluxo diário de turistas para as praias é distinto daquele dos proprietários de segunda residência, especialmente para a economia municipal. Ser proprietário de uma segunda residência implica não

apenas o uso pelo proprietário e familiares, mas também a possibilidade de inserção no mercado de locação. Em todas as localidades registramos aluguel de casas para temporada, especialmente no final de ano e no carnaval. O regime climático – a garantia de sol todo o ano – amplia as possibilidades de auferir renda. A renda do aluguel é centralizada em Fortaleza, local de residência da maioria dos proprietários de segunda residência. Do mesmo modo, a maior parte dos recursos do *trade* turístico que envolve os passeios, guias, agências de viagem com pacotes turísticos e hospedagem também é drenado para Fortaleza. Esse padrão de uso, contudo, se diferencia em relação às localidades. Em Presídio, por exemplo, o comércio local é pouco movimentado, pois não registramos a presença de barracas na praia, diferentemente da vizinha Barro Preto ou mesmo de Cumbuco, em Caucaia. Nessa última localidade, assim como em Porto das Dunas, Aquiraz, o setor de serviços é bastante estruturado, com forte presença do setor de serviços, alimentação e hospedagem. Caucaia e Aquiraz são, depois de Fortaleza, os municípios da RMF com maior estoque de leitos para hospedagem, notadamente em hotéis e pousadas. Dentre os três municípios, há diferenças significativas nos parques hoteleiros, o que implica a circularidade e centralização do capital, tendo Fortaleza como polo receptivo da hotelaria regional. Nesse ponto deve-se destacar o impacto do mercado da segunda residência para a economia local, especialmente para o comércio (alimentos e bebidas) e no emprego de mão de obra (vigilância e manutenção) das residências.

Outro impacto refere-se à forma de sociabilidade das comunidades locais com os proprietários de segunda residência. Dantas (2011, p. 74), ao analisar a relação das comunidades com os proprietários, faz uma referência que ilustra a sinergia entre esses grupos:

Grosso modo, no que se refere aos antigos moradores, constata-se prática dúbia, expressão da resistência e de estratégia de incorporação de novo modo de vida. A resistência se manifesta por intermédio das lutas pela posse da terra, condição para reprodução das comunidades de pescadores. A esses grupos aliam-se os adeptos do veraneio de coabitação, preocupados com a possibilidade de modificação da ambiência litorânea por eles escolhida. A incorporação de novo modo de vida se produz com a transformação de antigos pescadores em empreendedores ligados, direta ou indiretamente, às atividades de lazer e de turismo.

Figura 11 – Aspectos da ocupação das áreas litorâneas de Taíba e Caponga, RMF, 2010



As imagens ilustram dois padrões semelhantes de ocorrência da segunda residência. O primeiro na praia de Taíba (São Gonçalo do Amarante) e o segundo na praia de Caponga (Cascavel). As duas localidades distam 61 km e 76 km, respectivamente, de Fortaleza. Na primeira localidade havia, em 2010, 2.915 domicílios, dos quais 982 de uso ocasional, e na segunda localidade havia 5.341 domicílios, dos quais 1.469 de uso ocasional.

Fonte: Google Earth, imagem de 27 de junho de 2010.

O uso dos espaços litorâneos para lazer, tanto em Fortaleza quanto nos demais municípios da RMF, relaciona-se diretamente à renda, que permite as condições de mobilidade e a permanência nas praias aos diferentes atores sociais. A distância, ao que tudo indica e nas condições atuais, não é um impeditivo para popularização das praias, bastando para isso verificar o perfil de uso das praias distantes da capital. O deslocamento para a Costa Oeste, chamada de Costa do Sol Poente, varia de 31 km para Icaraí, 47 km para Barra do Cauípe, até 75 km para Taíba. Para a Costa

Leste, chamada de Costa do Sol Nascente, Porto das Dunas dista da capital 31 km, Iguape 44 km e Caponga 65 km. As boas condições das estradas e a disposição de transporte automotor individual favorecem a frequência às praias.

O padrão de uso do espaço para atividade turística reverbera de diferentes modos no espaço, o que significa que influenciam a relação das comunidades com áreas que se encontram, cada vez mais, fragmentadas. Muito embora exista déficit de infraestrutura nas áreas próximas das orlas (especialmente saneamento e asfaltamento das ruas), é notadamente nas áreas afastadas que encontramos os maiores problemas. A ideia do turismo como motor da economia resultou, inegavelmente, em uma política de prioridade em termos de infraestrutura e serviços municipais para os espaços da orla, mesmo porque o poder de pressão dos grupos ligados ao turismo e ao mercado imobiliário é maior.

Difícil acreditar que em Aquiraz, local apazível, o IBGE tenha identificado subnormais. Em Caucaia, a maioria dos aglomerados subnormais está distante da orla e, possivelmente, parte da população que vive nos domicílios com tais características, dada a rotina de trabalho na capital, não desfruta cotidianamente das amenidades naturais, bem como aquelas socialmente criadas ao longo das áreas de praia. Isso não significa que a população não utilize as praias, mas que a utilização exige maior esforço e consumo de tempo, especialmente em relação ao transporte público. A história da expansão da segunda residência, vista por essa lógica, é apenas a continuidade da história da fragmentação das áreas e, conseqüentemente, do tecido social. A citação de Lefebvre (2008, p. 21-22) sobre a relação entre o hábitat e o habitar e a fragmentação é ilustrativa desse processo:

Um aspecto importante, talvez essencial dessa prática, aparecerá: a fragmentação do espaço para a venda e para a compra (troca), em contradição com a capacidade técnico-científico de uma produção do espaço social à escala planetária. Em conseqüência, poder-se-á encontrar aqui a análise crítica de um procedimento corrente e desastroso: faz-se corresponder, pontualmente (ponto por ponto), as necessidades, as funções, os lugares, os objetos sociais, num espaço supostamente neutro, indiferente, objetivo (inocentemente); depois disso estabelecem-se os

vínculos. Procedimento que tem uma relação evidente com a fragmentação do espaço social (jamais explicitada como tal), a teoria da correspondência ponto por ponto entre os termos (funções, necessidades, objetos, lugares) conduz a projetos que parecem claros e corretos porque são projeções visuais sobre o papel e sobre o plano de um espaço desde o início postizo. A fragmentação se traduz numa falsa análise, não crítica, que se julga precisa, porque visual, dos lugares e localizações.

O argumento econômico, baseado no tripé praia-sol-lazer, é incorporado de diferentes modos pelas comunidades e governos como epíteto de desenvolvimento. Entretanto, o desenvolvimento não pode estar desassociado da apropriação das áreas litorâneas para reprodução da vida, para o lazer, para a pesca e, fundamentalmente, para a moradia. Por tal fato, reside uma questão fundiária metropolitana que a película do turismo não reproduz nos cartões postais.

Dantas (2007) recorda que poucas localidades em todo o litoral do Ceará não foram constituídas genuinamente por comunidades pesqueiras. O espaço pretérito, ocupado para desenvolvimento de um conjunto de atividades para reprodução da vida que gravitavam na pesca e na agricultura, vem sendo sobreposto por um espaço cuja funcionalidade atende aos empreendimentos turísticos e hoteleiros e à segunda residência. Essas mudanças na paisagem, muito embora tenham encontrado resistências, como bem descrito por Lima (2007), impuseram para as comunidades locais a utilização de instrumentos políticos para afirmar não o direito à praia, vista como elemento apenas contemplativo, mas o direito ao acesso às condições que garantam a reprodução da vida, do cotidiano propriamente dito. Nesse sentido, o aspecto romântico descrito na cantiga pela presença da praia e do mar reveste-se de um sentido romântico, vendido em partes de tempo e partes de espaço para determinados grupos sociais.

RMG: o binômio lazer-campo como indutor da demanda

Eu quero uma casa no campo
Do tamanho ideal, pau-a-pique e sapé
Onde eu possa plantar meus amigos
Meus discos e livros e nada mais.
Elis Regina, *Casa de campo*

A compreensão do padrão espacial de distribuição da segunda residência na RMG passa, necessariamente, pela consideração de dois aspectos. O primeiro é a tradição rural da capital goiana, assentada em um projeto de caráter modernizador, perspectiva de análise explorada por Chaveiro (2001). O segundo é a velocidade da urbanização e a consequente pressão fundiária no espaço intraurbano da capital. Os dois aspectos formaram o pano de fundo para o surgimento de uma prática de negatização da experiência urbana que motivou, em parte, a fragmentação espacial das áreas periféricas para habitação de segunda residência, o que é divulgado pelo mercado imobiliário como uma espécie de retorno ao campo. Na ausência de praias, montanhas, balneários termais, o retorno ao campo, como um discurso genérico e alternativo para práticas de lazer, foi apropriado com pertinência pelo mercado imobiliário.

O lazer familiar goianiense, que era concentrado em clubes privados até a década de 1980, também passa a ser realizado nas áreas privadas denominadas chácaras e/ou sítios de lazer.¹⁴ Esse tipo de lazer começou a ganhar centralidade nas práticas urbanas da população que reside na capital a partir do final da década de 1980. A produção e a comercialização desses espaços pelos atores do mercado imobiliário pressupuseram, como

14 Em Goiás, a denominação sítio aparece como sinônimo de chácara. A diferença entre essas denominações e a denominação de fazenda, ao que parece, guarda relação com as dimensões da propriedade e, conseqüentemente, o tipo de produção desenvolvida na propriedade. Em uma fazenda tradicional, por exemplo, é comum a presença de cultivos temporários como arroz, milho, feijão, soja, sorgo, além das forrageiras. Um ponto que merece destaque é a pecuária bovina, menos comum nas propriedades rurais metropolitanas. O padrão de produtividade da pecuária bovina brasileira, com pouco mais de uma cabeça por hectare, implica grande consumo de espaço, e as chácaras e sítios, geralmente, não ultrapassam os cinco hectares, equivalente a 50 mil metros quadrados, o que dificulta a prática da atividade pecuária.

insumo indispensável para estimular o interesse pelas áreas rurais fragmentadas, a reprodução de uma representação negativa da experiência urbana. Historicamente, considerando o contexto europeu, esse fato não é novo, bastando para isso recuar ao final do século XIX. Nesse período, no bojo do processo de industrialização europeu, surgiram algumas das mais fortes representações negativas sobre a cidade, cujo exemplo clássico pode ser encontrado na resposta de Howard (2002) aos problemas da capital vitoriana. Williams (1989, p. 11), em estudo sobre a cidade e o campo inglês, escreve algo que ilustra as visões negativas da cidade. Diz o autor:

Em torno das comunidades existentes, historicamente bastante variadas, cristalizaram-se e generalizaram-se atitudes emocionais poderosas. O campo passou a ser associado a uma forma natural de vida – de paz, inocência e virtudes simples. À cidade associou-se a ideia de centro das realizações – de saber, comunicações, luz. Também constelaram-se poderosas associações negativas: a cidade como lugar de barulho, mundanidade e ambição; o campo como lugar de atraso, ignorância e limitação. O contraste entre campo e cidade, enquanto formas de vida fundamentais, remonta à Antiguidade clássica.

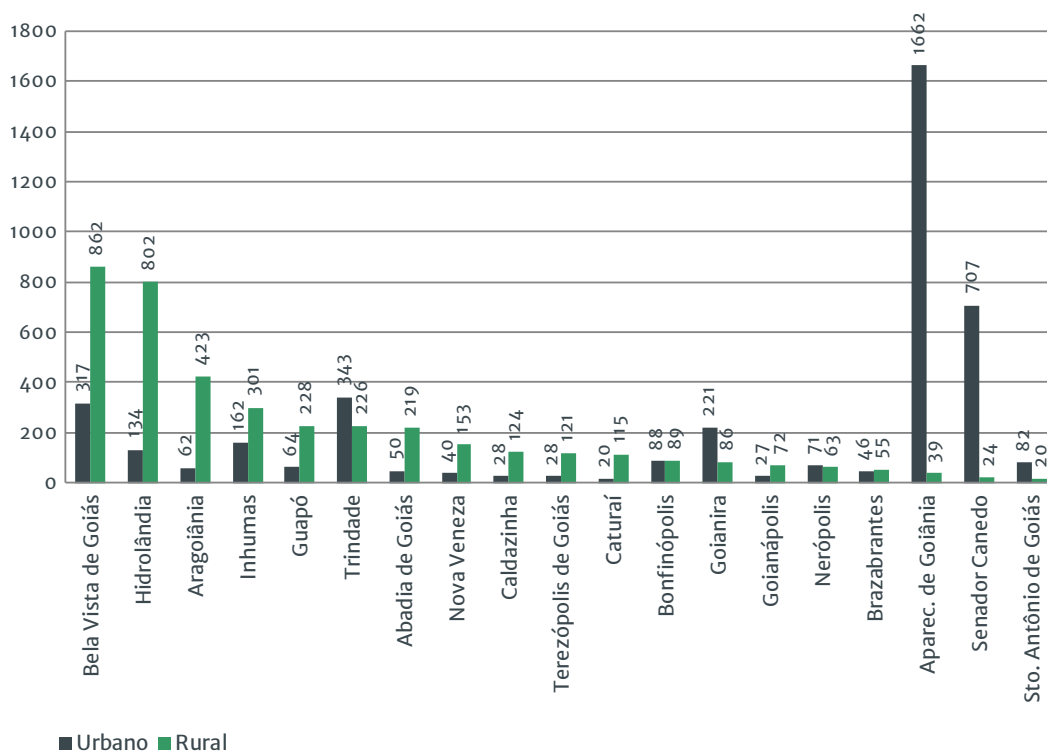
De certa maneira e mais de um século após a Londres vitoriana, com a universalização do processo de urbanização, a representação negativa da experiência urbana foi disseminada em várias partes do planeta. Em um país como o Brasil, com sua diversidade territorial e os estoques de áreas rurais nos arrabaldes das grandes cidades, a possibilidade de retorno ao campo (que não se resume ao aspecto nostálgico) passa a ser uma demonstração de prestígio social, tanto quanto uma resposta aos denominados “problemas urbanos”. Trata-se de uma apropriação diferencial do lazer, justamente porque a opção dos estratos de renda superiores é pela aquisição de áreas para atender a essa funcionalidade, fato responsável por parcela, em expansão, dos assentamentos urbanos de segunda residência na RMG.

A presença de domicílios de segunda residência em Goiás não é recente, bastando para isso recordar que os balneários de água quente atraíram frequentadores desde o período colonial. Mais recentemente, podemos citar a abertura de condomínios às margens de rios como o Araguaia

ou mesmo nas bordas de lagos artificiais para produção de energia. Desde os registros do IBGE sobre domicílios de uso ocasional, os municípios que abrangem a área da atual RMG concentram um número progressivo de domicílios de uso ocasional em relação ao total do Estado.

Em 1980, o total de domicílios de uso ocasional no espaço que forma a RMG era de 1.469, passando para 5.269 em 1991 e 11.386 em 2000. Em 2010, a RMG registrou a presença de 18.280 domicílios de uso ocasional, equivalente a 16,11% do total do estado de Goiás. Em Goiás, no ano de 2010, o IBGE identificou 113.102 domicílios de uso ocasional. Os municípios goianos com maior concentração absoluta de domicílios de uso ocasional, em 2010, foram Caldas Novas (14.152 domicílios), Goiânia (10.106 domicílios), Luziânia (2.542 domicílios), Rio Verde (1.937 domicílios), Jataí (1.708 domicílios), Aparecida de Goiânia (1.701 domicílios), Formosa (1.378 domicílios), Nova Crixás (1.315 domicílios) e Goianésia (1.314 domicílios). Nesse ano havia, em Goiás, 113.455 domicílios de uso ocasional (IBGE, 2012b).

Gráfico 4 – Domicílios de uso ocasional, por situação urbana e rural, RMG, 2010

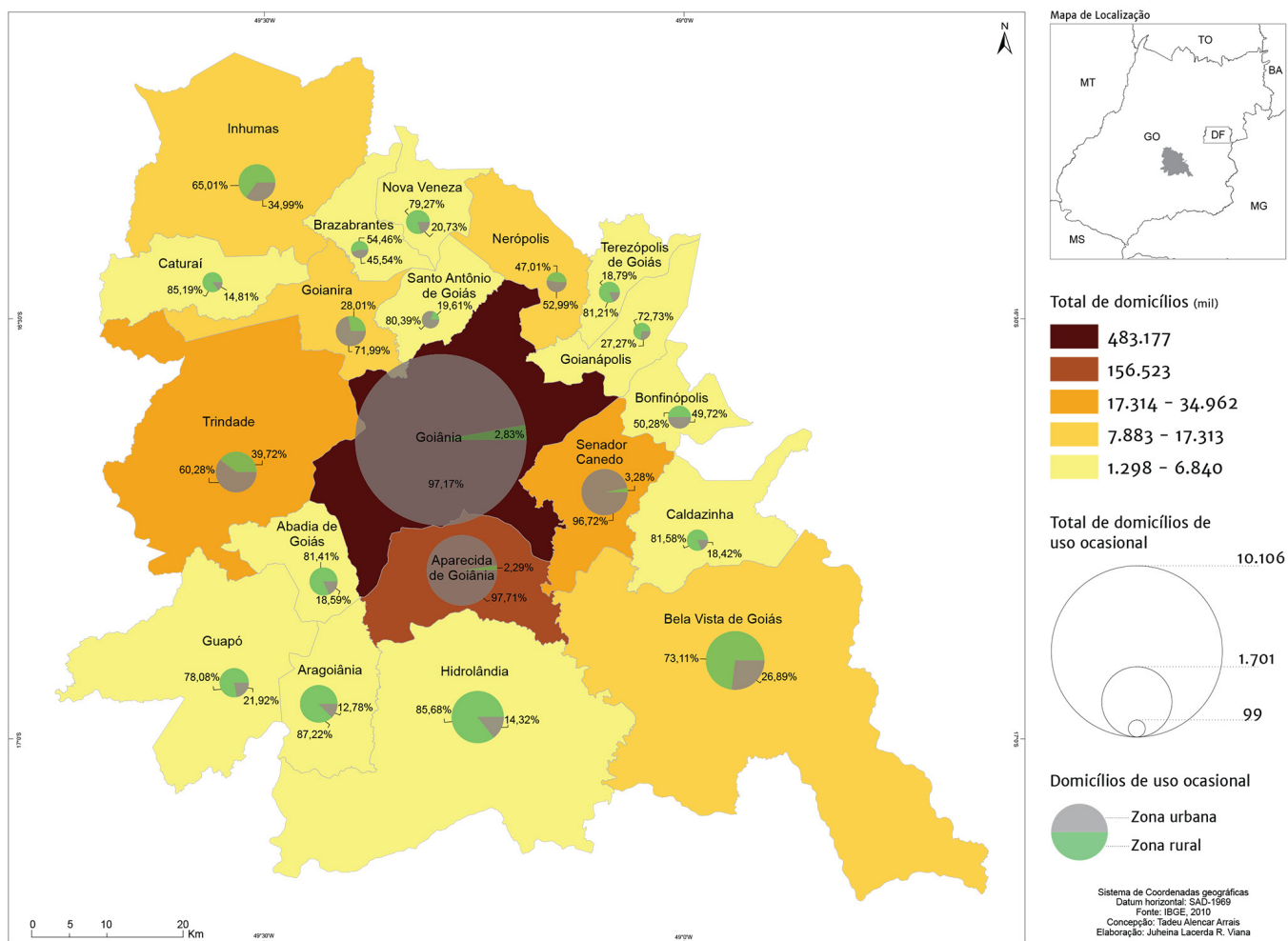


Excluindo-se Goiânia.

Fonte: Brasil (2011).

O Gráfico 4 informa a localização dos domicílios de uso ocasional por município. Dos vinte municípios da RMG, em treze a ocorrência de segunda residência em áreas rurais é superior às áreas urbanas, número que equivale ao total de 4.022 domicílios de uso ocasional. Entre os municípios com predomínio de domicílios de uso ocasional no perímetro urbano estão aqueles que fazem fronteira com Goiânia, de maior população absoluta e com menor estoque de áreas rurais, como Aparecida de Goiânia, Senador Canedo e Trindade, onde é frequente a existência de chácaras nas áreas urbanas. Em 2010, o IBGE registrou a presença de 10.106 domicílios de uso ocasional em Goiânia, dos quais 9.820 em área urbana e 186 em área rural. Entre os 9.820 domicílios de uso ocasional, encontram-se aqueles situados em áreas de expansão urbana, nas bordas da cidade, especialmente na região norte do município.

Mapa 5 – Total de domicílios de uso ocasional por localização urbana e rural, RMG, 2010



Um dos aspectos relevantes na análise e que distingue, portanto, o padrão de assentamento urbano na hinterlândia daquele registrado no litoral é a maior participação das áreas rurais, o que torna necessária uma compreensão prévia da oferta fundiária na RMG. Entre os dezenove municípios representados no [Gráfico 4](#), os três primeiros são aqueles com maiores estoques de áreas rurais. Em Bela Vista de Goiás e Hidrolândia, a área total das propriedades rurais correspondeu, em 2010, a 134.594,87 e 92.245,49 hectares, respectivamente. Em quatorze municípios da RMG, as propriedades acima de cem hectares representavam, em 2010, mais de 50% do total das áreas das propriedades rurais. A estrutura fundiária, portanto, acompanha, em linhas gerais, aquela registrada no território goiano. Considerando a pressão por habitação por um lado e, por outro lado, a estratégia de segmentação do mercado imobiliário, que demanda grandes áreas para instalação de condomínios de chácaras, é possível imaginar o potencial de conversão de áreas rurais em áreas urbanas.

Na RMG, coexistem dois padrões de ocorrência de domicílios de segunda residência. O primeiro padrão e mais tradicional refere-se aos domicílios isolados, denominados chácaras e/ou sítios. As propriedades, geralmente, localizam-se em áreas rurais e/ou área de expansão urbana, com acesso por vias não pavimentadas e próximas à capital. As dimensões dessas chácaras podem variar, a depender da localização, de 3.000 m² até 50.000 m². Em todos os municípios da RMG, existem domicílios denominados chácaras. Em Senador Canedo, Trindade, Aparecida de Goiânia e Goiânia a maior ocorrência está nas áreas urbanas e/ou áreas urbanas descontínuas. Bela Vista de Goiás, Aragoiânia e Inhumas estão entre os municípios da RMG com maior número de chácaras. Em alguns casos, as chácaras também atendem ao mercado de locações para confraternizações de finais de ano e fins de semana. As chácaras demandam a presença de caseiros e agrupam espaços de lazer como campo de futebol, piscina e churrasqueira, como prioridades de investimento.

O mercado de vendas nos últimos anos encontra-se movimentado, fato explicado, em consulta com corretores, por motivos de segurança. São comuns os relatos sobre assaltos e furtos em chácaras nos diferentes municípios da RMG. No entanto, é possível que, além desse fato, a estrutura etária, demonstrada pelo envelhecimento dos proprietários e dificuldades com custeio (manutenção e pagamento de caseiros) da propriedade, influencie a oferta desse tipo de imóvel.

O segundo padrão responde pelos condomínios fechados horizontais de chácaras. Os empreendimentos dessa modalidade estão em expansão, especialmente na última década, fato comprovado pela progressiva conversão de áreas com atividade agropecuária em condomínios de chácaras. Existem aproximadamente quarenta condomínios horizontais de chácaras na RMG, excluídos aqueles localizados no município de Goiânia, todos com a presença dos proprietários de lotes (edificados ou não) com domicílio principal em Goiânia.

A pesquisa sobre a segunda residência na RMG centrou-se nesses condomínios fechados, fato que se justifica menos pela quantidade de domicílios e mais pela dimensão global das áreas e sua tendência de expansão. A amostra foi composta por 24 condomínios. A área aproximada desses condomínios ultrapassa os 22 milhões de metros quadrados. Aquelas com maiores áreas localizam-se em municípios com fácil acesso à capital, notadamente nos limítrofes sul/sudeste do município de Goiânia, como Senador Canedo, Bela Vista de Goiás e Hidrolândia. A presença de rodovias (federais e estaduais) em bom estado de conservação é fator que favorece a expansão desse tipo de empreendimento.

Dos 24 condomínios objetos da pesquisa, oito surgiram entre 1999 e 2002, outros seis entre 2003 e 2005 e nove entre 2007 e 2012. Apenas um condomínio surgiu antes de 2000, indicador da contemporaneidade desse movimento. Hidrolândia e Senador Canedo são os municípios com maior ocorrência, seja em números absolutos, seja no total de área. Dos 24 condomínios pesquisados, seis localizam-se em Hidrolândia, somando uma área superior a nove milhões de metros quadrados, quatro em Senador Canedo e três em Bela Vista de Goiás. O número elevado em Senador Canedo justifica-se, em parte, pela extensa fronteira com Goiânia e a fácil acessibilidade, o que possibilitou em alguns desses condomínios a ocorrência de primeira residência. Na mesma área de acesso, margeando a GO-020, localizam-se os três condomínios de Bela Vista de Goiás.

Em relação à estratégia imobiliária, é comum a associação desse tipo de empreendimento à ideia de tranquilidade, segurança, ar puro, água, saúde, natureza etc., demarcando uma espécie de retorno ao ambiente rural idealizado, bastando para isso observar os nomes aprazíveis dos condomínios. Os anúncios de comercialização utilizam com frequência o substantivo chácaras associado às práticas de lazer. Os lotes, considerando

as reduzidas áreas, dificilmente se encaixam no que tradicionalmente chamamos de chácaras, uma vez que alguns são inferiores a 1.350 metros. No entanto, o ideal de retorno ao campo, como reviver um passado que não mais existe, resulta em bons frutos em termos de *marketing* imobiliário. A ironia é que, apesar do apelo ecológico explícito nos nomes, a disseminação dos condomínios horizontais fechados nos municípios periféricos também contribui para a redução da cobertura vegetal global da RMG. Um caso exemplar é o condomínio fechado Mansões Morumbi, localizado em Senador Canedo. No memorial descritivo consta área de 145,3 hectares, com parcela destinada à cobertura vegetal de 40,5 hectares.

Na mesma área estão projetados outros dois condomínios com áreas semelhantes. O que restava da cobertura vegetal original vem sendo retirado, pois nos lotes com área média de 1.600 m² há pouco espaço para a permanência da vegetação original, que é substituída por frutíferas e/ou arbustos ornamentais e gramíneas, além da área edificável. Antigas fazendas foram fragmentadas, a exemplo da Fazenda Califórnia e a Fazenda Talismã, que deram origem a condomínios homônimos. Existem esforços para replantio e conversão da flora nativa, mas o padrão de arruamento, jardinagem, edificações, áreas de lazer etc. indica balanço pouco favorável do ponto de vista da preservação ambiental, isso sem tocar nos problemas relativos ao manejo de dejetos orgânicos e inorgânicos.

O primeiro aspecto na análise refere-se à localização dos empreendimentos. A maior parte dos condomínios se encontra às margens de rodovias federais e estaduais, como a BR-153 e a GO-020, ao longo das quais estão localizados treze dos 24 condomínios da amostra. Apenas naqueles localizados em Hidrolândia, o acesso rodoviário é duplicado, um dos possíveis fatores para explicar o maior número de condomínios, uma vez que a acessibilidade é essencial para o sucesso imobiliário do empreendimento.

Nesse sentido, a forma radial da RMG que direciona o fluxo para a capital permite ao mercado imobiliário ampliar a oferta. Alguns dos condomínios situam-se mais distantes dos respectivos centros urbanos municipais do que dos limites administrativos da capital. No condomínio Villa Verde, por exemplo, existe acesso pavimentado para o município de Goiânia, mas não para o centro de Senador Canedo. O gasto com a pavimentação, empreendido pelo condomínio, para ligar a área do condomínio ao município de Goiânia, segundo Informe Publicitário, será reembolsado

Figura 12 – *Outdoors* e encarte publicitário de condomínios de chácaras, RMG, 2012



Os encartes publicitários, além de divulgar os aspectos da infraestrutura, salientam a ambiência com a natureza e a segurança. Esses anúncios, bem como aqueles de chácaras isoladas, são divulgados, preferencialmente, em Goiânia.

Foto: Leandro Oliveira Lima, dez. 2012

Quanto à dimensão, registramos condomínios com diferentes áreas, o que se explica pela oferta fundiária. Os mais extensos agrupam áreas superiores a 1,8 milhões de metros quadrados, como os condomínios Alto da Boa Vista (Senador Canedo), Encontro das Águas e Águas da Serra (ambos em Hidrolândia), com áreas de 1,9, 2,9 e 4,1 milhões de m², respectivamente. Dos condomínios objeto da pesquisa, aqueles com menores áreas foram Bela Vista (Santo Antônio), Dolce Vitta (Hidrolândia) e Nova Itália (Nova Veneza), com áreas de, aproximadamente, 90.000, 182.000 e 217.000 metros quadrados, respectivamente. A dimensão do empreendimento permite a disposição de áreas verdes, lagos e espaços de recreação, como campo de futebol, atributos que favorecem, teoricamente, o uso coletivo. Segundo informações do Memorial Descritivo, o condomínio Águas da Serra dispõe de aproximadamente um milhão de metros quadrados de áreas verdes e o Village Recanto da Mata de 316 mil metros quadrados de mata nativa.

Figura 13 – Infraestrutura de circulação em condomínios de chácaras na RMG, 2012



A pavimentação e a iluminação das ruas são as principais demandas de infraestrutura das administrações dos condomínios. O calçamento ou a pavimentação ocorre naqueles condomínios com maior grau de ocupação. As imagens retratam aspectos dos condomínios Miraflores, Ribeirão das Cachoeiras, Recanto da Mata e Habitasócio.

Fotos: Leandro Oliveira Lima, dez. 2012, e Tadeu Alencar Arrais, fev. 2013.

Em relação à infraestrutura, diferenciamos duas situações. A primeira é aquela dos lançamentos ou mesmo dos condomínios com baixo grau de ocupação. Os empreendedores, no período de comercialização, anunciam como vantagem comparativa a presença de rede de energia elétrica, água encanada (poços artificiais), portaria principal e, especialmente, cercamento do perímetro por alvenaria. A maior parte dos condomínios não dispõe de ruas calçadas e os sistemas de esgoto são individuais, com presença de fossas sépticas e sumidouros.

O abastecimento é realizado por meio de poço individual ou caixa d'água coletiva, sendo que, nesse último caso, torna-se necessária a disposição de rede interna de distribuição de água por meio de bombeamento, o que resulta em alto consumo de energia. A segunda situação é a dos condomínios entregues à administração dos condôminos. Nesses, a agenda administrativa, além de consolidar a infraestrutura, tem como prioridade o investimento em segurança, seguida de construção e áreas de lazer para uso coletivo. Inicialmente, a segurança na portaria, o que permite o controle dos acessos.

A partir da ocupação, surge a demanda de vigilância no perímetro interno e, geralmente, restrita ao período noturno, mediante a utilização de rondas motorizadas. Mais parece uma vigília patrimonial, especialmente durante a semana e naqueles condomínios com baixo grau de ocupação. Nesse caso enquadram-se o Condomínio Habitasócio e o Alto da Boa Vista, ambos localizados na área de acesso da GO-020, em Bela Vista de Goiás. Ocorre que tais procedimentos não são suficientes para evitar a ocorrência de furtos. Relatos de moradores dão conta da ocorrência de pequenos furtos no ano de 2012.

Mesmo em áreas rurais, a natureza da produção do espaço não nos deixa esquecer, para utilizar a expressão de Caldeira (2000), a intenção de construir enclaves fortificados, ainda que, em muitos casos, desabitados. Muito embora o estudo de Caldeira (2000) tenha centrado as energias no caso de São Paulo, encontramos similaridade, uma vez que, à medida que os condomínios de chácaras são ocupados, aumentam os investimentos em tecnologias de vigilância. Vejamos o que menciona a autora:

Os condomínios fechados são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que chamo de enclaves fortificados. Eles estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. (Caldeira, 2000, p. 258).

Figura 14 – Aspectos das portarias de entrada em condomínios chácaras, RMG, 2012



O investimento nas portarias é um aspecto comum, especialmente nos condomínios com maior grau de ocupação e nos lançamentos. As imagens são dos condomínios Águas da Serra, Recanto da Mata, Recanto Di Veneza e Vale dos Lírios.

Foto: Leandro Oliveira Lima, dez. 2012.

Entre as características desses chamados “enclaves fortificados” estão, como descreve Caldeira (2000), a “propriedade privada”, a “demarcação física”, o “controle por guardas armados” e “independência do entorno”. As supostas características rurais não impedem que parte dos condomínios reproduza os mecanismos de controle e segurança. A independência do entorno ocorre de outro modo, pois os condomínios não dispõem de infraestrutura de serviços internos e comércio local, demanda mais atendida em Goiânia do que nos respectivos centros municipais. Apesar do apelo rural, a disposição de infraestrutura desejada segue os padrões urbanos. Há, no máximo, uma simulação desse rural, uma espécie de simulacro. Um ponto que valoriza os empreendimentos é a presença de cursos d’água e represas artificiais, nos condomínios Miraflores, Recanto Di Veneza, Habitasócio, Village Recanto da Mata e Águas da Serra.

Nunca é demais lembrar as altas temperaturas e baixos registros de umidade, especialmente no inverno, o que torna a presença de espelhos d'água um predicado favorável, muito embora existam poucos registros de utilização para banho ou mesmo pesca, sendo uma das exceções o Condomínio Águas da Serra, localizado em Hidrolândia.

Figura 15 – Presença de espelhos d'água em condomínios de chácaras na RMG, 2012



A presença de represas sempre é destacada como ponto diferencial pelos corretores imobiliários. As imagens dos condomínios Habitasócio, Village da Mata e Águas da Serra.

Fotos: Tadeu Alencar Arrais, fev. 2013; Encartes Publicitários.

Outro dado para análise refere-se ao grau de ocupação, o que demanda esforço de quantificação para determinar a porcentagem da segunda residência em relação ao total de domicílios dos condomínios. Verificamos baixo grau de ocupação nos condomínios, fato compreensivo, uma vez que a maioria data da última década. São quatro situações possíveis em relação à ocupação: a) domicílios de segunda residência; b) domicílios de primeira residência; c) lotes de proprietários individuais; d) lotes pertencentes aos incorporadores e imobiliárias. Muito embora com alto grau de comercialização, mesmo para os lançamentos, o que predomina são áreas não edificadas. Não é incomum que o proprietário visite com frequência os lotes, a fim de cuidar dos pomares e a da jardinagem. Em todos os condomínios, conforme informações de servidores, a presença de proprietários de lotes com residência fixa em Goiânia é maior, o que comprova a tese de

drenagem de renda da capital. Considerando os condomínios da amostra, existem aproximadamente 5.450 lotes, dos quais, em 2012, 106 em construção, 681 ocupados por segunda residência e 360 ocupados por primeira residência. Trata-se de um número expressivo, especialmente quando consideramos que são potenciais estoques para construção de segundas residências. Em cinco condomínios não registramos presença de primeira residência.

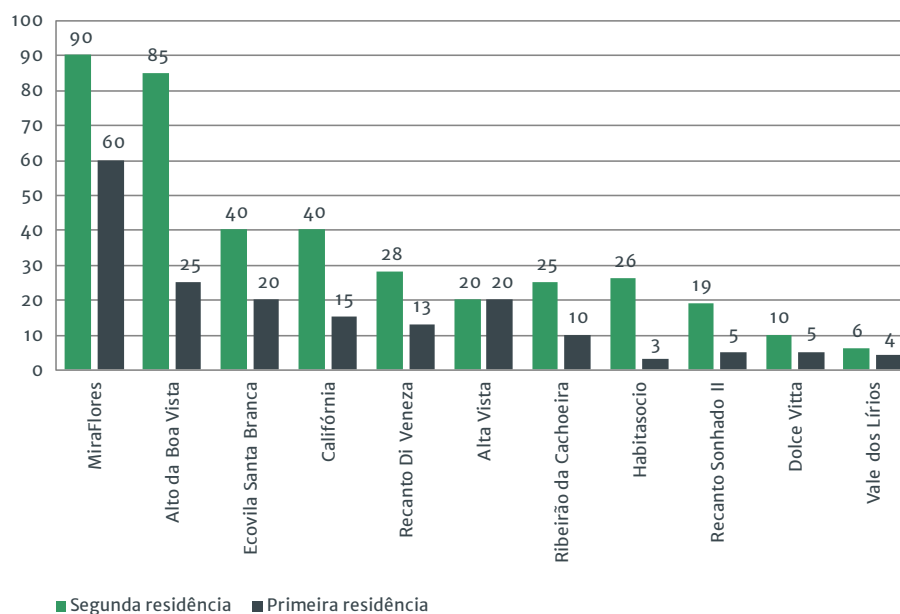
No condomínio Terra do Boi II, em Hidrolândia, registramos 45 primeiras residências e 35 segundas residências, e no condomínio Alta Vista, em Senador Canedo, vinte primeiras residências e vinte segundas residências. No caso da primeira residência, há duas situações. A primeira é da daqueles proprietários que trabalham e/ou estudam na capital, tendo envolvimento com a economia e os serviços do município praticamente nulo. A outra situação é de moradores que exercem atividades cotidianas, especialmente trabalho, no próprio município, fato mais frequente nos condomínios de Hidrolândia.

Dos dezesseis condomínios descritos no [Gráfico 5](#), Miraflores, Alto da Boa Vista, Vale das Cachoeiras e Califórnia são aqueles com maior número absoluto de residências secundárias. Os quatro primeiros estão entre os parcelamentos mais antigos. É preciso considerar, ao analisar a disposição da segunda residência, a maturação dos investimentos dos condôminos, desde o surgimento até as primeiras edificações e também o custo da edificação que, em muitos casos, é feito após a quitação dos lotes. Na maior parte dos condomínios existem domicílios em edificação, o que demonstra o interesse pela segunda residência, como Miraflores, Terra do Boi II e Ecolvilla Santa Branca.

Um último aspecto para análise refere-se ao habitar. A habitação não consiste apenas em local repouso, mas em um conjunto de práticas e mediações culturais que envolvem graus distintos de sociabilidade com o entorno. Refere Claval (2010, p. 30):

As pessoas têm uma reação emotiva diante dos lugares em que vivem, que percorrem regularmente ou que visitam eventualmente. Alguns lhes agradam, lhes parecem agradáveis, acolhedores ou calorosos; outros os seduzem por sua beleza, pela impressão calma e de harmonia que deles emana ou pela força das emoções que eles suscitam.

Gráfico 5– Número de domicílios de segunda residência e primeira residência em condomínios de chácaras da RMG, 2012



Fonte: Trabalho de Campo, 2012.

A extensão do cotidiano da primeira residência parece ser uma das características comuns da segunda residência. Trata-se da fragmentação do morar com ênfase nas atividades de lazer, o que diferencia da primeira residência, pois em apartamentos e/ou residências há limites para a realização de um conjunto de atividades classificadas como lazer. A primeira característica que chama a atenção para a compreensão da moradia refere-se à dimensão dos lotes, cuja variação mais comum vai de 1.300 m² a 5.000 m², frequentemente superiores ao gabarito dos lotes no perímetro urbano da capital que dificilmente ultrapassam os 400 m². Essa diferenciação é importante, pois dela dependerá o conjunto de atividades desenvolvidas, como pomares, espaços ornamentais, hortaliças, piscinas, *playgrounds* etc. A segunda residência não é um lugar apenas para morar, mas de idealização de um conjunto de atividades compreendidas como rurais, dado que torna a disposição de espaço imprescindível – os pequenos cultivos de milho e a prática de fazer pamonha nos finais de semana é um exemplo. As áreas dos lotes, ainda, devem ser consideradas a partir dos parâmetros urbanísticos, como os afastamentos (recuos frontais, laterais e de fundos) previstos nas diretrizes de uso do solo dos condomínios.

Figura 16 – Aspecto do cercamento do perímetro interno de condomínios de chácaras da RMG, 2012



Interessante que, mesmo situando-se em condomínios com perímetro fechado, observamos padrões de cercamento que denunciam a preocupação com segurança. Trata-se de uma propriedade privada no interior de outra propriedade privada. As imagens retratam aspectos dos condomínios Encontro das Águas, Terra do Boi II, Miraflores e Di Veneza.

Foto: Leandro Oliveira Lima, dez. 2012.

Os padrões arquitetônicos, com as possíveis exceções, envolvem casas de um e dois pisos de alvenaria, não raro com alto padrão de edificação, o que denota o poder aquisitivo dos proprietários, pois os custos para construção são superiores. Registramos edificações com valores comercializados acima de 1,5 milhão de reais. Também existem domicílios com áreas edificadas de menores dimensões, caracterizados como chalés. No entanto, especialmente nos condomínios de maiores dimensões, o predomínio é de edificações de alto padrão de construção, resultado do alto empate de capital.

Figura 17 – Padrões de edificação em condomínios de chácaras da RMG, 2012



Os padrões arquitetônicos, como se nota nas imagens, implicam alto empate de capital para construção e manutenção. Quando consideramos que parte significativa é utilizada para segunda residência, ficamos a imaginar o padrão de renda dos proprietários.

Fotos: Leandro Oliveira Lima, dez. 2012; Tadeu Alencar Arrais, fev. 2013.

É interessante observar uma espécie de similaridade entre as residências secundárias nos condomínios de chácaras, demonstrada pela presença de três elementos: a jardinagem, o pomar e o cercamento dos lotes. Mesmo em condomínios fechados, nota-se a presença de cercamento dos lotes por alvenaria ou mesmo alambrados, como no condomínio Vale dos Lírios, em Hidrolândia. É interessante lembrar a reflexão de Bauman (2009, p. 39-40):

Como bem sabemos, as cercas têm dois lados. Dividem um espaço antes uniforme em “dentro” e “fora”, mas o que é “dentro” para quem está de um lado da cerca é “fora” para quem está do outro. Os moradores dos condomínios mantêm-se fora da desconcertante, perturbadora e vagamente ameaçadora – por ser turbulenta e confusa – vida urbana, para se colocarem “dentro” de um oásis de tranquilidade e segurança.

Contudo, justamente por isso, mantêm todos os demais fora dos lugares decentes e seguros, e estão absolutamente decididos a conservar e defender com unhas e dentes esse padrão; tratam de manter os outros nas mesmas ruas desoladas que pretendem deixar do lado de fora, sem ligar para o preço que isso tem.

O mais comum, no entanto, é a utilização das chamadas cercas vivas. Os elementos contemplativos formam, por assim dizer, a ambiência que corresponderia à idealização do universo rural e de convívio com a natureza. O trato com hortaliças para muitos remete à atividade complementar de lazer. Mas as práticas cotidianas registradas não coadunam com os princípios de sustentabilidade. Os registros de depredação da flora e da fauna são frequentes, se não pelo acesso coletivo, por visitantes levados por moradores. Alguns relatos indicam que a noção de tranquilidade remonta à transferência de práticas urbanas para um espaço ainda mais privativo do que a primeira residência, fato demonstrado pela presença regular de som automotivo e o pouco zelo com o manejo do lixo. Inquirido sobre a comparação entre dois condomínios no quesito tranquilidade, um corretor argumentou (referindo-se ao maior condomínio de chácaras da RMG) que, por conta do acesso de convidados às áreas coletivas (especialmente os espelhos d'água), “não era aconselhável esperar tranquilidade” no referido condomínio, “já que o condomínio mais parece um clube”.

Em outro exemplo, apesar de o regimento não permitir depredação da fauna e flora, um morador relatou o fato de presenciar um visitante disparando arma de fogo contra um teiú, lagarto comum nas áreas do condomínio em questão. Esses relatos não podem ser generalizados, mas demonstram que, à medida que o grau de ocupação aumenta, também aumentarão a pressão em ambientes e o convívio com a flora e fauna silvestre. Na verdade, mesmo que os condomínios insistam em divulgar os predicados de uma ambiência ecológica, o que notamos é um descolamento entre essa aparente concepção com a prática diária dos condomínios. Considerando o impacto ao meio ambiente, merecem destaque os esforços do condomínio Ecovila Santa Branca, localizado no município de Terezópolis de Goiás, em virtude da concepção urbanística e das normas de uso e ocupação.

Ligada à rede mundial de Ecovilas que conta com 15.000 comunidades, a Ecovila Santa Branca foi planejada totalmente dentro dos conceitos da permacultura. Neste local com 335 lotes e 72.000 árvores plantadas neste primeiro estágio, foi planejada a criação de um condomínio com impacto ambiental positivo. É o comprometimento do discurso com a ação. A Ecovila Santa Branca conta com florestas temáticas, sistema natural de abastecimento do lençol freático, trilhas e ciclovias, ruas em nível, jardins produtivos, praças, centro de convivência, quadras de esporte e mais toda estrutura e filosofia, regidas em estatuto para o bem-estar da comunidade e engrandecimento da vida. (Santa Branca, 2012).¹⁵

Outro aspecto interessante em relação ao referido condomínio é a intenção de envolvimento dos condôminos com a comunidade municipal, especialmente nos assuntos sobre a questão ambiental. É sempre bom lembrar que parte significativa dos condomínios de chácaras instalou-se em antigas áreas de pastagem e com pouca cobertura nativa, o que requer por parte dos condôminos esforço no sentido de recuperar a flora e, conseqüentemente, atrair a fauna.

Outro ponto que deve ser objeto de reflexão refere-se ao impacto dos condomínios para a economia dos municípios. A estimativa conservadora, a partir de levantamento das áreas, dá conta de que mais de 22 milhões de metros quadrados foram convertidos para condomínios de chácaras nos últimos dez anos. Considerando os estoques de áreas rurais e a pressão por moradia na RMG, é possível que, em médio prazo, esse padrão possa influenciar o uso do solo rural e comprometer a produção agrícola metropolitana. Em relação ao meio ambiente, como os condomínios são privativos, não é comum a fiscalização por parte dos governos municipais. Na maior parte dos condomínios, o valor cobrado do IPTU é baixo ou mesmo inexistente, no caso daqueles localizados em áreas rurais. É o que consta no Código Tributário Municipal de Hidrolândia.

Art. 9º O imposto não é devido pelos proprietários, titulares de domínio útil ou possuidores, a qualquer título, de imóvel não edificado que, mesmo localizado nas zonas urbanizáveis, seja utilizado em exploração

15 Disponível em: <<http://ecovilasantabranca.ning.com/>>. Acesso em: 11 set. 2012.

extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, desde que cadastrados no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e se sujeitem ao Imposto Territorial Rural – ITR.

Art. 10 As zonas urbanas, para os efeitos deste imposto, são aquelas fixadas por lei, nas quais existam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo poder público: I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II – abastecimento de água; III – sistema de esgotos sanitários; IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar; V – escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do terreno considerado. (Hidrolândia, 2009).

Nossa tradição, como se nota na leitura do fragmento do Código Tributário Municipal de Hidrolândia, ainda está vinculada à ideia de tributar a propriedade predial e territorial a partir da presença de serviços e infraestrutura mantidos pelo poder público. Como os condomínios são responsáveis pela infraestrutura interna, então o baixo valor torna-se justificável e, nesse caso, praticamente não se considera nem mesmo o valor venal dos imóveis. Inquerido sobre o preço de um imóvel localizado em condomínio no município de Senador Canedo, o corretor argumentou, como ponto positivo, o fato de o proprietário haver pagado, em 2011, R\$ 10,00 de IPTU. O imóvel em questão, em lote de 5.400 m² e com área construída de 490 m², teve a pedida inicial, em novembro de 2012, de 1,2 milhões de reais. Em outros condomínios, como o Habitasócio, localizado em Bela Vista de Goiás, não há cobrança de IPTU nem mesmo ITU, apenas de Imposto Territorial Rural (ITR), que é pago pelo condomínio. Como muitos condomínios localizam-se em áreas rurais e não foram fragmentados e incorporados às áreas urbanas ou mesmo expansão, é comum a cobrança do ITR, mesmo não havendo algum tipo de exploração agropecuária. Esse imposto, especialmente para os municípios que não celebraram convênios com o governo federal, é pouco significativo. Para se ter uma ideia, em 2011, o município de Hidrolândia recebeu repasse do Governo Federal de R\$ 4.323,04 e Bela Vista de Goiás, R\$ 62.755,55 de ITR. No geral, como demonstraram Aragão e Arrais (2013), a participação das receitas próprias, especialmente IPTU, nos municípios periféricos é, proporcionalmente, bastante inferior à da capital, o que denota a dependência das

transferências estaduais e federais e, também, o desprezo diante da ordenação do uso do solo. Assinalam Aragão e Arrais (2013, p. 74):

Em Goiânia e Aparecida de Goiânia, em 2010, o IPTU gerou R\$ 228.040.141,46 e R\$39.199.895,35, respectivamente. O peso do IPTU nas receitas municipais, como se nota, é reduzido de acordo com o perfil demográfico municipal. Em Caldazinha, Caturai e Brazabranes o IPTU representou 0,33%, 0,41 e 0,58%, respectivamente, do total das receitas municipais. Em 15 dos 20 municípios da RMG, o IPTU representou menos de 2% das receitas totais municipais.

A questão então é: se o número de lotes ou domicílios em condomínios fechados de chácaras não colabora para o incremento das receitas municipais, de que serve para a economia municipal? Os passivos ambientais, agravados pela falta de controle de extensas áreas privadas, não seriam motivos suficientes para exigir maior regulação do uso e ocupação do solo por parte dos governos municipais? Na verdade, esses empreendimentos muito pouco colaboram para a economia municipal e só aumentam a fragmentação espacial, uma vez que são enclaves urbanos no meio “rural” que indicam um tipo de integração com a metrópole. Aliás, essa é outra forma de dependência, manifestada pelo crescente controle do uso do solo pelo mercado imobiliário para atender à demanda solvável da capital. Essa demanda, forjada no bojo de uma região metropolitana integrada por fluxos de diversas ordens (econômicos, políticos e sociais), é, ainda, indicativo de prestígio social. Trata-se de um lugar idealizado, isolado dos entornos, onde, para retornar à epígrafe, se “possam plantar meus amigos, meus discos e livros e nada mais”.

Conclusões

A pesquisa comparativa é útil quando revela não apenas as diferenças, mas também as semelhanças entre os processos analisados. A primeira similaridade, como demonstrado, é que Fortaleza e Goiânia polarizam a renda e as oportunidades de emprego e isso guarda relação com a oferta fundiária/imobiliária nas respectivas regiões metropolitanas. Tal característica favorece a drenagem da renda excedente para o mercado fundiário/imobiliário dos municípios periféricos, especialmente para aquisição da segunda residência.

O mercado de terras, para utilizar uma expressão de Harvey (2011), absorve os excedentes de capital. Para além da necessidade básica de morar, em cada uma das regiões metropolitanas, a posse de uma segunda residência converteu-se em símbolo de prestígio social, demarcando uma apropriação diferenciada do espaço para práticas de lazer privadas demandadas pela metrópole. Esse tipo de lazer exigiu a construção de espaços específicos para sua realização, não por acaso sua ocorrência, indiferente se no litoral ou na hinterlândia, demandou investimentos em fluidez por parte do Estado e investimento segurança por parte dos empreendedores imobiliários e proprietários. O estoque de áreas e as amenidades naturais de nada serviriam sem a garantia de acessibilidade e segurança. Esse é o pano de fundo sobre o qual ocorre a fragmentação do espaço para a segunda residência.

A compreensão do mercado de segunda residência na RMG ainda requererá um número significativo de incursões empíricas e teóricas, por

conta do impacto do processo para o conjunto da referida região metropolitana. A estimativa de 22 milhões de metros quadrados de área convertidos em condomínios de chácaras é conservadora, especialmente quando observamos o número de empreendimentos com lançamentos e os potenciais estoques de áreas rurais nos municípios periféricos. É estranho que a literatura não tenha dedicado atenção para esse fato, o que pode ser justificado pela forma difusa de ocorrência dos condomínios de chácaras e o direcionamento dos olhos dos pesquisadores para os condomínios fechados localizados nas capitais.

A ocorrência da segunda residência na RMF, em virtude da velocidade das transformações e de seu vínculo com o circuito turístico regional e internacional, recebeu maior destaque pela literatura nacional e internacional. Mesmo nas áreas litorâneas, entretanto, ainda são necessários estudos que comprovem hipóteses que são encontradas dispersas em inúmeros trabalhos. Uma delas é aquela que supervaloriza o investimento do capital internacional e toma o mercado interno, e especialmente o mercado das metrópoles, como algo menos expressivo. É necessário diferenciar a disposição de capital para construção de grandes empreendimentos com a presença de fundos imobiliários e incorporadoras internacionais, também atraídos pela possibilidade de financiamento estatal, do capital individual empatado para aquisição da segunda residência.

O fato de os atores ligados ao mercado fundiário/imobiliário agirem de forma integrada em cada uma das regiões metropolitanas implica, em muitos casos, uma estratégia difusa, de difícil reconhecimento do impacto, especialmente no curto prazo. Há uma ideia recorrente de positividade, uma vez que o mercado imobiliário, sobretudo o segmento da construção civil, funciona como uma espécie de termômetro da economia. Essa positividade, observada a partir do prisma da economia e do ordenamento do solo nos municípios periféricos, deve ser relativizada. Na RMG, os municípios praticamente abriram mão da possibilidade de incremento de receita, pois não tributam e/ou tributam de maneira pouco eficiente as propriedades prediais e territoriais localizadas nos condomínios de chácaras.

O custeio da segunda residência, assim, torna-se atrativo, pois aparece praticamente livre de impostos sobre propriedade predial e territorial para, justamente, a parcela da população com melhor poder

aquisitivo e com menos vínculos políticos e econômicos com os municípios periféricos.

Na RMF, por outro lado, em virtude da presença majoritária nos espaços litorâneos urbanos, o incremento relativo das receitas tributárias municipais como o IPTU e o ISSQN é maior. Isso tem relação direta com os empreendimentos de hotelaria e serviços que dinamizam o uso e a ocupação do solo. *Vis-à-vis* o incremento nas receitas municipais, são notórios o déficit de infraestrutura nos municípios com destacada participação de domicílios de segunda residência e o processo histórico, demonstrado pela literatura, de expropriação de terras das comunidades pesqueiras.

O padrão espacial de ocorrência da segunda residência potencializa os efeitos da fragmentação dos municípios. Harvey (1980) chamou a atenção para o fato de que, em nossas mentes, processos sociais e formas espaciais ainda aparecerem como distintos. A fragmentação do espaço corresponde à fragmentação do uso do espaço. A fragmentação espacial corresponde, de igual modo, à estratificação de renda. O desafio não se situa, entretanto, em apenas admitir a inseparabilidade de processos sociais e formas espaciais, mas em demonstrar as consequências dessa separação no nível teórico e prático, o que torna imprescindível a consideração do movimento que é inerente não apenas aos processos espaciais, mas também ao pensamento, como ensinou Lefebvre (1995). Se pensamento e realidade estão em movimento, então a coincidência entre essência e aparência é puramente formal, como destacado por Kosik (1985). É nesse contexto que a integração do mercado de terras para segunda residência resultou na fragmentação espacial, estratégia imprescindível para a solvência do mercado fundiário/imobiliário.

Na RMG, a ocorrência pontual da segunda residência torna difícil a percepção global do fenômeno, uma vez que os condomínios estão incrustados em espaços distantes dos núcleos urbanos, dispersos em áreas rurais e/ou de expansão urbana, protegidos por muros e/ou alambrados. Na RMF, a ocorrência na orla dificulta a percepção de que esse padrão está sincronizado com os demais espaços municipais. Souza (2006, p. 28), em seu estudo sobre o planejamento e a democratização do planejamento nas cidades, argumenta que a maneira como o espaço, na condição de produto das relações sociais, é produzido “influencia ou até mesmo condiciona seus produtores”. Já na introdução o autor nos lembra:

Uma sociedade profundamente marcada por prisões reais e metafóricas se reflete e, ao mesmo tempo, é condicionada por uma espacialidade correspondente (fragmentada sociopoliticamente), que, em vez de colaborar para “educar para a liberdade”, estimula o individualismo e o privatismo. Em uma tal sociedade, os espaços públicos são tratados com desleixo pelo Estado e mesmo pela sociedade civil (o “espaço de todos” é, no fundo, uma “terra de ninguém”), muitas vezes sendo abandonados devido ao medo da violência ou para evitar o contato com a “população de rua” que prolifera. (Souza, 2006, p. 29).

Como estratégia de produção do espaço, os espaços de ocorrência da segunda residência são “vividos e percebidos” de diferentes modos pelos atores sociais. Para quem compra, o fragmento responde pelo desejo de gozar do lazer em segurança, não interessando o que se passa no entorno, pois a acessibilidade permite driblar os demais fragmentos, os inconvenientes da paisagem, como a degradação ambiental e a pobreza. Para quem vende, muito embora tendo uma cartografia sempre atualizada da dinâmica de uso e ocupação do solo nas áreas metropolitanas, importa anular os efeitos negativos do entorno (por exemplo, a violência, a pobreza) e destacar os efeitos positivos da localização, acessibilidade e valorização imobiliária. Para os governos municipais, ficam os desafios, diante de grupos mais coesos e com maior poder econômico, de atender às demandas por infraestrutura e, ao mesmo tempo, tributar e regular o solo com o fito de cumprir a função social da propriedade. Para as comunidades locais, resta observar esses enclaves, sempre a esperar auferir alguma renda, mesmo que em situação de trabalho e/ou moradia precária.

Enfim, quando constatamos que o IBGE identificou 3.932.990 domicílios de uso ocasional no Brasil e que 1.402.388 situam-se em ambientes metropolitanos, espaços onde também se concentram os maiores déficits habitacionais do território brasileiro, ficamos a imaginar que, independente do contexto regional, ainda temos um problema fundiário metropolitano camuflado pela fragmentação do espaço. A tributação diferencial da segunda residência pode ser uma alternativa para coibir o monopólio da terra, distribuir o ônus da urbanização e, principalmente, onerar os efeitos positivos da localização. O tema da segunda residência, por esse ângulo, ainda demandará muitos estudos no campo da geografia urbana.

Referências

ALEDO TUR, Antonio. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor: Ciencia, Pensamiento y Cultura*, v. 184, n. 729, p. 99-113, ene.-feb. 2008. Disponível em: <<http://arbor.revistas.csic.es/index.php/arbor/article/view/164/164>>. Acesso em: 20 ago. 2012.

APR – Associação Portuguesa de Resorts. *Resorts portuguesas unem-se na preparação de uma campanha de promoção internacional do turismo residencial*. Disponível em: <<http://www.apr.com.pt/pt/relatorios-e-imprensa/constituída-associação-portuguesa-de-resorts/>>. Acesso em: 9 jun. 2013.

AQUIRAZ (Município). *Código Tributário Municipal*. Lei nº 434/01 de 5 de dezembro de 2001. Aquiraz: Prefeitura Municipal. Disponível em: <http://www.aquiraz.ce.gov.br/legislacao/C%F3digo%20Tribut%E1rio.pdf>.

ARAGÃO, Ana Luísa; ARRAIS, Tadeu Alencar. Uso e regulação do solo em ambientes metropolitanos: o impacto do IPTU nas finanças dos municípios da Região Metropolitana de Goiânia. *Boletim de Geografia*, v. 31, n. 1, 2013.

ARRAIS, Tadeu Alencar. A escala de análise metropolitana em questão: considerações sobre o processo de metropolização. *Revista do Departamento de Geografia – USP*, São Paulo, v. 24, 2012.

ARRAIS, Tadeu Alencar. *A produção do território goiano: economia, urbanização e metropolização*. Goiânia: Ed. UFG, 2013.

ASSIS, Lenilton Francisco de. Residências secundárias: expansão e novos usos no litoral cearense. In: SILVA, Jose Borzacchiello da et al. (Org.). *Litoral e sertão: natureza e sociedade no nordeste brasileiro*. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

ASSIS, Lenilton Francisco de. *Entre o turismo e o imobiliário: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade – Camocim-CE*. 2012. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, 2012.

BATISTA, Joane L. D. V. Vilegiatura marítima e urbanização em Tibau-RN. In: FONSECA, Maria Aparecida (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal, RN: Ed. UFRN, 2012.

BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

BERNAL, Cleide. *A metrópole emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza*. Fortaleza: Ed. UFC, Banco do Nordeste, 2004.

BOYER, Marc. *Les villégiatures du siècle XVI au XXI siècle: panorama du tourisme sédentaire*. Colombelles: SEM, 2008. (Collection Questions de Société France).

BRASIL. Lei nº. 7.661/1988. Brasília, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7661.htm>. Acesso em: 23 out. 2012.

BRASIL. Lei nº 10.257/2001. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 14 dez. 2012.

BRASIL. Ministério do Turismo. Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem. In: MINISTÉRIO DO TURISMO; FUNDAÇÃO UNIVERSA (Coord.). *Cartilha de orientação básica*, 1. 2. ed. Brasília, DF, 2010.

BRASIL. Ministério do Turismo. *Portaria nº 100*, de 16 de junho de 2011. Brasília, 2011.

CALDEIRA, Teresa. *Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34, Edusp, 2000.

CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias em la producción del espacio urbano español. *Revista Geográfica*, Barcelona, v. 8, n.1-2, 1974.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Metamorfoses urbanas. *GeoTextos*, v. 3, n. 1-2, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A condição espacial*. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.

CASCADEL- PR (Município). *Lei nº 1.203/2005*. Reformula o Código Tributário do Município e adota outras providências. Cascavel: Prefeitura, 2005.

CAUCAIA. Código Tributário Municipal. Lei Complementar nº. 2, de 23 de dezembro de 2009. Disponível em: <http://www.sefin.caucaia.ce.gov.br/pdf/lei_complementar_02_atualizada.pdf>. Acesso em: 6 dez. 2012.

CEARÁ (Estado). Decreto nº 31.053, de 19 de novembro de 2009. *Diário Oficial do Estado*, Série 3, n. IV, n. 219, dez. 2009. Disponível em:<<http://www.hidrolandia.go.gov.br>>. Acesso em: 20 jun. 2012.

CEARÁ (Estado). Defesa Civil. Disponível em: <http://www.defesacivil.ce.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=612&Itemid=202>. Acesso em: 15 nov. 2013.

CHAVEIRO, Eguimar Felício. *Goiânia: uma metrópole em travessia*. 2001. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

- CLAVAL, Paul. *Terra dos homens: a geografia*. São Paulo: Contexto, 2010.
- CORBIN, Alain. *O território do vazio: a praia e o imaginário ocidental*. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.
- CONTRETRAS, Luz Mery Gómez. La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados. *Perspect. Geogr.*, v. 15, p. 113-124, año 2010.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. Rio de Janeiro: Ática, 2009.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. O pescador na terra. In: SILVA, José Borzacchiello da; CAVALCANTI, Tércia Correia; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia (Org.). *Ceará: um novo olhar geográfico*. 2. ed. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. *Maritimidade nos trópicos: por uma geografia do litoral*. Fortaleza: Ed. UFC, 2009.
- DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. *Mar à vista: estudo da maritimidade em Fortaleza*. 2. ed. Fortaleza: Ed. UFC, 2011.
- DEBORD, Guy. *A sociedade do espetáculo*. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.
- DUMAZEDIER, Joffre. *Sociologia empírica do lazer*. São Paulo: Perspectiva, 1979.
- EMBRATUR. Ministério do Turismo. *Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil*. Brasília, 2009. Disponível em: <http://www.dadosefatos.turismo.gov.br/dadosefatos/demanda_turistica/segunda_residencia/>. Acesso em: 24 set. 2012.
- EMBRATUR. Sistema brasileiro de classificação de meios de hospedagem. Disponível em: <<http://www.classificacao.turismo.gov.br/MTUR-classificacao/mtur-site/index.jsp>>. Acesso em: 20 set. 2012.
- FARIA, Ernesto. *Dicionário escolar latino-português*. 7. ed. Brasília: FAE, 1994.
- FERREIRA, Ângela Lucia; SILVA, Alessandro F. Cardoso. A estruturação do turismo e do imobiliário nas metrópoles nordestinas: conceitos básicos e antecedentes.

In: DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; FERREIRA, Angela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento (Org.). *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

FONSECA, Maria Aparecida (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal: Ed. UFRN, 2012.

FONSECA, Maria Aparecida; LIMA, Renata Mayara Moreira. Segunda residência: conceito, características e significados. In: FONSECA, Maria Aparecida (Org.). *Segunda residência, lazer e turismo*. Natal: Ed. UFRN, 2012.

FURTADO, Bernardo Alves; LIMA NETO, Vicente Correia; KRAUSE, Cleandro. *Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)*. Nota Técnica nº 1. IPEA: Brasília, 2013. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/130517_notatecnicadirur01.pdf>. Acesso em: 20 maio 2013.

GILL, M. Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio? *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, v. 7, n. 146, 1º ago. 2003. Disponível em: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(052).htm). Acesso em: 2 nov. 2011.

GOELDNER, Charles R.; RITCHIE, J. R. Brent; MCINTOSH, Robert W. *Turismo: princípios, práticas e filosofias*. 8. ed. Porto Alegre: Book-Man, 2002.

GOTTIDIENER, Mark. *A produção social do espaço*. São Paulo: Edusp, 2010.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David . *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. *A condição pós-moderna*. Rio de Janeiro: Edições Loyola, 2006.

HARVEY, David. *O neoliberalismo: história e implicações*. São Paulo: Loyola, 2008.

HARVEY, David. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. Lisboa: Bizancio, 2011.

HIDROLÂNDIA (Município). *Código Tributário Municipal*. Lei Complementar nº 361 de 23 de dezembro de 2009. Disponível em: <<http://www.hidrolandia.go.gov.br>>.

HIERNAUX, Daniel. La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, v. 9, n. 194, 1 ago. 2005. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-05.htm>. Acesso em: 2 nov. 2011.

HOWARD, Ebenezer. *Cidades-jardins de amanhã*. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 2002.

IBGE. *Censo demográfico 2000*. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

IBGE. *Características da população e dos domicílios*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE. *Censo demográfico 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

IBGE. *Censo demográfico 2010: resultado da amostra*. Rio de Janeiro: IBGE, 2012a.

IBGE. *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD: síntese de indicadores 2011*. Rio de Janeiro: IBGE, 2012b.

IBGE. Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos do IBGE. Rio de Janeiro: IBGE, 2012c. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/cnefe/>>. Acesso em: 23 out. 2012.

IBGE. *Aglomerados subnormais*. Rio de Janeiro: IBGE, 2012d. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/agsn/>>. Acesso em: 30 set. 2012.

LEFEBVRE, Henri. *A production d'espace*. Paris: Maspero, 1974.

LEFEBVRE, Henri. *A vida cotidiana no mundo moderno*. São Paulo: Ática, 1991.

LEFEBVRE, Henri. *Espaço e política*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LEMENHE, Maria Auxiliadora. *As razões de uma cidade: o conflito de hegemonias*. Fortaleza: Stylus Comunicações, 1991.

LIMA, Maria do Céu de. Comunidades pesqueiras marinhas no Ceará: mariscando resistências. In: SILVA, José Borzacchiello da; CAVALCANTI, Tércia Correia; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia (Org.). *Ceará: um novo olhar geográfico*. 2. ed. Fortaleza: Demócrito Rocha, 2007.

MANN, Thomas. *A montanha mágica*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1980.

MARKUSEN, Ann. Mudança econômica regional segundo o enfoque centrado no ator. In: DINIZ, Clério Campolina; LEMOS, Mauro Borges (Org.). *Economia e território*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2005.

MORAES, A. C. Robert. *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Annblume, 2007.

MORAIS, Lucia de Fátima Sabóia de. *Para onde sopram os ventos de Cumbuco? Impactos do turismo no litoral de Caucaia, Ceará*. 2010. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2010.

MOYSÉS, Aristides. Como anda a metrópole goianiense. In: LIMA, José Júlio Ferreira; MOYSÉS, Aristides (Org.). *Como andam Belém e Goiânia*. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. CAGED, 2012. Disponível em: <http://bi.mte.gov.br/bgcaged/caged_perfil_municipio/index.php>. Acesso em: 25 set. 2012.

REVISA EXAME. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/economia/noticias/brasil-sera-lider-entre-estrangeiros-com-imoveis-em-miami>>. Acesso em: 20 nov. 2012.

MUMFORD, Lewis. *A cidade na história*. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

NOGUEIRA, Cleiton Marinho Lima. *Expansão metropolitana e dinâmica imobiliária: o município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza*. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade federal do Ceará, Fortaleza, 2011.

KOSIK, Karel. *Dialética do concreto*. São Paulo: Paz e Terra, 1985.

PATULEIA, Mafalda. O turismo residência em *resorts* integrados no polo de desenvolvimento turístico do oeste: estratégias de desenvolvimento. *Revista do ESGHT*, n. 20, 2011. Disponível em: <<http://www.dosalgarves.com/revistas/N20/Completo20.pdf>>. Acesso em: 20 set. 2010.

PAVIANI, Aldo. *Urbanização e metropolização*. Brasília: Ed. UnB, 1987. (Coleção Brasília).

PEQUENO, Luís Renato B. (Org.). *Como anda Fortaleza*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2009.

PEREIRA, Alexandre Queiroz; DANTAS, Eustáquio Wanderley Veraneio marítimo na metrópole: o caso de Aquiraz, Ceará-Brasil. *Sociedade & Natureza*, Uberlândia, v. 20, n. 2, p. 93-106, 2008.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. Urbanização e veraneio marítimo no Ceará. In: SILVA, José Borzacchiello da et al. (Org.). *Litoral e sertão: natureza e sociedade no nordeste brasileiro*. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. *A urbanização vai à praia*. 2012. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.

PINHO, Luísa; ALBUQUERQUE, Helena; MARTINS, Filomena. Vozes do mar não chegam a terra: segunda residência em áreas de risco costeiro. *Estudos Regionais*, Portugal, 2005. Disponível em: <<http://www.apdr.pt/siteRPER/numeros/RPER17/17.5.pdf>>. Acesso em: 28 out. 2011.

PINTO, J. V. Cerqueira. *Fragmentação da metrópole: constituição da RMG e suas implicações no espaço intraurbano de Aparecida de Goiânia*. 2009. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2009.

PÍREZ, Pedro. Expansión territorial, privatización y fragmentación em la configuración metropolitana de Buenos Aires. *Cadernos Métrópole*, Rio de Janeiro: EDUC, n. 13, p. 11-46, 2005.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, IPPUR, UFRJ, 1999.

ROCA, Zoran; OLIVEIRA, José; LEITÃO, Nuno. *Segundas residências em meio rural: o caso da região Oeste, Portugal*. Disponível em: <<http://tercud.ulusofona.pt/Publicacoes/2008/com-P2-07.pdf>>. Acesso em: 16 ago. 2012.

RODRIGUES, Adyr B. *Turismo e espaço: rumo a um conhecimento transdisciplinar*. São Paulo: Hucitec, 1996.

RUTKOWSKI, Pedro. Que futuro? *WHousing Report*, Lisboa; Porto, 2011. Disponível em: <<http://www.worx.pt/xms/files/Noticias/WHousingReport2011.pdf>>. Acesso em: 23 set. 2012.

SALES, Vanda C. de C. Os litorais cearenses. In: SILVA, José Borzacchiello da; CAVACANTI, Tércia Correa; DANTAS, Eustógio W. C. (Org.). *Ceará: um novo olhar geográfico*. 2. ed. Fortaleza: Editora Demócrito Rocha, 2007.

SAMPAIO, Camila Freire. *O turismo e a territorialização dos resorts: a Praia Porto das Dunas como “enclave” em Aquiraz-CE*. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2009.

SANTOS, Milton. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.

SANTOS, Milton. *Ensaios sobre a urbanização latino-americana*. São Paulo: Hucitec, 1982.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SENA, Maria de Fátima Alves; QUEIROZ, Odaléia T. M. M. Impactos ambientais e sócio-culturais do turismo de segunda residência: o caso de Ponta da Tulha, Ilhéus, BA. *Caderno Virtual do Turismo*, v. 6, n. 4, 2006.

SILVA, Alessandro Pereira Cardoso. Estratégias do mercado de investimentos privado imobiliário turístico no Nordeste brasileiro. In: DANTAS, Eustógio Wanderley

Correia; FERREIRA, Ângela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento (Org.). *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

SILVA, José Borzacchiello. Fortaleza, metrópole sertaneja. In: SILVA, José Borzacchiello da et al. (Org.). *Litoral e sertão: natureza e sociedade no nordeste brasileiro*. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

SILVA, José Borzacchiello da. Características gerais da Região Metropolitana de Fortaleza. In: DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; COSTA, Maria Célia Lustosa. *Vulnerabilidade socioambiental na Região Metropolitana de Fortaleza*. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

SILVA, José Graziano; GROSSI, Mauro del. O novo rural brasileiro. Oficina de atualização temática. p. 165-172. Disponível em: http://www.iapar.br/arquivos/File/zip_pdf/novo_rural_br.pdf. Acesso em: 8 jun. 2010.

SILVEIRA, Bruno Rodrigues. *O morar permanente na praia: moradia e vilegiatura na localidade praiana do Icaraí-CE*. 2011. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *A prisão e a ágora: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

TANAKA, Jamila Torii. *Os impactos do turismo de segunda residência na represa de Itupararanga*. 2008. TCC (Bacharelado em Turismo) – Universidade Estadual Paulista “Julio Mesquita Filho”, Rosana, SP, 2008.

TOPOLOV, Christian. *La urbanización capitalista: algunos elementos para sua nálisis*. México: Edicol, 1979.

TCM-Ceará. Disponível em: <<http://www.tcm.ce.gov.br/transparencia/index.php/main/municipios>>. Acesso em: 15 nov. 2013.

TRE-RS – Tribunal Regional Eleitoral-RS Disponível em: < http://www.trers.gov.br/apps/estatisticas/index.php?acao=busca_dados&tipo=1&formato_apresentacao=0&critério_ordenacao=0&tipo_ordenacao=1&minimo_eleitores=&maximo_eleitores=&x=11&y=16>. Acesso em: 2 out. 2012.

TULIK, Olga. *Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada*. São Paulo: Roca, 2001.

URRY, John. *O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas*. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel: SESC, 2001.

VALOR ECONÔMICO. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/arquivo/901005/demanda-gera-investimento-em-hotéis>>. Acesso em: 20 out. 2012.

VIEIRA FILHO, Nelson Antônio Quadros. *O turista de segunda residência e os impactos da atividade turística: o caso do Balneário Escarpas do Lago em Capitólio – Minas Gerais*. 2006. Dissertação (Mestrado) – Centro Universitário UNA, Belo Horizonte, 2006.

VIEIRA, Maria Elia dos Santos. *Turismo, produção do espaço e desenvolvimento local no litoral oeste cearense: o caso de Cumbuco (município de Caucaia)*. 1998. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1998.

VIDA IMOBILIÁRIA. Turismo residencial: posicionar Portugal na retoma. Edição Portugal, número 148, julho de 2010. Disponível em: <<http://www.br.vidaimobiliaria.com/sites/default/files/Ed.%2004%20-%209-%20Dossie.pdf>>. Acesso em: 22 set. 2012.

VIDA IMOBILIÁRIA. Dossiê Turismo Residencial, 2009. Disponível em: <http://www.pt.vidaimobiliaria.com/sites/default/files/arquivo/artigo/148/net_VI148_Dossier_Completo.pdf>. Acesso em: 22 set. 2012.

WEBER, Max. *Economia y sociedad*. México: Fondo de Cultura Económica, 1992.

WILLIAMS, Raymond. *O campo e a cidade: na história e na literatura*. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

© 2013, Editora UFG
© 2013, Tadeu Alencar Arrais

Revisão
Sueli Dunck

Projeto gráfico e editoração
Hugo Assunção

Capa
Hugo Assunção

Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP)

A773m Arrais, Tadeu Alencar.
Morar na metrópole, viver na praia ou no campo:
A segunda residência e o mercado imobiliário. / Tadeu
Alencar Arrais. – Goiânia : Editora UFG, 2013.

109p.
e-book
ISBN: 978-85-7274-373-0

1. Geografia 2- Turismo – segunda residência. I. Título.

CDU 911.3

Editora UFG
Câmpus Samambaia, Caixa Postal 131
CEP: 74001-970 – Goiânia – Goiás – Brasil
Fone: (62) 3521 1107 – Fax: (62) 3521 1814
editora@ufg.br
www.editora.ufg.br