

## Política ambiental e as faces do mercado imobiliário na RMR: apropriação da natureza, empreendedorismo e símbolos ambientais

Ronaldo Augusto Campos Pessoa<sup>1\*</sup>, Fabiano Rocha Diniz<sup>2</sup>, Josimar Vieira dos Reis<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Professor Associado, Universidade Federal do Tocantins, Brasil. (\*Autor correspondente: camposbr@hotmail.com)

<sup>2</sup>Professor Adjunto, Universidade Federal de Pernambuco, Brasil.

<sup>3</sup>Doutorando em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Brasil.

*Histórico do Artigo:* Artigo submetido e revisado pelo VI Encontro de Desenvolvimento e Meio Ambiente – EDMA, sendo aceito e indicado para publicação

### RESUMO

Os estudos atuais sobre política ambiental no contexto do mercado imobiliário tratam na maioria da regulação dos espaços socioambientais no urbano. Observa-se a dinâmica do mercado imobiliário como mecanismo excludente nos espaços urbanos provocando degradação ambiental. A apropriação imobiliária nos espaços ambientais representa desafios entre a modernidade urbanística e a necessidade de preservação do ambiente natural. Os símbolos ambientais utilizados pelo mercado imobiliário apontam o ambiente natural no processo de mercantilização, geram ofertas através do uso dos selos ecológicos e consolidam a mercadoria natureza no comércio capitalista dos símbolos ambientais. Deste modo, o objeto de pesquisa é a Região Metropolitana do Recife (RMR), Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, cidades onde a natureza transformada em símbolos ambientais pelo mercado empreendedor tornou-se cada vez mais visível. A análise parte da bibliografia temática, documentos e levantamento empírico nos espaços litorâneos destas cidades representantes da natureza expropriada pelo mercado imobiliário. Os resultados apontam a natureza sendo explorada de forma contínua como mercadoria nos discursos oficiais das oligarquias empreendedoras do setor imobiliário turístico.

**Palavras-Chaves:** Política ambiental, Mercado imobiliário, Símbolos ambientais.

## Environmental policy and the face of the housing market in the RMR: nature appropriateness, entrepreneur market and environmental symbols

### ABSTRACT

The current studies on environmental policy in the context of the housing market deal in the majority of the regulation of social-environmental spaces in the urban. It is observed the dynamics of the housing market as an exclusionary mechanism in urban spaces causing environmental degradation. The housing market appropriation in environmental spaces represents challenges between urban modernity and the need to preserve the natural environment. The environmental symbols used by the housing market point the natural environment in the process of commodification, generate offers through the use of ecological stamps and consolidate the commodity nature in the capitalist trade of environmental symbols. Thus, the research object is the RMR, Cabo de Santo Agostinho and Ipojuca, cities where nature transformed into environmental symbols by the entrepreneurial market has become increasingly visible. The analysis starts from the thematic bibliography, documents and empirical survey in the coastal spaces of these cities representing the nature expropriated by the housing market. The results point to nature being continuously exploited as a commodity in the official discourses of the entrepreneurial oligarchies of the tourism real estate sector.

**Keywords:** Environmental policy, Housing market, Environmental symbols.

## 1. Introdução

A apropriação imobiliária nos espaços ambientais para o mercado capitalista empreendedor representa desafios entre a incorporação da modernidade urbanística e a necessidade de preservação do ambiente natural. A natureza, vista como mercadoria, passa a fazer parte do processo de acumulação capitalista reafirmando laços junto à expropriação, apropriação e mercantilização próprios à dinâmica do capital. O ponto de partida desse processo, segundo as análises histórico-teóricas, seria a Revolução Industrial de finais do século XVIII, onde se estabelece a consagração das ideias do capitalismo como modelo dominante de produção da era moderna, o qual consolida-se assim de forma global na contemporaneidade. Confirma-se de um lado, a grande influência do modelo capitalista, principalmente nas bases da sociedade civil e política, tanto através das relações sociais quanto entre indivíduos e grupos, do outro lado, de acordo com Foladori (2001), denota-se nas atividades humanas práticas sociais capitalistas ou reprodutoras de valores simbólicos. O mercado imobiliário reproduz a influência da apropriação da natureza como mercadoria através do modelo capitalista, sua marca estratégica apresenta símbolos da natureza como oferta empreendedora (CAMPOS, 2017).

Os símbolos ambientais utilizados na relação capitalista pelo mercado imobiliário apontam o ambiente natural no processo de expropriação, apropriação e mercantilização, representam ofertas do meio ambiente através do uso dos ‘selos ecológicos’ e garantem a mercadoria natureza no comércio capitalista dos símbolos ambientais e consolidação como fontes ativas no processo de produção. Os espaços naturais como faixas de praias ou áreas litorâneas de uso coletivo, sofrem hoje acelerado processo de privatização, onde os grandes grupos empreendedores locais são responsáveis pelo uso da expropriação e transformação da natureza em mercadoria. É notório que esses grupos congregam uma cadeia corporativa atrelando o meio ambiente ao processo de mercantilização. Esse processo estabelece a nomenclatura ‘selo ecológico’ ou simbologia ambiental à mercadoria natureza que passa a ser ajustada ao mercado empresarial, consolida-se assim como estratégia do capitalismo rotativo e delimitação de uma nova face gerenciada por setores imobiliários através de exercícios lucrativos nas grandes regiões litorâneas do nordeste metropolitano.

As questões ambientais estão relacionadas com problemas urbanos das metrópoles, nesta dialética emergem aspectos da hegemonia capitalista à serviço de grupos financeiros oligomonopolistas atuando em rede internacional através de símbolos ecológicos comercializados e cotados em bolsas de valores e transformados em títulos, esses símbolos estão frequentemente representados através do uso de tecnologias apropriadas para minimização de impactos ao meio ambiente, cita-se como exemplo, os ‘selos verdes’ (redução de CO<sup>2</sup>) das novas tecnologias automobilísticas com o objetivo de diminuir a poluição nos centros urbanos. Nessa condição, a natureza parece não ter mais valor através do que ela proporciona para o desenvolvimento sustentável, passando a ser fundamental como ‘título’ rentável nos mercados financeiros. O fetichismo da mercadoria representada pelos símbolos da natureza é incorporado ao extremismo, visto que, a transformação da natureza nos moldes de reprodução apropriada pelo capitalismo, passa a fazer parte de uma lógica de inter-relação entre o homem e a natureza e entre o consumo e o poder econômico, explicitamente representados nos modelos do mercado imobiliário em expansão.

A compreensão dos problemas ambientais traduzidos nas causas da crise ambiental, de acordo com Layrargues (2002), enfoca exemplos de ofertas na busca pela integração do homem e a natureza, bem como da sociedade e a natureza, evidenciados nos grandes empreendimentos internacionais do setor imobiliário que fazem parte da cadeia de reprodução do capital global, através da penetração desses empreendedores no mercado local por meio de fortes campanhas *de marketing* promocional tendo como centro o consumo da natureza como mercadoria, simbolizando o alcance da qualidade de vida e a consolidação da aproximação da natureza, homem e sociedade, como afirma Oliveira (2003).

Os novos empreendimentos no setor turístico representam uma expansão do mercado imobiliário a partir da lógica de mercantilização ambiental e de consumo dos espaços naturais em escala processual com uma dinâmica global. A compreensão do consumo através da mercadoria natureza é um reflexo da crise ambiental contemporânea. Na visão de Layrargues (2002, p.10-11), a lógica da crise ambiental estaria no âmbito do processo perceptivo do natural ao social, configura-se nos laços desenvolvidos a partir de um novo modelo de

organização e de relações da sociedade com o sistema capitalista de produção. Dissocia-se assim as relações contextualizados da vida em sociedade em equilíbrio com a natureza. Portanto, as crises da civilização são muitas vezes expostas nos movimentos contra o capitalismo apontando ameaças ao modelo das classes dominantes.

As faces do capitalismo contemporâneo e da “ideologia dominante”, segundo Layrargues (2002, p. 11), transformam o modo de pensar o espaço urbano no tratamento das questões ambientais e sociais, originando em crises urbanas na dicotomia entre a destruição dos espaços ambientais naturais e a necessidade de conservá-los. O distanciamento dos processos de desenvolvimento ambiental sustentável é visível nos níveis político, econômico, cultural e social, tanto no plano local como no global, deixando transparecer a destruição das paisagens naturais de áreas de faixas de praias, mangues, rios, lagoas, de estuários, de reservas naturais etc., ressalta-se a preocupação com as ocupações do setor imobiliário com serviços hoteleiros ou condomínios fechados responsáveis em parte pelas alterações e impactos ambientais locais.

Como ressaltam Leal (2012) e Campos e Pontes (2013), a atual tendência está relacionada aos empreendimentos imobiliários tradicionais residenciais e as novas estruturas de ocupações urbanas na forma de hotéis, *flats*, *shoppings* e restaurantes estendidos nas áreas litorâneas das Regiões Metropolitanas das cidades (Figuras 1, 2 e 3).

**Figura 1-** Projeto Morada da Península.



**Fonte:** Campos e Fontes (2013).

**Figura 2-**Projetos Condomínios Vila dos Corais e Terraço Laguna.



**Fonte:** Campos e Fontes (2013).

**Figura 3**-Projeto Novo Mundo empresarial, hotel e *shopping*.



**Fonte:** Campos e Pontes (2013).

No contexto da globalização a emergência de novos atores junto aos processos de modernização da economia tem influenciado o setor de empreendimentos do mercado imobiliário voltado ao turismo. Os atores que formam este setor são nomeados responsáveis pela apropriação imobiliária e degradação do meio ambiente, havendo a existência de uma relação causa-efeito entre estes temas e a necessidade de análises mais rigorosas sobre os espaços naturais apropriados pela expansão imobiliária e os impactos ambientais sofridos, fortalecendo as ideias e as metas do desenvolvimento ambiental sustentável.

O processo de expansão do mercado imobiliário na Região Nordeste tem sido marcado pela expansão do capital internacional. Este impacto econômico pode ser observado com evidência nas grandes regiões litorâneas do país e é bem visível no litoral nordestino, onde a natureza passou a ser sinônimo de mercadoria natural. A expansão do turismo no Nordeste consolidou-se de maneira efetiva com o crescimento do setor de empreendimentos para atender o turismo em expansão nas últimas décadas, conseqüentemente trouxe impactos ao meio natural oriundos da ocupação desordenada e da falta de atenção às questões urbanas, ambientais e de impactos sociais ao litoral da região.

Destaca-se, por outro lado, o contexto histórico de desenvolvimento e formação das cidades situadas no litoral da RMR, estas cidades tiveram processos semelhantes de estruturação nuclear, foram ocupadas a partir da exploração econômica de produtos com predominância ao cultivo e comércio, em especial da cana de açúcar, através de uma política de produção orientada na colonização. As cidades da região litorânea sul apresentam fortes características que transcendem além da estrutura de ocupação açucareira tradicional colonialista, estão vinculadas as redes políticas, formadas por famílias latifundiárias dominantes no cenário local e nacional, ao longo de muitos anos nos principais antigos engenhos de açúcar da região.

As primeiras aglomerações do litoral sul, demarcam uma distância de apenas 10 km da linha costeira, segundo o CPRH (2005), esta distância representou historicamente a garantia do mercado da produção de açúcar ao porto do Recife. Os ecossistemas da região litorânea sul apresentam grande variedade de coqueirais, comportam parte da Mata Atlântica, estuários, manguezais, recifes de corais, coroas, ilhas e restingas. A continuidade do processo de aglomeração do litoral sul se deve hoje, ao mercado imobiliário do setor turístico que vem contribuindo de forma acelerada com os impactos ambientais nas grandes áreas litorâneas da RMR, as cidades de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca sofrem agravamentos da situação.

A evolução da expansão urbanística no litoral sul da RMR pode ser observada de forma crescente a partir de meados de 1970, a ocupação acelerada tornou-se visível nas extensões e espaços de faixas de praias e com determinação de áreas parceladas para lazer destinado aos veranistas, essas áreas inicialmente tomadas fazem parte do conjunto paisagístico de grande interesse natural e econômico. Salienta-se que, as áreas urbanas constantemente ocupadas de forma irregular, sofrem dificuldades na integração e implementação de infraestrutura e serviços, estando tais áreas vulneráveis aos impactos ambientais locais e a continuidade no

processo destrutivo do meio ambiente regional. Como exemplos podem ser citados os aterros, as ocupações intensivas das restingas e margens dos rios, além dos desmatamentos dos mangues e dos estuários, estas intervenções favorecem os impactos ambientais e a destruição massiva do meio natural nas áreas litorâneas. Conveniente seria citar a falta de iniciativas de políticas públicas para o planejamento urbano ordenado e de instrumentos urbanísticos que garantam uma extensão da zona costeira sustentável. Todavia, a expansão das atividades do setor imobiliário associado ao turismo perpetua modelos de valorização capitalista dos espaços litorâneos, configurando desigualdades insustentáveis na dinâmica socioespacial dos municípios e inviabilidade da qualidade ambiental e de vida dos habitantes e visitantes.

A atividade turística durante os anos 80 do século passado, sofreu com as crises da economia brasileira e foi apontada como possível alternativa econômica pela classe política. As faixas litorâneas dos municípios da RMR - Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca - são exemplos de um processo contaminado pela expansão dos setores do mercado imobiliário e destruição gradual de uma história natural apreciada por suas belezas naturais de praias e simplicidade da população.

Nos últimos vinte anos, mais precisamente a partir da metade ao final dos anos 90 do século passado, as mudanças no cotidiano das cidades urbanas, tensões e *stress* intenso, fizeram com que a busca pelo lazer, prazer e desprendimento aumentasse, proporcionando por outro lado, outras exigências à vida urbana. Os espaços naturais, distantes da urbanização de cidades, passaram a fazer parte da preferência e de uma nova concepção e estilo de vida, despertando interesse acelerado pela fácil mobilidade e diminuição das distâncias entre localidades, além das facilidades intencionais estimuladas pela estratégia de *marketing* do capital mercantil imobiliário. Este fenômeno, é visualizado nas áreas litorâneas, que constituem destinos centrais para atividades relacionadas com o mercado do setor turístico e de consolidação de espaços para veranistas, o desenvolvimento dessa emergência urbana no Estado de Pernambuco tem endereço certo, as cidades do litoral sul, especialmente o polo turístico Porto de Galinhas no Município de Ipojuca.

Os registros contextualizam o litoral sul de Pernambuco como uma das regiões com maior volume de intervenções e consequentemente de impactos. A localidade litorânea de Porto de Galinhas no município de Ipojuca foi favorecida de forma intensiva com investimentos dos setores de construção e turismo durante o período entre 1990 e 2005. Porto de Galinhas aglomera hoje uma constelação de vários atores com interesses políticos e econômicos diferenciados. As novas relações ajudam a transformar a natureza como mercadoria, passa-se a compreender a linguagem simbólica dos ‘selos’ ambientais, onde o capital se apropria, neste caso do espaço litorâneo, de uma maneira muito peculiar, a partir da comercialização da natureza e de sua transformação em mercadoria. Em 2008 o volume de intervenções através de investimentos privados para os mercados imobiliário e turístico no Nordeste já se aproximava de R\$ 5 bilhões, segundo Silva e Ferreira (2008), correspondendo a 74% do previsto para o Brasil. No período mais crítico das crises política e financeira, entre 2012 e 2017, houveram retrações consideráveis.

Os impactos registrados no litoral sul da RMR representam hoje, não só grande fatia do capital internacional e de suas redes globais, como também uma nova representação deste capital no comércio através dos símbolos ambientais que fortalecem a insustentabilidade local e a neutralidade do consumidor frente aos impactos ambientais provocados pela expansão do mercado imobiliário turístico na região.

Os *resorts* construídos no Brasil na última década, em sua maioria, estão localizados no Nordeste. Esta região representa o turismo brasileiro através de recursos naturais como sol, mar e passagens formatadas com elementos da fauna e flora durante todo o ano. Desta forma, a crescente tendência do tipo de empreendimento do setor imobiliário para o turismo local, representado por hotéis, *resorts*, pousadas e condomínios fechados, é identificada em Pernambuco em maior escala nas faixas de praia do litoral sul da RMR.

Na área litorânea sul da RMR, entre as cidades Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, este cenário de tipologias arquitetônicas modernas vem se repetindo de forma acelerada. É possível identificar tipologias que quebram a paisagem natural e provocam impactos ambientais significativos, a construção e implantação de empreendimentos imobiliários de grande porte contribuem para a degradação de manguezais e devastação de mangues, transformando de maneira agressiva o ecossistema dos municípios locais.

A expansão do turismo sem planejamento e a falta de estudos sobre problemas ambientais em localidades vulneráveis, são questões fundamentais de políticas públicas que determinam os tipos de empreendimentos do setor turístico-empresarial. Desta forma, a necessidade da garantia da preservação e conservação do meio ambiente em projetos de urbanização de faixas de praias, mangues, rios, lagoas, de estuários, de reservas naturais etc., passa a ser prioridade nessas localidades. Observa-se que, os efeitos provocados ao meio natural com a construção e implantação de empreendimentos do setor turístico-empresarial requer políticas prioritárias à manutenção do turismo e gestão pública da cidade compartilhada com empresários, setores da sociedade e do cidadão local, além dos diversos atores que se relacionam com as atividades turísticas.

## 2. Material e Métodos

A pesquisa aponta reflexões teóricas sobre política ambiental, mercado imobiliário e meio ambiente e o objeto empírico de análise reporta-se a natureza transformada em símbolos ambientais pelo mercado empreendedor imobiliário. Fundamenta-se no levantamento bibliográfico, de documentos e da pesquisa exploratória, com base no método analítico para compreender a relação mercado empreendedor imobiliário e meio ambiente na RMR, resultante em espaços urbanos apropriados pela expansão do mercado imobiliário e impactos ambientais nas áreas litorâneas sul. A análise avalia a expansão do setor imobiliário no processo de urbanização que vem ocupando espaços de áreas verdes, naturais e de conservação ambiental. Considerando a gravidade do problema desenha-se um cenário de desigualdade e segregação nas metrópoles da Região Nordeste. Os estudos sobre as temáticas apresentadas nesta pesquisa e desenvolvidos nos últimos anos no âmbito regional e nacional, caracterizam a necessidade de análises em um contexto interdisciplinar, em primeiro plano e de um modo geral, focam os processos de organização do espaço metropolitano das cidades e em segundo, as escalas e os eixos de investigação sobre os atores envolvidos com a produção imobiliária local, porém observa-se a carência de investigações voltadas à compreensão das particularidades que estruturam as diversas faces do mercado imobiliário da RMR e os impactos ao meio ambiente a partir do desenvolvimento das relações de produção.

O corte temporal dos estudos (2008-2017) é um período histórico com mudanças acentuadas na atuação do mercado imobiliário em termos da oferta de imóveis no litoral sul de Pernambuco e posteriores crises financeiras e políticas. A coleta de dados empíricos e as análises dos estudos teóricos foram desenvolvidas com revisão teórica e atualização de dados. As cidades pesquisadas - Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca - se configuram no período como referenciais na RMR por obterem maiores índices de expansão urbana, investimentos internacionais do setor imobiliário e identificação de drásticas mudanças na paisagem natural da região, significando indícios de impactos ambientais locais.

A bibliografia temática foi extraída de livros, teses e periódicos, produção sobre o tema através de pesquisas, anais de congressos e reuniões científicas. As principais fontes foram as bibliotecas de universidades, organizações e instituições de ensino superior e as pesquisas relacionadas com o tema de análise. Para o levantamento documental foram visitados o CONDEPE, a FIDEM, o CPRH, as Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente das cidades de Cabo de Santo Agostinho e de Ipojuca da RMR. Os planos diretores e as leis de uso e ocupação do solo das duas cidades pesquisados foram também consultados, bem como os projetos técnicos aprovados e desenvolvidos.

### 3. Resultados e Discussão

A política ambiental em curso no Brasil permanece no dilema entre as políticas públicas voltadas à proteção ambiental e aquelas que visam melhorias da malha urbana no contexto das políticas de sustentabilidade para elevar a qualidade ambiental urbana. Um dos vilões da dialética urbana-ambiental é o mercado imobiliário em expansão. De um lado, o desenvolvimento urbano crescente em áreas propícias para o mercado empreendedor e do outro, a continuidade da falta de políticas públicas urbanas para grupos de baixa renda, produzindo o aumento da desigualdade social.

A exclusão urbana provocada pelo mercado imobiliário em expansão tem como resultado uma baixa qualidade socioambiental nas cidades. O diálogo entre o direito à cidade e as políticas urbanas de proteção ao meio ambiente deve ser entendido como complementar, considerando que ambos os conceitos constam no espaço constitucional dos direitos sociais garantidos e constitui o princípio da função socioambiental do espaço urbano. Consolida-se assim a função social da propriedade a partir da política ambiental constitucional com limites à expansão do mercado imobiliário.

A expansão do mercado imobiliário é um produto das políticas públicas de recursos financeiros para o setor imobiliário e de investimentos em infraestrutura urbana sem qualificação do ambiente natural. O resultado dessa expansão é a omissão do mercado imobiliário para contribuir com o equilíbrio entre os espaços naturais de preservação e um ambiente construído saudável à cidade.

No caso da expansão do mercado imobiliário para o turismo nas áreas litorâneas sul da RMR do Estado de Pernambuco, em especial nas cidades de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, objeto de estudo deste trabalho, os incentivos públicos e privados ao turismo retratam grande contribuição ao setor imobiliário. Destaca-se, o setor da construção civil voltado ao turismo é pontuado como um dos atores importantes que contribuem com a produção da mercantilização da paisagem natural no litoral sul da RMR.

Nas cidades Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca o cenário de tipologias arquitetônicas modernas vem se repetindo de forma acelerada. É possível identificar tipologias que quebram a paisagem natural e provocam impactos ambientais significativos, a construção e implantação de empreendimentos imobiliários de grande porte contribuem para a degradação do meio ambiente, transformando de maneira agressiva o ecossistema dos municípios locais.

A expansão do turismo sem planejamento e a falta de estudos sobre problemas ambientais em localidades vulneráveis, são questões fundamentais de políticas públicas que determinam os tipos de empreendimentos do setor turístico-empresarial. Desta forma, a necessidade da garantia da preservação e conservação do meio ambiente em projetos de urbanização de faixas de praias, mangues, rios, lagoas, de estuários, de reservas naturais etc., passa a ser prioridade nessas localidades.

Observa-se que os efeitos provocados ao meio natural com a construção e implantação de empreendimentos do setor turístico-empresarial requer políticas prioritárias à manutenção do turismo e gestão pública da cidade compartilhada com empresários, setores da sociedade e do cidadão local, além dos diversos atores que se relacionam com as atividades turísticas.

O turismo hoje, vem sendo discutido a partir das relações estabelecidas entre a influência e os impactos da atividade turística nas cidades aglomeradoras do turismo e nos espaços ambientais destas localidades. Desta maneira, ressalta-se a importância da base de conhecimentos sobre o fluxo de turistas nas regiões receptoras e vítimas destas atividades, bem como sobre os períodos sazonais e a frequência nestas regiões. Os estudos sobre impactos ambientais provenientes do fluxo intenso de turistas em determinadas cidades litorâneas do Nordeste, mostram uma dinâmica evolutiva entre o crescimento do número de turistas, as atividades ofertadas pelos agentes financiadores do turismo e a degradação ambiental, além da interferência negativa da expansão do setor imobiliário turístico através da capitalização da natureza como mercadoria.

Destaca-se o turismo como uma das quatro principais atividades econômicas do mundo, perfazendo 10% do PIB mundial com investimentos superiores a US\$ 766 bilhões em novas instalações e equipamentos por ano. A Organização Mundial de Turismo (OMT), apesar das crises globais, prevê um crescimento no setor de 4% a 5% por ano, podendo atingir a meta de 6,7% no ano de 2020 (CAMPOS, 2017). A representação dos tipos de empreendimentos do setor imobiliário voltados ao turismo é exemplificada nas unidades hotéis, *resorts*, pousadas e condomínios fechados, estes ocupam principalmente as áreas litorâneas sul da RMR nas cidades do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca.

A representação dos tipos de empreendimentos do setor imobiliário para a indústria do turismo é exemplificada nas unidades hotéis, *resorts*, pousadas e condomínios fechados, estes ocupam principalmente as áreas litorâneas sul da RMR nas cidades do Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca. A caracterização de *resort* representa uma forma mais frequente de hotéis para o lazer, nos últimos anos aumentaram as construções de *resorts* com instalações em áreas de grande extensão e com ofertas bastante variadas para os diversos interesses dos hóspedes. Os *resorts* são caracterizados por serem instalados em locais de grandes atrativos naturais e com fácil acesso às regiões receptoras do turismo, além dos cuidados com a paisagem das áreas de entorno, existem preocupações básicas com a infraestrutura interna e externa do equipamento.

Os empreendimentos no setor imobiliário para o turismo buscam integrar o lazer e os negócios, eles comportam uma estrutura considerada impactante ao meio natural e com a finalidade primeira de promover o turismo nas áreas litorâneas. O turismo nas áreas litorâneas agrega as responsabilidades pela degradação ambiental e a desordem das ocupações nas faixas de praias, além de estimular a expansão do setor de investimentos imobiliário, conseqüentemente também, a especulação em localidades turísticas com potencialidade.

O projeto Reserva do Paiva na RMR é um bom exemplo, com uso misto para lazer e turismo, planejado para o evento da Copa do Mundo de 2014 no Brasil, sua finalidade principal ancora uma estrutura completa e oferece serviços de um bairro planejado de luxo (Figura 4).

**Figura 4**-Projeto Reserva do Paiva.



**Fonte:** Campos e Fontes (2013); Campos (2017).

A lógica do mercado imobiliário associada à dinâmica da valorização das localidades litorâneas através da forma de mercantilização ambiental e de ofertas de símbolos naturais, demonstra uma nova feição das cidades caracterizadas pelo processo de acúmulo de valor e do fluxo das atividades turísticas. Os espaços

litorâneos, principalmente as faixas de praias, passam a integrar-se de forma mais direta com as capitais do que com os centros urbanos intermediários próximos das localidades litorâneas. As faixas de praias passam a ser vistas como espaços litorâneos nobres atraindo o setor imobiliário com a construção de equipamentos turísticos e a consolidação da expulsão dos moradores nativos, desta forma, a apropriação do espaço natural pelo capital projeta as faixas de praias como mercadorias além de outras ofertas através de símbolos ambientais.

Percebe-se que o processo de capitalização mercantil dos recursos naturais coletivos, antes de tudo, do uso do meio ambiente como mercadoria, revelam contradições entre o desenvolvimento e crescimento urbano e a conservação e preservação da natureza, agrega-se valores que não podem ser compreendidos sem o entendimento do processo de apropriação da natureza pelo capital e o uso deste através da simbologia ambiental salientando um consumo apelidado vulgarmente de ecológico.

A simbologia do ecoturismo pode ser um exemplo, que no passado fortaleceu o amor à natureza, e hoje oferece a mesma como forma de consumo, explorando os elementos naturais de forma abundante e sem preocupações voltadas a sustentabilidade, os ‘selos ecológicos’ passaram a fomentar trilhas do capital na dinâmica de oferta-consumo sem reflexões às circunstâncias locais. Desta forma, a exploração da natureza enquanto mercadoria faz parte de uma simbologia ambiental incorporada no discurso de atores no meio político e de empreendedores nas cidades e regiões metropolitanas, consolidando uma nova linguagem para o turismo empresarial local, que sobrevive em parte dos novos arranjos institucionais de governança e posicionamento do capital imobiliário turístico internacional. Por fim, a natureza explorada enquanto mercadoria, alcança patamares primordiais nas reflexões críticas frente ao discurso oficial representado pelas oligarquias empreendedoras do setor imobiliário turístico, desenvolver de forma sustentável os espaços na busca de soluções minimizadoras dos impactos ambientais provenientes da expansão do mercado imobiliário turístico no litoral sul da RMR, deve ser garantido através de uma maior interação entre a teoria e a prática dos atores envolvidos.

#### **4. Conclusão**

Este trabalho discutiu a dinâmica do mercado imobiliário no ambiente natural. O espaço urbano aparece como um problema socioambiental tendo como arena as relações sociais e aceleração da urbanização nas cidades metropolitanas brasileiras. A faixa litorânea sul da RMR é um exemplo de espaço desordenado e de apropriação da natureza pelo mercado imobiliário, produzindo impactos ambientais a partir da expansão das intervenções urbanísticas consolidando a mercantilização dos espaços naturais.

As questões ambientais investigadas incentivam políticas de regulação do modelo de desenvolvimento urbano das sociedades contemporâneas e confrontam com políticas regulatórias, mitigatórias e resilientes, impondo uma nova forma de tratar o meio natural, espacial e social. A governança ambiental é uma alternativa de incentivo ao modelo de desenvolvimento sustentável participativo e de controle social em direção à sustentabilidade das cidades, para isso é fundamental a consolidação de uma política ambiental duradoura de conservação dos recursos naturais na região.

As cidades brasileiras equacionam a hegemonia do capitalismo dependente reproduzindo desigualdades sociourbanas e ambientais com a exploração do uso do espaço em uma escala de reprodução internacional. Este modelo caracteriza o sistema imobiliário na RMR, a velocidade da expansão do mercado imobiliário nas cidades de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca tomou proporções volumosas entre 2005 e 2010. A visibilidade dos investimentos públicos e privados no Nordeste está vinculada ao mercado da construção civil e de turismo, considerando-se as ofertas do setor imobiliário voltadas à exploração da natureza. O avanço do mercado imobiliário está associado aos níveis de consumo do local ao internacional sendo os espaços de praias e de

reservas naturais ofertados como mercadorias e novas alternativas de mercantilização e acumulação de capitais.

A pesquisa de campo confirmou investimentos direcionados ao turismo estrangeiro na RMR com variações nas formas de produção e troca do uso da natureza. O *marketing* ambiental é usado nesta região como um instrumento de manipulação do usuário para garantir a sustentabilidade imaginária. A visão da natureza como mercadoria representa as estruturas ideológicas dominantes no imaginário do consumidor.

A Constituição Nacional de 1988 flexibilizou as formas modernas e avançadas de tutela ambiental, o cumprimento da legislação ambiental abriu perspectivas de desenvolvimento da sociedade e das cidades sem agressão ao meio ambiente. Os dados levantados identificam agressões ao meio ambiente em decorrência da expansão do mercado imobiliário para o setor turístico nas faixas de praias, por exemplo, o acúmulo do lixo devido a crescente mobilidade nas faixas litorâneas torna-se um potencial agressor. O complexo portuário de Suape é considerado na perspectiva dos consumidores desta região um agente agressor ao meio ambiente, sobretudo os equipamentos industriais e as atividades comerciais de grande porte relacionadas ao turismo no complexo. O volume de construção do setor de empreendimentos como hotéis e *resorts* são causadores de grandes impactos, bem como o uso das ofertas ambientais locais como atrativos naturais, praias, matas e mangues.

A necessidade da preservação e da manutenção da qualidade ambiental é de fundamental importância para o desenvolvimento saudável das cidades. Percebe-se que os problemas ambientais decorrentes da expansão do mercado imobiliário para o setor turístico no litoral sul de Pernambuco estão associados a sensibilização ambiental a partir do interesse na questão ambiental local. A ocupação da área de mangues, o avanço do mar e a destruição da Mata Atlântica são considerados dilemas ambientais provenientes da ação humana a partir de mudanças percebidas no meio ambiente. O aumento do consumo de energia, a ausência de esgoto, a degradação dos rios, a construção de novas vias e a falta de água nas localidades de grande fluxo turístico como nas áreas litorâneas e em especial na praia de Porto de Galinhas, representam indicadores que comprovam a interferência do mercado imobiliário no meio natural.

## 5. Agradecimentos

Os autores agradecem ao Grupo de Pesquisa Núcleo Urbano de Gestão e Políticas Públicas - NUGEPP, Departamento de Arquitetura e Urbanismo / Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU) e ao Grupo de Pesquisa Sociedade e Natureza - NEXUS, Departamento de Ciências Geográficas / Programas de Pós-graduação em Ciências Geográficas (PPGEO) e Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA) pelo apoio aos estudos e trabalhos desenvolvidos pelos pesquisadores.

## 6. Referências

ACSELRAD, H. **A duração das Cidades**. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 2001.

BERNAL, C. **O turismo global e seus impactos na costa nordestina**. In: BERNAL, C. (Org.) *A Economia do Nordeste na fase contemporânea*. Fortaleza: UFC/BN, 2006.

CARLOS, A. F. A; VOLOCHKO, D; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A Cidade como Negócio**, São Paulo: Contexto, 2015.

CAMPOS, R. **Política Ambiental e Mercado Imobiliário: A mercantilização do espaço no litoral sul da RMR.** Saarbrücken: Novas Edições Acadêmicas, 2017.

CAMPOS, R. **Environmental Impacts on the South Coast of Metropolitan Region Recife: A Problem of Urban Policy and Environmental Management.** In: II KIT Alumni Club Brazil Seminar, 2013, Recife: Technology Culture Society, 2013.

CAMPOS, R.; PONTES, B. A. N. M. Impactos dos Eco megaempreendimentos Imobiliários na Ocupação do Espaço Urbano da Região Metropolitana do Recife. **Anais do XV Encontro da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional, Recife, 2013.** In: XV ENANPUR, 1, ST1-1216, 1-18, 2013.

CPRH. Agência Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (CPRH). **Diagnóstico do turismo nos municípios do Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca e São José da Coroa Grande.** Recife: CPRH, 2005.

HARVEY, D. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes. 2014.

FOLADORI, G. **Limites do Desenvolvimento Sustentável.** São Paulo: UNICAMP, 2001.

LAYRARGUES, P. P. **A Crise Ambiental e suas Implicações na Educação.** In: QUINTAS, J.S. (Org.). Pensando e praticando a educação ambiental na gestão do meio ambiente. Brasília: IBAMA, 2002. p.159-196.

LEAL, S. **Produtos e Inovações na Oferta Imobiliária nas Cidades Brasileiras: Os ‘ecomegaempreendimentos’ na metrópole do Recife.** Recife: NUGEPP/MDU/CNPq, 2012.

OLIVEIRA, J. A. P. **Instrumentos econômicos para gestão ambiental,** Lições das experiências nacional e internacional. Salvador: NEAMA, 2003.

SILVA, A.F. C. da; FERREIRA, A. L. **Três Momentos da Urbanização Turística: estado, mercado e desenvolvimento regional no Nordeste brasileiro, 1997-2007.** Barcelona: UB, 2008.