

# **Impactos na paisagem dos investimentos em imóvel e da especulação ou entesouramento**

## *Impacts on the landscape of investments in property and speculation or hoarding*

**Daniel Rodriguez de C. Pinheiro<sup>1</sup>**  
**Sarah Gonçalves Rodrigues Bezerra<sup>2</sup>**  
**Graziela Gonçalves Sousa e Silva<sup>3</sup>**  
**Clara Beatriz da Silva Costa<sup>4</sup>**  
**Hildalice Nara Bezerra Pinto<sup>5</sup>**

### **Resumo**

A paisagem é, em princípio, o espaço percebido pelo olhar. Ela tem determinações antrópicas e/ou naturais, mas, nos destinos turísticos, é um dos produtos oferecidos ao viajante. Por isso, esta pesquisa investigou o impacto dos investimentos em artefatos para os turistas, sejam hotéis, pontes ou estradas, e as modificações na paisagem. Interessaram à pesquisa especialmente três atores sociais: o turista, o investidor e o especulador. O cenário da discussão é a cidade de Mulungu, no Estado do Ceará. O método foi a observação não participante (KERLINGER, 1980). Os instrumentos foram o diário de campo e a observação. Descobriu-se que o turismo nessa cidade implicou em investimentos situados principalmente dentro da área de proteção da Serra de Baturité e de baixo impacto ambiental. A edificação de casas de veraneio são investimentos cujos impactos foram bem maiores, incluindo queimadas e movimentos de terra. E o especulador é, paradoxalmente, o mais conservacionista entre esses três atores, pois, ao evitar benfeitorias para não gastar com a propriedade da terra, conserva-a.

**Palavras-chave:** Paisagem. Turismo. Investidor. Especulador.

### **Abstract**

The landscape is, in principle, the space perceived by the look. This space is anthropic and / or natural determinate. But in tourist destinations, landscape is one of the products offered to the traveler. Therefore, this research investigated the impact of investments in artifacts to tourists, like hotels, bridges, roads and changes in landscape. Three stakeholders are especially interesting to this research: the tourist, the investor and the speculator. The scene

---

<sup>1</sup> Professor Titular da UNIFOR; professor associado da UECE, Fortaleza, Brasil.

<sup>2</sup> Mestre em Geografia (UECE, 2015).

<sup>3</sup> Mestre em Geografia (UECE, 2015).

<sup>4</sup> Bolsista CNPq de Psicologia (UNIFOR)

<sup>5</sup> Bolsista Funcap de Arquitetura e Urbanismo (UNIFOR)

of the discussion is the city of Mulungu, Ceara State, northeast Brazil. The method was non-participant observation (KERLINGER, '1980). The instruments were the field diary and observation. It turned out that tourism in that city resulted in investments located mainly in the protected area of Serra de Baturite and low environmental impact. The building of vacation homes is investments that impact was much greater, including fire and earth movement. And the speculator is, paradoxically, the most conservationists between these three actors, because of avoiding improvements to not spend on land, preserve it.

**Keywords:** Space. Landscape. Tourism. Investor. Speculator

## 1 Introdução

No final dos anos 1990,oGovernado do Estado do Ceará criou a Área de Proteção Ambiental da Serra de Baturité (APA da Serra de Baturité)<sup>4</sup> com o objetivo de preservar esse ambiente de clima tropical sub-quente úmido, pluviosidade média de 1119,5 mm/ano, temperatura variando entre 22°C de média mínima e 24°C de média máxima, e, o que é mais interessante, cobertura por uma floresta<sup>5</sup>que contrasta com o sopé da Serra de Baturité, cujo clima é semiárido e a vegetação é a caatinga arbórea (também chamada de arbustiva) (LEAL; TABARELLI; DA SILVA, 2013).



**Figura 1** Mapa da localização de Mulungu, no Ceará, Brasil

**Fonte:** Adaptado do IBGE (2015)

<sup>4</sup> A APA da Serra de Baturité é composta pelos municípios de Aratuba, Baturité, Capistrano, Guaramiranga, Mulungu, Pacoti, Caridade e Redenção (SEMACE, 2015).

<sup>5</sup> A floresta dessa área de proteção ambiental é do tipo Floresta Subcaducifólia Tropical Pluvial e Floresta Subperenifólia Tropical Plúvio-Nebular.

Resumindo, a Serra de Baturité é uma massa de floresta de terras altas e úmidas num canto de uma depressão semiárida, a Depressão Sertaneja, a 120 km ao sudeste de Fortaleza, a capital do Ceará. É um lugar de refrigério para o corpo e os olhos. E dessa APA faz parte o município de Mulungu<sup>6</sup> (PORTO, 2008).

Em 2015, Mulungu possuía uma população estimada em 12.196 habitantes. É uma cidade muito desigual (índice de Gení: 0,39), pouco desenvolvida (IDH-M: 0,607) e pouco explorada (IBGE, 2015).

Provavelmente por causa do clima ameno em uma região do Brasil na qual predomina a semiaridez, nos últimos 15 anos, Mulungu tem sido destino de investimentos imobiliários e turísticos. O turista que visita Mulungu vive no Estado do Ceará e sobe a Serra de Baturité em busca de refrigério. Montam-se, em razão desse turismo, pequenos e médios negócios, vis-à-vis o conjunto formado por um restaurante, uma loja de material de construção civil e uma pousada instalada na entrada oeste de Mulungu (Figura 2).



**Figura 2** A Floresta Plúvio-Nebular está ao fundo; no primeiro plano, o restaurante, a pousada e a oferta de terrenos (lotes urbanos).

**Foto:** Daniel Pinheiro.

<sup>6</sup> O *hiperlink* leva às informações sobre Mulungu (Ceará) no portal Cidades@ do IBGE. Por se tratar de uma revista eletrônica, faz sentido usar esses recursos de edição.

O grande desafio da pesquisa foi buscar uma análise integrada do problema, ou seja, conjugar a abordagem das formas socioeconômicas (comércio, agricultura e setor imobiliário) do turismo com as vivências, experiências, práticas urbanas e com os impactos socioambientais, apoiando-se também na dinâmica dos investimentos locais para compreender a produção da paisagem urbana. Trata-se, portanto, de pensar os movimentos da produção espacial, também condicionada ao momento da reprodução da sociedade.

Resumindo, o que se pretendeu foi analisar a produção da paisagem urbana de Mulungu e as condições materiais objetivas dos atores que se instalam no distrito sede (SANTOS, 1996).

Para o estudo de análise ambiental, a paisagem é um dos conceitos-chave que identificam um espaço num determinado contexto histórico, pois se pretendeu abordar também o pensar da sociedade, refletido na criação e recriação da paisagem, desvendando o que se esconde por trás de cada prática do homem na produção do espaço (PISSINATI; ARCHELA, 2009).

A pesquisa se situa entre outros trabalhos que mostram o turismo como determinante da paisagem, entendida como a síntese dialética de que tratou Bertrand (2004) e, mesmo por outros caminhos, corroboram a hipótese segundo a qual o turismo traz também mudanças socioespaciais na arquitetura urbana (TORRES; BECKER, 2009).

O turismo pode ocorrer sem que o ambiente seja completamente modificado?

Em termos. Depende de quais compromissos os atores sociais e políticos têm com o ambiente. No entendimento de Marujo e Carvalho (2010, p. 148), não há contradição real (*trade off*) entre desenvolvimento turístico, sustentabilidade e ações econômicas, sociais e estéticas. O turismo pode se desenvolver sem colocar em causa a continuidade dos recursos turísticos (designadamente culturais e ecológicos). Portanto, examinar os impactos do turismo na paisagem é um desafio que tem relevância teórica e social.

Esta pesquisa tem dois momentos. No primeiro, cujos resultados foram apresentados aqui, ocorreu a fase qualitativa e exploratória. O método foi a observação não participante com registros fotográficos. Nessa fase, houve quatro visitas a Mulungu, nas quais se conversou com as lideranças da cidade que testemunharam as mudanças na paisagem objeto deste relato.

Entre as testemunhas do desenvolvimento do turismo em Mulungu, participaram da pesquisa a vereadora e presidente da Câmara Municipal de Mulungu em 2014, donos de pousadas e restaurantes, chefe de gabinete

do prefeito e proprietários de residências de veraneio. Durante essas visitas, fizeram-se aproximadamente 400 fotografias da paisagem urbana.

A segunda fase da pesquisa foi quantitativa, mas os dados não foram examinados e ainda permanecem inéditos. O objetivo das entrevistas quantitativas foi examinar quanto o turismo contribuiu para o desenvolvimento local.

## **2 Os operadores do mercado capitalista: diferenças entre especulação e investo imobiliário**

Para a Economia Política, há quatro principais atores (players) do capital: trabalhadores assalariados, cujo rendimento é o lucro; capitalistas, remunerado na forma de juro ou lucro; proprietários de terra, cuja remuneração é a renda fundiária.

Mas a propriedade da terra também é uma forma de entesouramento. O entesouramento é a ação “de retirar da circulação o dinheiro obtido pela venda” (Marx, 1984, p. 359, *O Capital*, Livro II, subseção *Entesouramento*) e deixa-lo na forma de capital-dinheiro imóvel, latente ou na forma de propriedade de terra improdutiva.

O investimento imobiliário consiste em comprar e vender imóvel e obter lucro com essa operação. Não se deveria confundir especulação com investimento imobiliário que é a compra e venda de imóveis e as operações associadas. O próprio Marx trata disso ao criticar um tal MacCulloch numa nota de rodapé: “parece MacCulloch e acha que comprar para vender seja especular, e que, portanto, a diferença entre especulação e comércio se desfaz” (Marx, 1983, p. 128.)<sup>8</sup>.

H formas de operação capitalistas no mercado propriamente especulativa como as operações nas bolsas de mercadoria, bolsas de valores entre outras descritas pelos dicionários de Ciências Econômicas mais apreciados pelos brasileiros como o *Novíssimo Dicionário de Economia* organizado pelo professor Paulo Sandroni. Nesse caso, também fica clara a diferença entre investimentos externos diretos (IED) e especulação em bolsa de valores.

---

<sup>7</sup> Confira MARX, K. *O Capital: crítica da economia política*, v. II, Livro segundo, O Processo de Circulação do Capital. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

<sup>8</sup> Confira MARX, K. *O Capital: crítica da economia política*, v. I, Livrosprimeiro, Transformação de dinheiro em capital. São Paulo: Abril Cultural, 1984.

### 3 A paisagem urbana como categoria empírico-analítica

Esta seção discutirá as categorias de análise da paisagem de Mulungu produzida pelos investimentos turísticos. Quais sejam: paisagem urbana, turismo, espaço e economia local.

Entende-se que a paisagem é, em princípio, o espaço que impressiona a visão. Aquilo que se vê do espaço é paisagem, seja uma colônia de abelhas instalada num arbusto ou a nebulosa de Órion. A paisagem antrópica, diferente da nebulosa de Órion, antes de existir para mim, existiu na mente de quem a imaginou.

A paisagem é objeto do turismo mais recorrente no ciberespaço. Nada é mais contemporâneo do que turistas fazerem “*selfies*” com uma bela paisagem de cenário. Há exemplos de turistas em Mulungu fazendo exatamente da paisagem local o cenário das existências deles. O blog3ClicsFotografia (2015), especialmente a página Samara + Nazarenodá muita ênfase à paisagem de Mulungu na composição das fotografias.

Bertrand (2004, p.141) escreve que a paisagem é a síntese de múltiplas determinações, “[...] resultado da combinação dinâmica, portanto instável, de elementos físicos, biológicos e antrópicos que, reagindo dialeticamente uns sobre os outros, fazem dessa paisagem um conjunto único e indissociável”.

Dessas determinações, fazem parte:(a) os espaços produzidos e apropriados pelo turismo; (b) os investimentos em construção civil; (c) as edificações de obras de arte de interesse do turismo, como pontes e estradas; (d) a especulação imobiliária; (e) o investimento imobiliário e outras operações empresariais que destroem, compõem (Figura 3) ou reconfiguram a paisagem urbana e rural (Figura 4).



**Figura3** – Queimada em um sítio de Mulungu.  
Foto: Sarah Bezerra



**Figura 4** – Pousada em Mulungu.  
Foto: Sarah Bezerra

Tratando-se da dinâmica que compõe, explicita e desvenda a paisagem, é necessário refletir sobre a complexidade desse espaço que é partilhado e fragmentado em propriedades privadas. A urbanidade não existe sem um centro, sem uma reunião de tudo o que pode nascer no espaço e nele ser produzido, sem encontro atual ou possível de todos os objetos e sujeitos.

Parece que essa relação é entre figura – seja ela uma edificação ou uma queimada – e cenários. Se for assim, o convencimento é de que essa relação tem gradações que vão do completo abandono da natureza a ela mesma – por exemplo, não combatendo incêndios espontâneos, comuns em alguns lugares da Austrália – até a reconstrução da paisagem com elementos exóticos, guardando o mínimo de características originais.

Nesse caso, a figura é o fragmento edificado pelos investimentos turísticos, e o cenário é a própria área de proteção ambiental. Um dos casos mais interessantes dessa relação é o da Pousada Herdade, que consegue manter uma relação harmônica com a paisagem (Figura 5), compatível com a ideia de preservar.



**Figura 5** Paisagem da APA da Serra de Baturité é o cenário onde, em primeiro plano, ergue-se a Pousada Herdade.

Foto: Sarah Bezerra.

Admita-se que a paisagem é um sistema geográfico formado pelos processos naturais e pelas atividades antrópicas, configurado também na escala da percepção humana. A Figura 5 mostra que a paisagem resulta de uma complexa interação entre o indivíduo e o meio em um determinado período, que pode não ser de estranhamento.

O processo de reestruturação espacial pelo turismo de veraneio pode trazer novas particularidades. As mudanças afetam constantemente as paisagens, que passam a refletir novos traços para a comunidade.

De acordo com Rodrigues (1997, p.72), “[...] a paisagem é um notável recurso turístico desvelando alguns objetos e mimetizando outros por meio da posição do observador, quando pretende encantar e seduzir” (Figura 6). Essa relação notável ocorre no mimetismo dos elementos edificados, geomorfológicos e biológicos de outras figuras (Figuras 7, 16 e 17).



**Figura 6** – A massa verde da paisagem camufla a presença humana.

Foto: Daniel Pinheiro

O espaço social é resultado histórico. Éo lugar que reúne os objetos produzidos. Conseqüentemente, éobjetivo e objetivação do social, e para conhecê-lo é necessário descrevê-lo. Entende-se que essas relações socioambientais e

psicoambientais<sup>9</sup> de produção dão um novo sentido ao espaço. Elas o produzem ao mesmo tempo em que também são produzidas por ele (CARLOS, 2001). Esse espaço é o espaço social, produto e produtor de relações sociais.

De acordo com Ferreira(2010,p.204), a paisagem composta de objetos naturais e trabalho humano e “alguns processos participantes do funcionamento das paisagens podem ser medidos, monitorados matematicamente, mas outros são subjetivos e jamais serão entendidos objetivamente”.

Para Ferreira (2010), uma das perspectivas de análise de paisagem é agregá-la ao homem, ao seu olhar e aos seus atos (Figura 6). Dessa forma, ele não vê como escapar da subjetividade da análise.

Ortigoza (2010, p.81) escreve: “A paisagem é a materialização mais imediata e momentânea da vida social, e, portanto, precisa ser analisada no contexto do cotidiano, das representações da natureza e dos seus significados”. Nesse sentido, tanto as representações da paisagem como a cultura são constituintes da identidade socioespacial. Diante desses pressupostos, a paisagem como categoria de análise pode, então, ser historicamente contextualizada.

Portanto, uma paisagem exprime uma evolução histórica, formada pela ação da sociedade, refletindo a cultura e a identidade do homem dentro do complexo do cotidiano, bem como o relacionamento das funções sociais com os recursos naturais. A paisagem urbana [...] “é um objeto teórico de grande interesse para a geografia, além de ser um dos temas centrais das representações visuais do mundo moderno, pois condensa um processo de acumulação de experiências políticas, econômicas e culturais” (ORTIGOZA, 2009, p. 85).

A paisagem urbana de Mulungu mostra que o local guarda diversos momentos do processo de produção espacial, os quais instigam a discutir a evolução da produção espacial com o turismo. Como menciona Santos (1996) a respeito de espaço e paisagem: o espaço uno e múltiplo, por suas diversas parcelas e através do seu uso, é um conjunto de mercadorias cujo valor individual é função do valor que a sociedade, em um dado momento, atribui a cada pedaço de matéria, isto é, a cada fração da paisagem.

A paisagem urbana pode refletir também a segregação espacial, fruto da distribuição dos rendimentos e da participação no poder dos atores sociais (CARLOS, 2003). A reestruturação espacial e de uma paisagem acontece com

---

<sup>9</sup> A Psicologia Ambiental tem contribuições interessantes para esse debate, mas, por razões práticas, ficarão de fora.

o surgimento de fatores econômicos, sociais, políticos e culturais, resultados de novas relações sociais, os quais se mostram em Mulungu com o crescimento gradativo da vilegiatura, um turismo que quase afronta os cidadãos locais (Figura 7).



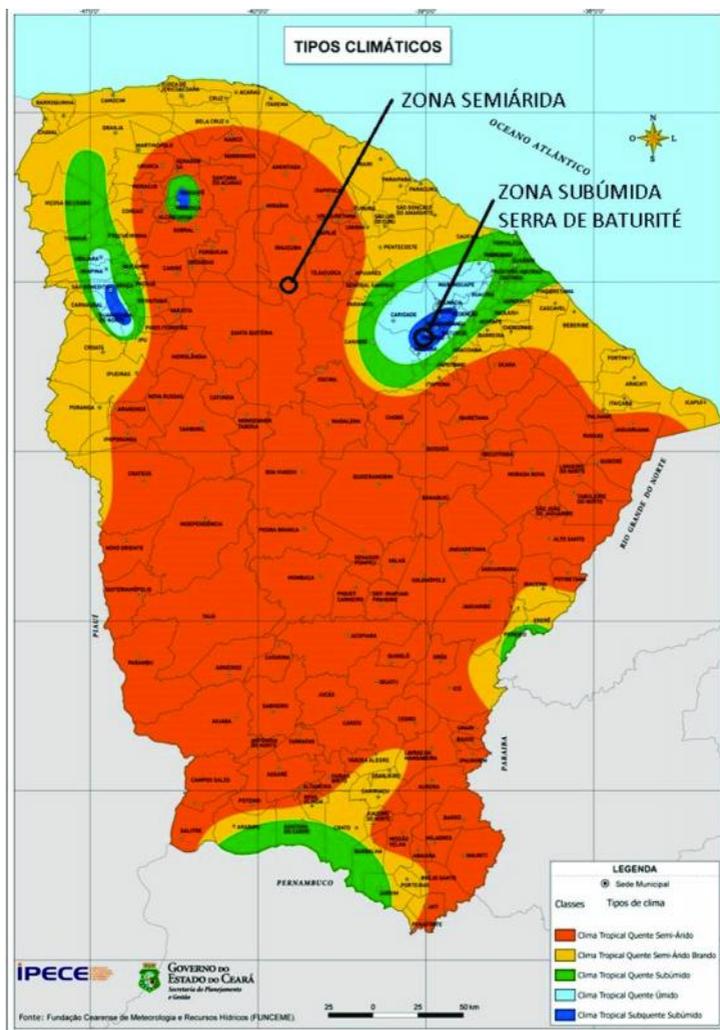
**Figura 7** – Casa de veraneio no perímetro urbano de Mulungu.

Foto: Daniel Pinheiro.

O processo de reestruturação espacial através do turismo de veraneio pode trazer novas particularidades relacionadas à economia, relação social e mobilidade espacial. As mudanças afetam constantemente as paisagens, que passam a refletir novos traços para a comunidade. De acordo com Rodrigues (1997, p.72), “[...] a paisagem é um notável recurso turístico desvelando alguns objetos e amuando outros por meio da posição do observador, quando pretende encantar e seduzir”.

#### **4 A economia de mulungu e duas implicações paradoxais na paisagem: especuladores preservacionistas e investidores deletérios**

O Maciço Residual de Baturité (ou Serra de Baturité), onde está Mulungu, é uma mancha verde refrigerante numa paisagem semiárida (Figura 8), como mostra o mapa climático do Estado do Ceará (IPECE, 2011).



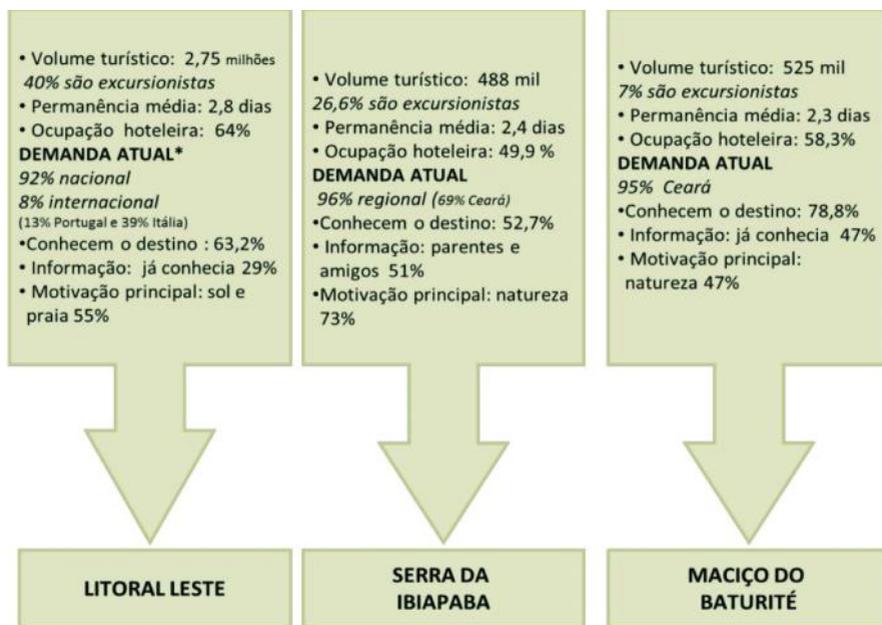
**Figura 8** – Mapa de tipos climáticos do Estado do Ceará, com destaque para o tropical quente semiárido que predomina e o clima tropical subquentesubúmido da Serra de Baturité.

Fonte: IPECE (2011).

Mulungu foi inserido nos interesses imobiliários, de serviços e na APA Serra de Baturité, consolidando-se comoregião para a localização de segundas

residências e propícia às atividades turísticas. “Em 2010, a receita turística total foi de 7 bilhões de reais [a preços correntes] e representou participação de 10,8% do PIB estadual” (CEARÁ, 2012). E embora as terras da serra sejam propriedade privadas, elas se destinavam à especulação, portanto, estavam bem preservadas à época da pesquisa. Primeiro paradoxo: o especulador preserva apenas para evitar gastar com a terra.

O volume turístico da Serra de Baturité, onde está Mulungu, é de 1 milhão e 100 mil dormidas/ano em 2010. A maioria desses turistas vem de outras cidades do próprio Estado do Ceará. E mais, o principal atrativo é a natureza, isto é, clima, paisagem, cobertura vegetal, relevo (Figura 9). Essa origem local dos turistas e excursionistas impacta as características singulares dos investimentos imobiliários e turísticos da Serra de Baturité.



**Figura 9** – Perfil da demanda dos polos turísticos do Ceará em 2010.

Fonte: Ceará (2012)

Uma rápida visita aos portais de compra e venda de imóveis da região da Serra de Baturité ou um olhar atento às ofertas de imóveis, pousadas, hotéis e restaurantes sinaliza que a economia e a paisagem de Mulungu são

marcadas pelos investimentos imobiliários e turísticos, embora os escritórios de imobiliárias dessa região estejam na cidade vizinha, Guaramiranga. A presença desse mercado está pontuada na estrada de acesso a Mulungu (ver seta na Figura 10).



**Figura 10** – Estrada de acesso à zona urbana de Mulungu.

Foto: Sarah Rodrigues

Verificou-se que o turismo e o veraneio realizam uma apropriação privada do solo e, ao contrário do especulador, que não investe e, portanto, preserva, o investidor algumas vezes se ajusta ao ambiente (Figura 11). Noutras, destrói e requalifica a paisagem. As queimadas também são usadas para redesenhar o espaço urbano e torná-lo civilizado, isto é, livre dos insetos<sup>10</sup> que habitam a floresta e causam pejo aos veranistas pequeno-burgueses (ORTIGOZA, 2010).

Existem vazios urbanos que são protegidos por razões ambientais, como a floresta que está acima de 600 metros de altitude. Os terrenos abaixo da cota que define o limite inferior da APA de Baturité são mais vulneráveis.

O município de Mulungu não está inteiramente dentro da APA da Serra de Baturité. Isso quer dizer que ele não é inteiramente protegido pela Secretaria

---

<sup>10</sup> Numa de nossas visitas, encontramos uma veranista indignada com a presença de meia centena de lagartas de fogo no alpendre da casa dela. A casa estava a menos de 30 metros da floresta nativa.

do Meio Ambiente do Estado do Ceará. O resultado é um investidor deletério, que destrói para apropriar-se – segundo paradoxo (Figura 11) – e replanta o sítio onde investiu com outras espécies. E se nada fizer, a caatinga rasteira vai dominar a paisagem com uma massa verde rala, que na região chamam de “babuja” (LEAL; TABARELLI; DA SILVA, 2003).



**Figura 11** – Casa construída sobre um terreno desmatado.

Foto: Sara Rodrigues

Entretanto, a destruição do ambiente natural não é uma característica do grande investidor imobiliário ou dos grandes proprietários de terra de plantar ou criar. Mesmo pequenos investidores têm sido deletérios nessa região tão frágil. As bananeiras são a esperança que os donos de pequenas propriedades rurais têm de manter na família a propriedade. Nem por isso a produção de banana é menos deletéria (Figura 12 e 13).



**Figura 12** – Terreno de um barreiro que foi posto à venda.

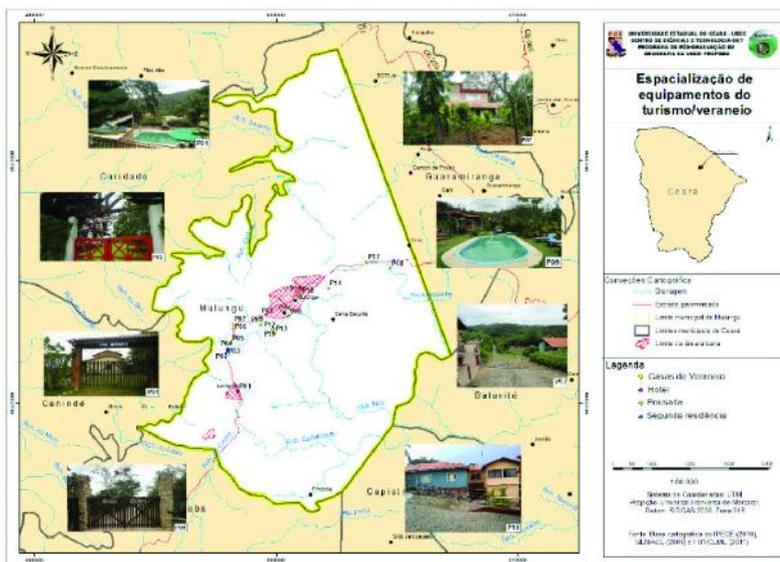
Foto: Sara Rodrigues.



**Figura 13** – Pequena plantação de bananeira em Mulungu.

Foto: Sara Rodrigues

Entretanto, as pousadas de Mulungu foram projetadas para preservar a floresta nativa. Imagina-se que isso ocorreu por causa de uma demanda turística que busca o refrigério da Serra de Baturité e sua temperatura amena o ano inteiro. Esse foi o comportamento de todos os investidores das 20 pousadas visitadas, e não apenas alguns (Figura 14). Algumas se destacam pelo esmero, mas todas seguem o mesmo modelo de negócio.



**Figura 14** – Espacialização dos equipamentos de turismo e veraneio de Mulungu.

Alguns turistas, em conversas informais e em entrevistas dentro das pousadas, disseram que possuíam um conhecimento muito vago da cidade em questão. Afirmaram que não conheciam a zona urbana, pois chegavam e iam diretamente para a pousada, logo depois iam conhecer Guaramiranga e voltavam para a pousada em que estavam hospedados.

Durante a entrevista, todos confirmaram que os finais de semana ao longo do ano eram lotados de turistas, inclusive na pousada Hofbrauhaus, onde o funcionário responsável afirmou que não teriam vagas nos fins de semana até setembro de 2014.

Considera-se que um dos indicativos que contribuíram para essa alavancada de turistas foi que as pousadas usavam como atrativo a proximidade de Guaramiranga, apesar de indicarem que eram localizadas em Mulungu.

Observou-se que a exuberância das pousadas mostrava, realmente, algo equipado para o conforto do turista. Os preços de diárias variavam entre R\$ 180,00 e R\$ 300,00 para o casal. Algo tão exuberante que entrava em contraste com uma cidade de zona urbana simples, estagnada pela economia agrícola local, a qual não criava condições para que seus próprios moradores usufruíssem de algo tão mais sofisticado que o seu contexto.

Os turistas percebiam que havia uma relação harmônica na paisagem de que fazia parte a pousada. Não era uma relação de estranhamento, mas de partilha. A natureza chega a invadir uma pousada (Figura 15) e emoldurar outra (Figura 16).



**Figura 15** – Pousada Hofbrauhau, Mulungu.

Foto: Sara Rodrigues.



**Figura 16** – Pousada La DolceVitta, Mulungu.

Foto: Sara Rodrigues.

## 5 Conclusão

Mulungu é uma cidade que temo turismo como atividade ativa, tanto que algumas das pousadas pesquisadas apresentavam um fluxo intenso de turistas ao longo do ano, sendo estes tanto de Fortaleza como de outras cidades e também do exterior, e uma parte desses visitantes, da ordem de 7%, eram excursionistas.

Esse mercado que trouxe o turista para os municípios da APA de Baturité, incluindo Mulungu, exigiu investimentos em mobilidade, meios de hospedagem, bares, restaurantes, receptivos, construção civil e outros similares. Todavia, a terra, a paisagem, o ambiente é um produto turístico importante. E a propriedade da terra é o outro da relação da paisagem com os negócios turísticos.

Ao adquirir a propriedade do solo (posse e domínio) com intenção de investir em equipamentos turísticos em Mulungu, na APA de Baturité, os investidores, pequenos e médios, partiram da premissa de que, sem preservar aquele ambiente, o turista não viria.

O veranista, ao adquirir a propriedade do solo, descobre que a natureza tem características e incômodos que ele não esperava, e ele pode ser mais conservacionista e incorporar a paisagem à casa. Ou pode ser mais deletério e desmatar, queimar e replantar todo o sítio, eventualmente com espécies exóticas.

Descobriu-se que há quem confunda especulação imobiliária, que é a simples propriedade do solo para fins de entesouramento, com a evitação de qualquer investimento com o investimento imobiliário. Este último é a apropriação do solo para a edificação que será comercializada (compra e venda de imóveis edificadas) ou a instalação de ofertar serviços (bares, restaurantes, meios de hospedagem).

Descobriu-se que os *especuladores imobiliários* ou *entesouradores*, Marx os descreve no livro dois de O Capital são preservacionistas, não por terem a intenção de preservar, mas porque, ao entesourarem a terra, eles não a beneficiam. Os investidores em capital imobiliário, ao contrário, são naturalmente deletérios. Não é possível ainda edificar um sítio de mover terra e bioma.

O turismo na cidade de Mulungu<sup>11</sup> dinamizou a economia local. Nesse contexto, estabeleceu-se uma contradição. O proprietário de terra para especulação, diferente do investidor do mercado de construção civil, não beneficia a gleba que possui. Por não construir nada, o especulador preserva o ambiente somente para minimizar as despesas com a posse da terra. Sendo assim, ele age paradoxalmente como preservacionista.

Os investimentos turísticos produzem espaço e intervêm na paisagem. As contradições experimentadas pelos investidores é o objeto de interesse desta pesquisa. Partindo desse cenário, busca-se analisar o espaço produzido por relações sociais e econômicas em si contraditórias, pois a natureza preservada – “natura” – é objeto de desejo e contemplação dos turistas, e da destruição criadora dos negócios capitalistas – “natureza antrópica”.

Santos e Santos (2011) haviam chegado a uma conclusão similar anteriormente e escreveram que o turismo associado à responsabilidade social produz uma relação responsável com o ambiente, repercutindo em maior desenvolvimento local.

---

<sup>11</sup> No Brasil, há duas cidades chamadas Mulungu. Uma fica no Estado do Ceará, que é o objeto desta pesquisa. A outra fica no Estado da Paraíba. E no Estado da Bahia há uma cidade chamada Mulungu do Morro.

Enfim, o turismo impacta a paisagem e a cidade, mas muito menos do que se supunha quando se começou esta pesquisa, em 2014. Os proprietários e gerentes dos equipamentos turísticos de Mulungu e o veranistas mais comprometidos com o município são parcimoniosos e protegem a paisagem local.

## Referências

3CLICSFOTOFRAFIA. *Samara + Nazareno* | Sessão | Mulungu-CE. Disponível em: <<http://www.3clicsfotografia.com/samara-nazareno-sessao-mulungu-ce/>>. Acesso em: 9 set. 2015.

BERTRAND, G. Paisagem e Geografia Física Global. Esboço Metodológico. *Revista RA E GA*, Curitiba, n. 8, p. 141-152, 2004. CARLOS, A.F.A. A reprodução da cidade como negócio. In: \_\_\_\_\_; LEMOS A.I.G. (Org). *Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 29-37.

\_\_\_\_\_. *O Espaço Urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: Labur Edições, 2007.

\_\_\_\_\_. *A cidade*. São Paulo: ED Contexto, 2001.

CEARÁ. *Decreto Nº 20.956, de 18 de Setembro de 1990 (DOE-24.09.90)*. Cria a APA da Serra de Baturité e dá outras providências. Fortaleza, 1990. Disponível em: <[http://antigo.semace.ce.gov.br/integracao/biblioteca/legislacao/conteudo\\_legislacao.asp?cd=56](http://antigo.semace.ce.gov.br/integracao/biblioteca/legislacao/conteudo_legislacao.asp?cd=56)>. Acesso em: 8 set. 2015.

\_\_\_\_\_. Governo do Estado. *Polos Turísticos do Ceará: plano de marketing turístico, prodetur nacional: relatório final, resumo executivo*. Fortaleza, 2012. Disponível em: <<http://www.setur.ce.gov.br/prodetur-nacional/plano-de-marketing/resumo-executivo.pdf>> Acesso em: 10 ago. 2015.

FERREIRA, Vanderlei de Oliveira. A abordagem da paisagem no âmbito dos estudos ambientais integrados. *Revista GeoTextos*, Salvador, v. 6, n. 2, p. 187-208, dez. 2010.

INSTITUTO DE PESQUISA E ESTRATÉGIA ECONÔMICA DO CEARÁ. *Mulungu: perfil básico municipal*. Fortaleza: IPECE, 2011.

KERLINGER, F. N. *Metodologia da pesquisa em ciências sociais*. São Paulo: E.P.U., 1980.

LEAL, I. R.; TABARELLI, M.; DA SILVA, J. M. C. (Ed.). *Ecologia e conservação da caatinga*. Recife: Ed. Universitária UFPE, 2003.

MARUJO, M. N.; CARVALHO, P. Turismo, planejamento e desenvolvimento sustentável. *Revista Turismo & Sociedade*, Curitiba, v. 3, n. 2, p. 147-161, out. 2010.

ORTIGOZA, S. A. G. *Geografia e Consumo: dinâmicas sociais e a produção do espaço Urbano*. 2009. Tese (Livre Docência)– Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2009.

\_\_\_\_\_. *Paisagens do consumo: São Paulo, Lisboa, Dubai e Seul*. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2010. (Coleção PROPG Digital – UNESP). Disponível em:<<http://hdl.handle.net/11449/109158> >. Acesso em: 10 ago. 2015.

PORTO, L. C. *Cortes e Recortes do Turismo no Maciço de Baturité, CE: reflexões a partir da Avaliação do Programa de Apoio ao Turismo Regional (PROATUR)*. 2008. 221f. Dissertação (Mestrado Profissional em Avaliação de Políticas Públicas)– Universidade Federal do Ceará, 2008. RODRIGUES, A.B. *Turismo e Espaço: rumo a um conhecimento transdisciplinar*. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, M. A. *Natureza do Espaço-Técnica e Tempo, Razão e Emoção*. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

SANTOS, S. R. dos; SANTOS, P. C. dos. Área de Proteção Ambiental do Maracanã em São Luís (Maranhão, Brasil): aspectos socioambientais e o desenvolvimento local na atividade turística. *Revista Turismo & Sociedade*, Curitiba, v. 4, n. 1, p. 71-90, abr. 2011.

SAUER, C.O. A Morfologia da Paisagem. In: CORRÊA, R.L.; ROSENDAHL, Zeny (Org.) *Paisagem, Tempo e Cultura*. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2004. p. 12-74.

SOUZA, M. J. N. et al. *Compartimentação geoambiental do Estado do Ceará*. Fortaleza: FUNCEME, 2009.

TORRES, T. G.; BECKER, E. L. S. A transformação do espaço para o Turismo na Rota Turística astronômica de Santa Maria e Silveira Martins, RS, Brasil. *Revista Turismo & Sociedade*, Curitiba, v. 2, n. 2, p. 166-184, out. 2009.

**Recebido em:** 16/03/2016

**Aprovado em:** 29/04/2016