



REVISTA  
Casa da

ISSN 2316-8056

**GEOGRAFIA**  
de Sobral

## TERRITÓRIOS TURÍSTICOS REVISITADOS: INTERSECÇÕES ENTRE URBANIZAÇÃO LITORÂNEA, FINANCEIRIZAÇÃO E ASPECTOS AMBIENTAIS NO CASO DO HARD ROCK HOTEL, PRAIA DE LAGOINHA, PARAIPABA/CE

Revisited tourist territories: intersections between coastal urbanization, financialization and environmental aspects in the case of the Hard Rock Hotel, Lagoinha beach, Paraipaba/CE

Territorios turísticos revisitados: intersecciones entre urbanización costera, financiarización y aspectos ambientales en el caso del Hard Rock Hotel, playa de Lagoinha, Paraipaba/CE

 <https://doi.org/10.35701/rcgs.v27.1093>

Tiago da Silva Castro<sup>1</sup>

Nayrisson de Jesus Prado da Silva<sup>2</sup>

José Almir Ramos Maia Filho<sup>3</sup>

### Histórico do Artigo:

Recebido em 10 de fevereiro de 2025

Aceito em 09 de maio de 2025

Publicado em 22 de maio de 2025

### RESUMO

Analisar o processo de urbanização litorânea envolve a abordagem de múltiplos processos de territorialização e seus impactos socioambientais. No caso do nordeste brasileiro, e mais especificamente da costa cearense, verifica-se que as políticas de turismo e respectivos investimentos em infraestrutura ampliam o ímpeto dos investidores por territorializar o litoral por meio de complexos imobiliários-turísticos, dinâmica comumente em desacordo com leis e critérios de proteção socioambiental. A pesquisa investiga a atuação do mercado turístico imobiliário na territorialização do litoral do município de Paraipaba/CE, caso do *Hard Rock Hotel Fortaleza*. Para tanto, recorre a bibliografia sobre o tema, dados secundários de dinâmicas turísticas e imobiliárias, além de visitas de campo realizadas entre 2015 e 2024 com intuito de compreender os processos e dinâmicas referentes a esse empreendimento. Compreende-se que a alocação de tais complexos perpassa por fatores que envolvem estratégias financeiras, flexibilização de leis ambientais,

<sup>1</sup> Professor Adjunto do curso de Geografia da Universidade Estadual Vale do Acaraú (UVA). Email: tiago\_castro@uvanet.br

 <https://orcid.org/0000-0002-3113-9705>

<sup>2</sup> Doutor em Geografia pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Secretaria de Meio Ambiente e Mudança do Clima do Ceará (SEMA/CE). Email: nayrissonpradodasilva@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-5050-1263>

<sup>3</sup> Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Email: almirmaia.ufc@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-3714-3596>

dinâmicas de ordenamento urbano e impactos às populações residentes, o que ocasiona entraves aos discursos favoráveis às instalações destes objetos à beira-mar.

**Palavras-Chave:** Territórios turísticos. Urbanização litorânea. Impactos socioambientais. *Hard Rock Hotel Fortaleza*.

#### ABSTRACT

To analyse the process of coastal urbanisation involves the approach of multiple processes of territorialisation and their socio-environmental impacts. In the case of the Brazilian northeast, and more specifically the coast of Ceará, tourism policies and the respective investments in infrastructure have increased investor's impulse to territorialise the coast through real estate-tourism complexes, a dynamic that is often at odds with laws and criteria for socio-environmental protection. The research investigates the role of the real estate-tourism market in the territorialisation of the coastline of the municipality of Paraipaba/CE, in the case of the *Hard Rock Hotel Fortaleza*. To this end, it draws on bibliography on the subject, secondary data on tourism and property dynamics, as well as field visits carried out between 2015 and 2024 in order to understand the processes and dynamics relating to this enterprise. It is understood that the allocation of such complexes involves factors that involve financial strategies, the relaxation of environmental laws, urban planning dynamics and impacts on resident populations, all of which hinder the discourse in favour of the installation of these objects on the seafloor.

**Keywords:** Tourist territories. Coastal urbanization. Socio-environmental impacts. *Hard Rock Hotel Fortaleza*.

#### RESUMEN

Analizar el proceso de urbanización costera implica abordar múltiples procesos de territorialización y sus impactos socioambientales. En el caso del nordeste brasileño, y más específicamente de la costa cearense, se observa que las políticas de turismo y las respectivas inversiones en infraestructura amplían el ímpetu de los inversores por territorializar la costa a través de complejos inmobiliario-turísticos, una dinámica que comúnmente está en desacuerdo con leyes y criterios de protección socioambiental. La investigación examina la actuación del mercado turístico inmobiliario en la territorialización de la costa del municipio de Paraipaba/CE, como es el caso del *Hard Rock Hotel Fortaleza*. Para ello, se recurre a bibliografía sobre el tema, datos secundarios de dinámicas turísticas e inmobiliarias, además de visitas de campo realizadas entre 2015 y 2024 con el objetivo de comprender los procesos y dinámicas relacionados con este proyecto. Se entiende que la instalación de tales complejos involucra factores como estrategias financieras, flexibilización de leyes ambientales, dinámicas de ordenamiento urbano e impactos en las poblaciones residentes, lo que genera obstáculos a los discursos favorables a la instalación de estos proyectos frente al mar.

**Palabras clave:** Territorios turísticos. Urbanización costera. Aspectos medioambientales. *Hard Rock Hotel Fortaleza*.

## INTRODUÇÃO

Não é incomum, nos estudos de geografia urbana, que sejam realizadas releituras dos objetos anteriormente pesquisados, sobretudo pela capacidade dos profissionais da referida ciência em estabelecer prognósticos e cenários quanto ao impacto das políticas públicas no crescimento urbano, na morfologia espacial e nas relações socioambientais.

No que tange à relação dessa temática com a geografia do turismo, é inegável que a capacidade de análise do geógrafo seja basilar na compreensão das tendências de urbanização turística, dos novos vetores de metropolização e das frentes de uso e ocupação, caracterizando assim os possíveis desdobramentos dos processos e dinâmicas.

Tratar dos processos de turistificação da zona costeira cearense demanda não apenas as releituras de conclusões anteriores, mas revisitação a objetos e paisagens de estudo, demonstrando as dinâmicas espaciais outrora apenas imaginadas. Isso é ainda mais válido para a praia de Lagoinha, cartão postal do turismo cearense nas últimas décadas do século XX.

Esse balneário, enseado na costa do município de Paraipaba, litoral oeste do Ceará, há décadas chama atenção de viajantes que buscam as paragens mais belas do litoral cearense, recebendo assim considerável número de investimentos privados e estatais. Entre hotéis e pousadas de padrões diversos, investimentos públicos em infraestrutura e proteção ambiental, ações de *marketing* e publicidade, há algo que chama a atenção na paisagem costeira do município: as formas espaciais do *Hard Rock Hotel Fortaleza*.

Formas, pois, além do edifício à beira-mar, o empreendimento ainda se constitui de outras dezenas de edificações, compostas por diferentes tipologias de unidades habitacionais, piscinas, *spa*, academia, *lounge bar*, *kids club*, lojas e outras funções, produzindo, assim, um ideal de espacialidade capaz de satisfazer vários grupos sociais inerentes ao turismo e à vilegiatura marítima.

E, como ideal, a referida espacialidade turística existe apenas em pensamento, posto se tratar de um canteiro de obras há cerca de oito anos, estando apenas sob a gestão da marca internacional detentora de rede de hotéis, casas de *shows* e restaurantes. A demarcação do terreno, as primeiras unidades habitacionais e o edifício à beira-mar são objetos mais antigos, o que demanda uma revisitação à sua destinação cerca de uma década depois, sob olhar mais aguçado quanto aos processos em curso e suas mudanças decorrentes.

## O LITORAL CEARENSE ENQUANTO TERRITÓRIO TURÍSTICO

Lidar com o território enquanto categoria demanda compreender as relações de poder, controle e pertencimento que se desdobram em dadas parcelas do espaço. Tais relações, intimamente ligadas ao turismo, são responsáveis pela incorporação de parcelas do litoral por investidores desejosos por fluxos de visitantes que a ambiência litorânea pode atrair.

Ressalta-se ainda que a atração de turistas não se dá por simples “vocaçãõ”, mas por ações e processos que transformaram o litoral em região dinâmica e atrativa ao setor dos lazeres e das viagens. No caso do Ceará, referidas ações têm, desde o final do século XX, forte rebatimento nos modos como a costa é percebida, percorrida e consumida, expondo a importância do planejamento nas dinâmicas de urbanização e turistificação do litoral cearense.

As políticas públicas de turismo são, assim, as ferramentas com as quais o poder público busca transformar parcelas do espaço cearense em áreas propícias aos investimentos e à fruição turística, por meio da mudança da imagem dos destinos, da divulgação dos atrativos, da implementação de infraestruturas básicas e equipamentos turísticos, além da atração de investimentos ligados à cadeia produtiva da atividade e de fluxos de visitantes.

Segundo Hall (2001), ao realizarem mudanças em recortes realçados por atividades de subsistência, como extrativismo e agropecuária, tais políticas de turismo necessitam criar coesão entre os habitantes locais, denotando discursivamente os benefícios acima dos possíveis prejuízos.

No planejamento brasileiro, destacam-se os métodos de fomento e da abordagem industrial do turismo (HALL, 2001). O primeiro trata a melhoria da qualidade de vida dos habitantes das destinações como resultado inexorável do crescimento da atividade, mas não permite a participação destes nas decisões, tratando os críticos enquanto anti desenvolvimentistas. Já o método de constituição da indústria do turismo utiliza a atividade como meio de crescimento econômico, criação de emprego e renda por meio de incentivos fiscais e *marketing*, inserindo lógica especulativa quanto aos benefícios.

A partir da década de 1980, o turismo reveste-se de atividade favorável ao Ceará, se tornando oportunidade de inserção dos municípios litorâneos na divisão territorial do trabalho. O foco no turismo obedece ao menos a duas teses econômicas, uma liberal, sob a qual os estados e municípios teriam liberdade para atrair investimentos privados, e outra cepalina, que ressalta a importância do Estado na criação de polos de crescimento no território. Toma-se o modelo do litoral mexicano como base, com os casos de Acapulco, estado de Guerrero, e Cancún, em Quintana Roo, como exemplares na busca da urbanização turística através da atração de investimentos privados de grande escala no setor do imobiliário-turístico<sup>4</sup> (LIMA, 2003).

Conforme Castro (2016), a Política Nacional de Turismo (PNT), de 1992, discute a função da atividade no desenvolvimento dos municípios, possibilitando investimentos no setor. Ainda, ao final de 1980, a publicação do Programa de Desenvolvimento do Turismo em Zona Prioritária do Litoral (PRODETURIS) elenca as potencialidades turísticas do estado, definindo zonas propícias aos investimentos, base para políticas maior envergadura, casos do Programa para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE) I e II, do Programa Nacional de Desenvolvimento do Turismo

---

<sup>4</sup>Acapulco inicia planejamento em 1920, se consolidando em 1952 e entrando em crise em 1980 por problemas socioambientais, retomando lento crescimento absoluto de turistas em 2004 (VALDIVIESO; COLL-HURTADO, 2010). Cancún, na península de Yucatán, tem planejamento iniciado em meados de 1960, tornando-se a principal área turística do México ao final de 1980 e o 6º principal destino de praia do mundo (MAYA; ALANÍS; SÁNCHEZ, 2012).

(PRODETUR Nacional) e o Programa de Valorização da Infraestrutura Turística do Litoral Oeste (PROINFTUR).

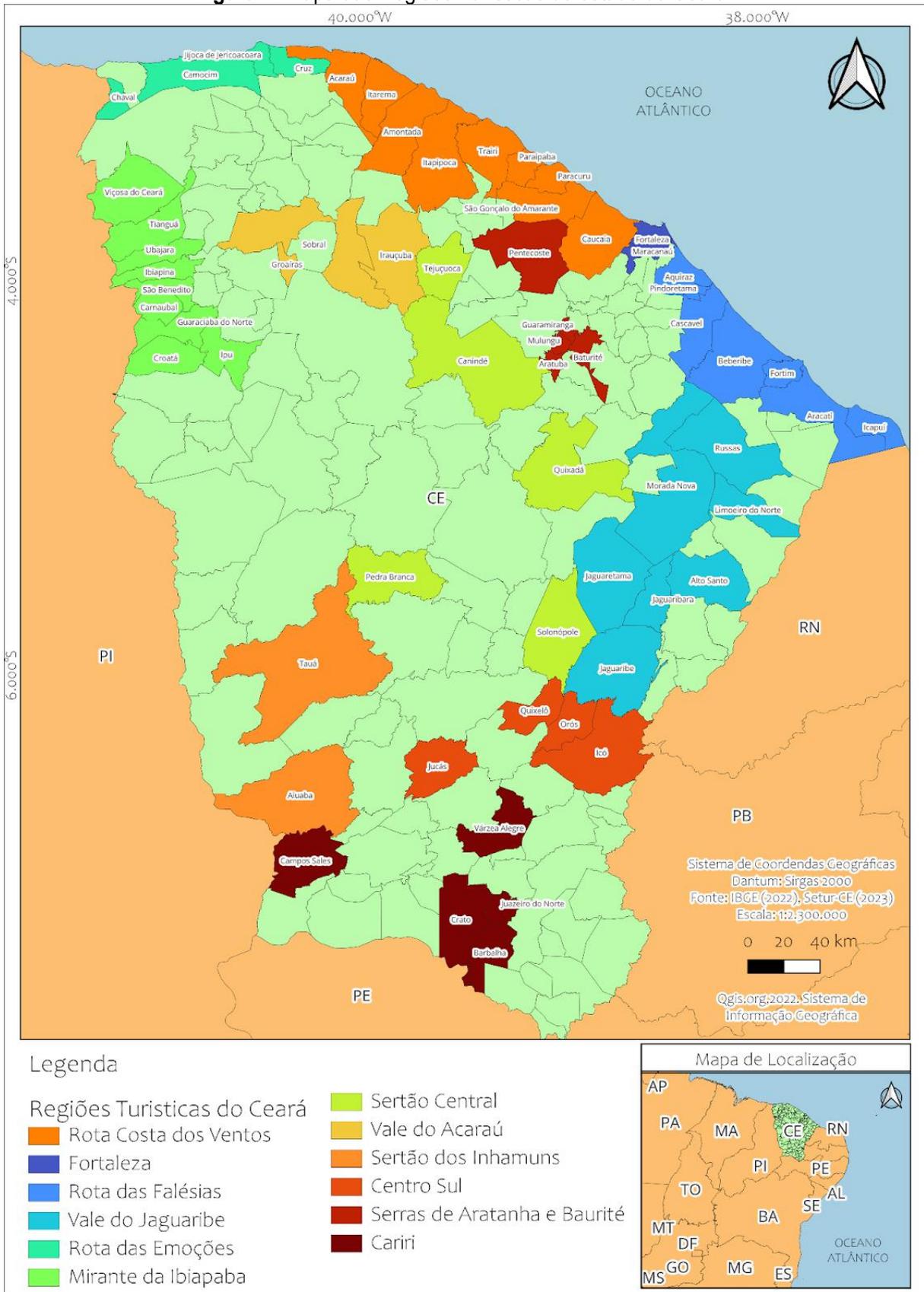
Tais políticas, no contexto de reestruturação produtiva do território, focam na criação de condições de visitação e permanência nos polos turísticos do estado, introduzindo rodovias que interligam a metrópole às microrregiões turísticas, modernizando e implantando aeroportos na metrópole e municípios turísticos, saneamento básico, energia elétrica, unidades de conservação (UC), patrimonialização arquitetônica, equipamentos urbanos, *marketing*, capacitação profissional e medidas para gestão da atividade.

Enquanto vigentes, tais políticas dotam o território cearense de condições atrativas para investimentos e fluxos turísticos, sobretudo no litoral. O PRODETUR-NE I, entre 1994 e 2003, tem foco na capital e na microrregião do Litoral Oeste, à época composta por Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca (BNB, 2005). Já a segunda fase do programa, de 2003 a 2012, expande o raio de ação, beneficiando os mesmos municípios juntamente à microrregião do Extremo Litoral Oeste, então composta por Amontada, Itarema, Acaraú, Cruz, Jijoca de Jericoacoara, Camocim, o município sertanejo de Granja e o serrano de Viçosa do Ceará (BNB, 2012).

O PRODETUR Nacional, entre 2007 e meados da década de 2010, contemplou as microrregiões do Litoral Leste, as serras do Maciço de Baturité e da Cuesta da Ibiapaba, selecionando novas destinações a serem beneficiadas. Com a duplicação de vias e a alocação de terminais aeroportuários de menor porte, a política diversifica os produtos para além das praias e dinamiza regiões polarizadoras de fluxos regionais e nacionais, como as destinações serranas de Guaramiranga, Pacoti e Ubajara, e as litorâneas de Canoa Quebrada, em Aracati/CE, Morro Branco, em Beberibe/CE, e Icapuí/CE.

Já o PROINFTUR, iniciado em 2013 e encerrado no início da década de 2020, retorna ao Litoral Oeste, incrementando a infraestrutura turística e a formação profissional. Desta forma, o programa busca fortalecer as ações implementadas no PRODETUR-NE, ao passo que inclui o melhoramento institucional na gestão e formação profissional em turismo. As microrregiões turísticas e os municípios componentes são indicados no mapa da figura 1.

Figura 1: Mapa das Regiões Turísticas do estado do Ceará.



Fonte: SETUR/CE, 2023. Elaboração: SILVA, 2024.

As referidas ações, em voga até anos recentes, buscaram criar um ambiente propício aos investimentos privados, além de condições para maior tempo de permanência nas destinações turísticas e maior fluidez entre essas e a metrópole, sobretudo no caso dos destinos litorâneos. Verifica-se, assim, incremento não apenas nos números de turistas e meios de hospedagem, mas também na importância das destinações costeiras, como os casos das praias do Cumbuco, em Caucaia, Flecheiras e Guajiru, em Trairi, Jericoacoara, em Jijoca de Jericoacoara, e Icaraí de Amontada. A tabela 1 ressalta a dinâmica de tais dados referentes à microrregião do Litoral Oeste do Ceará.

**Tabela 1:** Dados de evolução do turismo no Litoral Oeste do Ceará (1999-2022).

Municípios	Turistas		Meios de Hospedagem		Domicílios de Uso Ocasional	
	1999	2019	2002	2017	1990	2022
<b>Caucaia</b>	160.260	462.119	34	31	1.192	13.060
<b>São Gonçalo do Amarante</b>	24.007	62.308	28	12	256	4.255
<b>Paracuru</b>	16.218	117.570	15	23	260	3.850
<b>Paraipaba</b>	12.169	223.642	15	4	*	1.358
<b>Trairi</b>	6.484	56.003	37	14	35	3.189
<b>Itapipoca</b>	6.484	113.342	9	8	270	3.877
<b>Amontada</b>	500	8.667	4	17	161	931
<b>Itarema</b>	1.100	6.966	7	14	95	798
<b>Acaraú</b>	500	10.591	4	9	73	1.351

**Fontes:** IBGE, 1991; 2022; IPECE, 2006; 2017; SETUR/CE, 2012; MINISTÉRIO DO TURISMO, 2023.  
Elaboração: CASTRO, 2024. \* Não há dados para o referido período.

Outro aspecto ressaltado por Pereira (2012) é o incremento de outra atividade já espacializada na costa, o caso da vilegiatura. Ao passo que as vias abriram novas possibilidades aos fluxos turísticos, proprietários fundiários e investidores visualizaram no desejo de morar na praia um novo impulso para incorporação e parcelamento do solo à beira mar.

Conforme Pereira (2012, p. 168):

Pelos investimentos públicos realizados até então fica evidente o status de unanimidade alcançada pela atividade turística. O mercado imobiliário e turístico percebe as diferenças dos fenômenos, assim como, as múltiplas possibilidades de comercializá-lo. O resultado é a presença constante nos discursos, e nas ações, do mercado imobiliário e turístico a motivação não somente direcionada ao consumo de serviços, mas o próprio consumo do território, representado pela aquisição de uma parcela deste, ou seja, de um domicílio de uso ocasional.

Esse consumo do território litorâneo se dá pela associação entre proprietários fundiários e investidores imobiliários no intuito de edificar novas tipologias e funções nas zonas de praia, atendendo não apenas ao critério de afastamento dos centros urbanos com uso da hospedagem, mas também à busca pelo usufruto ocasional da ambiência litorânea com a posse da terra.

Embora o turismo no litoral cearense tenha seus primórdios em meados do século XX, conforme Castro (2016), com os paraísos litorâneos de Jericoacoara e Canoa Quebrada enquanto focos da referida prática para os turistas provenientes de escalas diversas, a vilegiatura marítima incorpora, gradualmente, os espaços litorâneos próximos às formas urbanas de maior porte, a exemplo de Fortaleza, Sobral e Aracati (PEREIRA, 2012).

Conforme Dantas (2010), morar na praia se torna moda entre as classes médias e altas dos citados centros urbanos, suscitando ondas de apropriação litorânea pelo veraneio, inicialmente autóctone representado pela casa de praia autoconstruída entre as décadas de 1970 e 1990, e, posteriormente, alóctone com forte presença da construção civil de alto padrão pautada nos complexos turístico-imobiliários a partir da década de 2000.

Ainda, por demandas dos proprietários do solo à beira mar, há gradual implantação de infraestrutura básica voltada à melhoria da fluidez, lazer, acesso à energia elétrica e saneamento básico, configurando novas espacialidades urbanas que polarizam o comércio, os serviços e arrefecem os mercados imobiliário e turístico. O litoral cearense torna-se um espaço propício a investimentos rentáveis de capitais provenientes de países ibéricos, escandinavos e asiáticos, implantando novas tipologias de complexos imobiliário-turísticos e estabelecendo novas territorialidades em um espaço repleto de particularidades culturais e ambientais.

## **URBANIZAÇÃO E TURISMO: IMPACTOS E DESAFIOS NA REGIÃO TURÍSTICA DO LITORAL OESTE CEARENSE**

Dentre os investimentos com destaque nos últimos anos nesta região turística, evidenciam-se empreendimentos turísticos que foram submetidos a Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Relatórios de Impacto Ambiental (RIMA)<sup>5</sup>. Nesta listagem concentram-se principalmente em setores de loteamentos urbanos e complexos turísticos, ampliando o avanço da urbanização e do turismo como motores de desenvolvimento na região.

---

<sup>5</sup>Estes documentos podem ser consultados no acervo de autoria da Superintendência Estadual do Meio Ambiente do Estado do Ceará (SEMACE-CE) no link: [https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/b5bded30-e57a-4ab3-84f6-da1e3878d3/page/p\\_bfk1y59ptc](https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/b5bded30-e57a-4ab3-84f6-da1e3878d3/page/p_bfk1y59ptc)

Exemplos como o *Sol y Mar Beach Resort* (Trairi) e o Complexo Turístico Dunas do Paracuru (Paracuru) evidenciam as características naturais da região para turismo e lazer, além da pressão do mercado sobre o meio ambiente. Ressalta-se que ambos os projetos não foram concluídos. O primeiro seria um conjunto de empreendimentos internacionais da marca, iniciado em 2010, enquanto o segundo teria investimento inicial R\$668,5 milhões pela empresa *Inversiones Teneria Empreendimentos*, contando com dois hotéis e um parque temático (DIÁRIO DO NORDESTE, 2017).

Também pode-se evidenciar a visibilidade do litoral de Paraipaba, na localidade de Lagoinha, onde despontaram dois grandes empreendimentos, o Costa das Aldeias e o Complexo Turístico Lagoinha *Suites Resort*, ambos com processos de licenciamento iniciados em 2008. O primeiro, chamado de Aldeias da Lagoinha, incorporado pela *Marbello Prasa Empreendimentos Turísticos* e vendido pela Luciano Cavalcante Imóveis, trata-se de complexo com área de mais 1.000 hectares e cerca 12 km de praia, no qual foram projetadas 9 vilas temáticas, o qual ainda se encontra em consolidação. Já o Lagoinha *Suites Resort*, recentemente adquirido pela marca *Hard Rock Hotel*, promete a entrega de 535 quartos e suítes, três restaurantes, *rooftop*, bares e *lounges VIP*, *business center*, salas de reuniões e auditório de eventos, promessas que têm encontrado dificuldades na consolidação e entrega.

Entre os megaempreendimentos embargados, está o Complexo Nova Atlântida, que seria construído na Praia da Baleia, município de Itapipoca/CE. Em uma área superior a 3.000 hectares, estavam previstos treze hotéis temáticos, quatorze *resorts*, seis condomínios residenciais e três campos de golfe, contando o projeto com orçamento de US\$15 bilhões a serem investidos por um grupo espanhol suspeito de lavagem internacional de valores (DIÁRIO DO NORDESTE, 2007). O quadro 1 apresenta alguns dos casos emblemáticos.

**Quadro 1:** Empreendimentos imobiliários e turísticos da Região Turística Rota Costa dos Ventos que submeteram avaliação do EIA/RIMA.

ANO	PROCESSO	PROJETO	MUNICÍPIO	CÓDIGO DA ATIVIDADE
1996	Não há dados	COMPLEXO TURÍSTICO DUNAS DO CUMBUCO	Caucaia	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
1999	Não há dados	COMPLEXO TURÍSTICO DUNAS DO PARACURU	Paracuru	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2001	01223493-1	COMPLEXO HOTELEIRO DO CUMBUCO	Caucaia	30.03 – Hotéis
2004	Não há dados	NOVA ATLÂNTIDA, CIDADE TURÍSTICA, RESIDENCIAL E DE SERVIÇOS SÃO JOSÉ	Itapipoca	07.02 – Condomínios e Conjuntos Habitacionais – Com infra-estrutura
2005	05007400-8	CUMBUCO GOLF RESORT PRAIA DO CUMBUCO	Caucaia	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2006	Não há dados	COMPLEXO TURÍSTICO DUNAS DO PARACURU (PIRIQUARA)	Paracuru	30.02 - Complexo Turístico e de Lazer, inclusive Parques Temáticos

2007	Não há dados	CUMBUCO <i>BEACH</i> PRAIA DO CUMBUCO	Caucaia	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2008	08022949-2	COMPLEXO TURÍSTICO LAGOINHA <i>SUITES RESORT</i>	Paraipaba	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2008	Não há dados	COMPLEXO TURÍSTICO DUNAS DA TAÍBA. JME	São Gonçalo do Amarante	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2008	08025168-4	COSTAS DAS ALDEIAS	Paraipaba	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2008	Não há dados	BRASIL REAL CUMBUCO <i>RESORT</i> CAUCAIA/CE	Caucaia	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2010	10076310-3	PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO SÍTIO PECÉM	São Gonçalo do Amarante	07.02 – Condomínios e Conjuntos Habitacionais – Com infra-estrutura
2010	Não há dados	SOL YMAR <i>BEACH RESORT</i>	Trairi	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2010	10486220-3	EMPREENDIMENTO TURÍSTICO CAUYPE, FAZENDA COITÉ	Caucaia	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2011	10217097-5	COMPLEXO TURISTICO HOTELEIRO	Paracuru	30.02 – Complexo turístico de lazer, inclusive parques temáticos
2013	13266100-4	LOTEAMENTO NO SITIO VIOLETA	São Gonçalo do Amarante	07.21 – Loteamento
2016	4747028/2016	LOTEAMENTO – SG DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO	São Gonçalo do Amarante	07.21 – Loteamento

**Fonte:** SEMACE-CE, 2024. **Elaboração:** SILVA, 2024.

A maioria dos loteamentos concentra-se em São Gonçalo do Amarante, que, devido à proximidade com o Porto do Pecém, se consolida como eixo estratégico do crescimento urbano e industrial. Entre eles, destaca-se o loteamento Laguna *Ecopark*, iniciado em 2016, do empreendimento *Planet Smart City*. Da mesma forma, o projeto de loteamento/condomínio da empresa Euroamérica Construtora, Incorporadora e Imobiliária, que visa o crescimento econômico e populacional do Complexo Industrial e Portuário do Pecém (CIPP) com o lançamento do *Village Viva Pecém*. Outro dado relevante é o quantitativo desses empreendimentos em Caucaia, São Gonçalo do Amarante e Paracuru, todos com até 100 km de distância de Fortaleza.

Itarema, Amontada e Acaraú ainda não possuem grandes empreendimentos passíveis de EIA/RIMA, porém já existem especulações sobre a exploração imobiliária e turística dos territórios. Há pousadas, chalés, condomínios residenciais, pequenos e bem equipados centros de comércio para atender às demandas dos turistas. Em Amontada, destacam-se os balneários de Icaraizinho, Moitas e Caetanos, em Itarema estão os ainda incipientes Almofala, Torrões, Patos e Porto dos Barcos, enquanto Acaraú possui as praias de Barrinha, Arpoeiras, Aranaú e Coroa Grande.

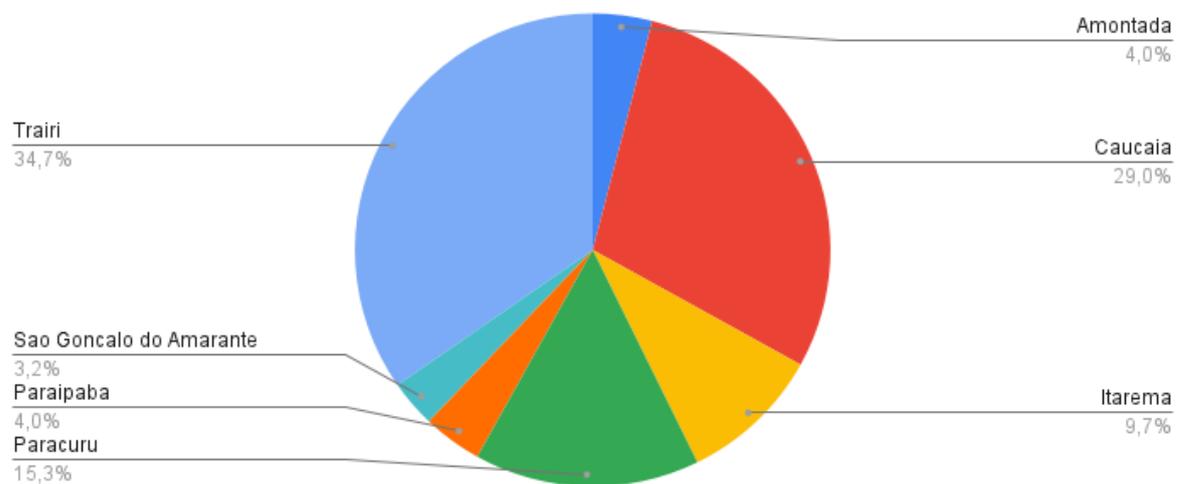
Os dados revelam que o período de maior atividade foi entre 2008 e 2010, coincidindo com a expansão econômica e imobiliária no Brasil via subsídios governamentais e consolidação das políticas de turismo implementadas anteriormente. Os projetos mais recentes (2010-2016) demonstram

um crescimento da atividade imobiliária, enquanto os mais antigos (1996-2008) concentram-se em iniciativas turísticas de grande porte.

Ao analisar os autos de infração relacionados (SEMACE), direta ou indiretamente, a empreendimentos, comércios ou residências voltadas ao turismo e à vilegiatura no Litoral Oeste, entre 2012 a 2023, observa-se um volume significativo de infrações nos municípios de Trairi, Caucaia, Itarema e Paracuru (Gráfico 1), especialmente entre 2012 e 2014. Em Trairi, concentram-se mais de 30% das autuações, com destaque para as praias de Flecheiras e Guajiru.

Grande parte das infrações está relacionada às operações de barracas de praia e pousadas sem licença, à construção de residências ou hospedagens em desacordo com as licenças concedidas, além de desrespeito a embargos previamente estabelecidos. Caucaia vem em seguida, com grande volume de infrações sobre a praia de Cumbuco, obtendo como principal agente infrator o Vila Galé Brasil Atividades Hoteleiras LTDA (junto ao seu grupo imobiliário) e a *Kariri Beach Empreendimentos Imobiliários*.

**Gráfico 1:** Quantitativo de Autos de Infração relacionados às atividades imobiliário-turísticas (2012-2023) nos entre os municípios da Região Turística do Litoral Oeste.



**Fonte:** SEMACE, 2024. Elaboração: SILVA, 2025.

Em Paracuru e Itarema, observa-se como principal motivador das infrações, no setor imobiliário-turístico, a operação de estabelecimentos potencialmente poluidores sem licença ambiental. Os demais municípios apresentam números e percentuais semelhantes relacionados às atividades em estudo. Acaraú não obteve infrações relacionadas com o tema em estudo. No entanto, neste município,

destaca-se que grande parte das infrações está associada à carcinicultura, pesca, atividades agropastoris e parques eólicos, que também figuram como atividades predominantes na região.

Comparando as autuações aos registros do IBAMA (2024), no mesmo recorte regional, destaca-se o município de Itarema pelo elevado número de infrações. Essas infrações envolvem, principalmente, barracas de praia, residências unifamiliares e multifamiliares, além de pequenas hospedagens. As principais irregularidades incluem a operação de atividades potencialmente poluidoras sem licença, o descumprimento de embargos e a alteração de características de áreas protegidas por lei, como a Terra Indígena Tremembé de Almofala, reconhecida por seu valor paisagístico e etnográfico.

O panorama das infrações na região fornece evidências mais claras dos problemas enfrentados pelo meio ambiente e pelas comunidades locais nos últimos anos em decorrência das atividades imobiliárias e turísticas. Identificam-se os agentes, as motivações, os locais de incidência e o período dessas. Itarema ilustra a realidade observada em toda a região: uma estrutura que visa transformar o litoral em espaço do turismo e do lucro, protagonizado por diversos atores e *fronts* de atuação do turismo, criando e remodelando a morfologia das cidades, vislumbrada por um processo de urbanização que perpassa por problemáticas ambientais e sociais.

Entretanto, é imprescindível destacar o impacto significativo causado por megaempreendimentos associados a complexos turísticos, *resorts* e residenciais, que, por vezes, foram embargados. Esses têm gerado impactos ambientais, sociais e econômicos em diferentes escalas. Das espacialidades representativas dessas dinâmicas, destacam-se os empreendimentos situados na praia de Lagoinha, localizada em Paraipaba.

## **A PRAIA DE LAGOINHA, PARAIPABA/CE**

O município de Paraipaba dista cerca de 90 quilômetros da cidade de Fortaleza, sendo composto por quatro distritos – Sede, Boa Vista, Camboas e Lagoinha. Destes, Camboas e Lagoinha são litorâneos, sendo este último aquele que mais chama atenção dos fluxos turísticos e potenciais investidores do ramo imobiliário-turístico.

Conforme Souza (2007), a presença de importantes recursos hídricos no município, assentado na maior parte sobre tabuleiro litorâneo, favoreceu a criação de uma das maiores áreas de produção irrigada do Ceará, o caso do Perímetro Irrigado do Rio Curu. Além disso, a existência do corpo hídrico suscita também a instalação de considerável número de áreas carcinicultoras.

Essas atividades não reduzem a importância do turismo, lazer e vilegiatura na urbanização do balneário litorâneo de Lagoinha, iniciada na década de 1970. Conforme Martins (2011), um vereador do município de Paraipaba passou a comercializar terrenos da vila de pescadores com residentes da capital desejosos por edificar segundas residências na praia.

Nos anos seguintes, o citado especulador fundiário construiu um bar e restaurante na localidade, possibilitando o *day use*, constituindo a possibilidade de turismo de um dia. A partir daí, outros restaurantes, comércios, casas de praia e meios de hospedagem começaram a ser instalados na praia, gradualmente ocupando os espaços outrora exclusivos das atividades de pesca.

Lagoinha tornou-se um importante destino turístico no Ceará, posicionando sua imagem em jornais, documentos turísticos e cartões postais no final do século XX. A famosa paisagem da duna descendo sobre a falésia até o pontal rochoso tornou-se emblemática do turismo de sol e praia, coexistindo junto aos símbolos da lua e da estrela de Canoa Quebrada e da Pedra Furada de Jericoacoara.

Até a década de 1990, os principais agentes produtores da urbanização de Lagoinha eram especuladores imobiliários, o Estado com iniciativas de alocação de infraestrutura e investidores dos ramos hoteleiro, alimentos e bebidas, e comércio. No século seguinte, conforme Castro (2016), verificam-se dinâmicas pautadas por investimentos internacionais e pela inserção de tipologias do imobiliário turístico no litoral cearense.

Dois novos empreendimentos corroboram para a constatação dos novos agentes produtores do espaço urbano em Lagoinha. O empreendimento Aldeias de Lagoinha, iniciado em 2014 por junção de empresários brasileiros e construtora espanhola, está atualmente na primeira fase, a leste da localidade. Se constituídas as sete fases do loteamento, a morfologia se constituirá por linha urbanizada que se estenderá até o limite com Paracuru (CASTRO; PEREIRA, 2019). A figura 2 traz visão aérea do citado empreendimento.

**Figura 2:** Visão aérea do Loteamento Aldeias de Lagoinha, com o edifício do Lagoinha *Suites Resort* ao fundo, à esquerda.



Fonte: LUCIANO CAVALCANTE IMÓVEIS, 2024.

Já a oeste de Lagoinha iniciou-se, em 2006, a alocação de projeto vinculado a investimentos portugueses, intitulado Lagoinha *Suites Resort*. A instalação do empreendimento, ligado às atividades hoteleira e imobiliária, contou com uma importante atuação do poder público, que inicialmente permitiu a edificação pretendida, flexibilizando leis ambientais, e, posteriormente, coibiu a continuidade das obras por infrações ambientais na ocupação da linha de costa, questões que serão tratadas mais adiante.

É importante compreender que esses processos conferem a Lagoinha uma significativa dinamização turística, que recentemente tem atraído investimentos voltados à melhoria da pavimentação, do escoamento pluvial, da iluminação pública e do paisagismo, como os exemplos da passarela de acesso à praia e do mirante de Lagoinha, obras financiadas por recursos do PROINFUR. A figura 3 traz a perspectiva do mirante de Lagoinha.

**Figura 3:** Mirante da praia de Lagoinha, que conta também com praça e locais de sociabilidade.

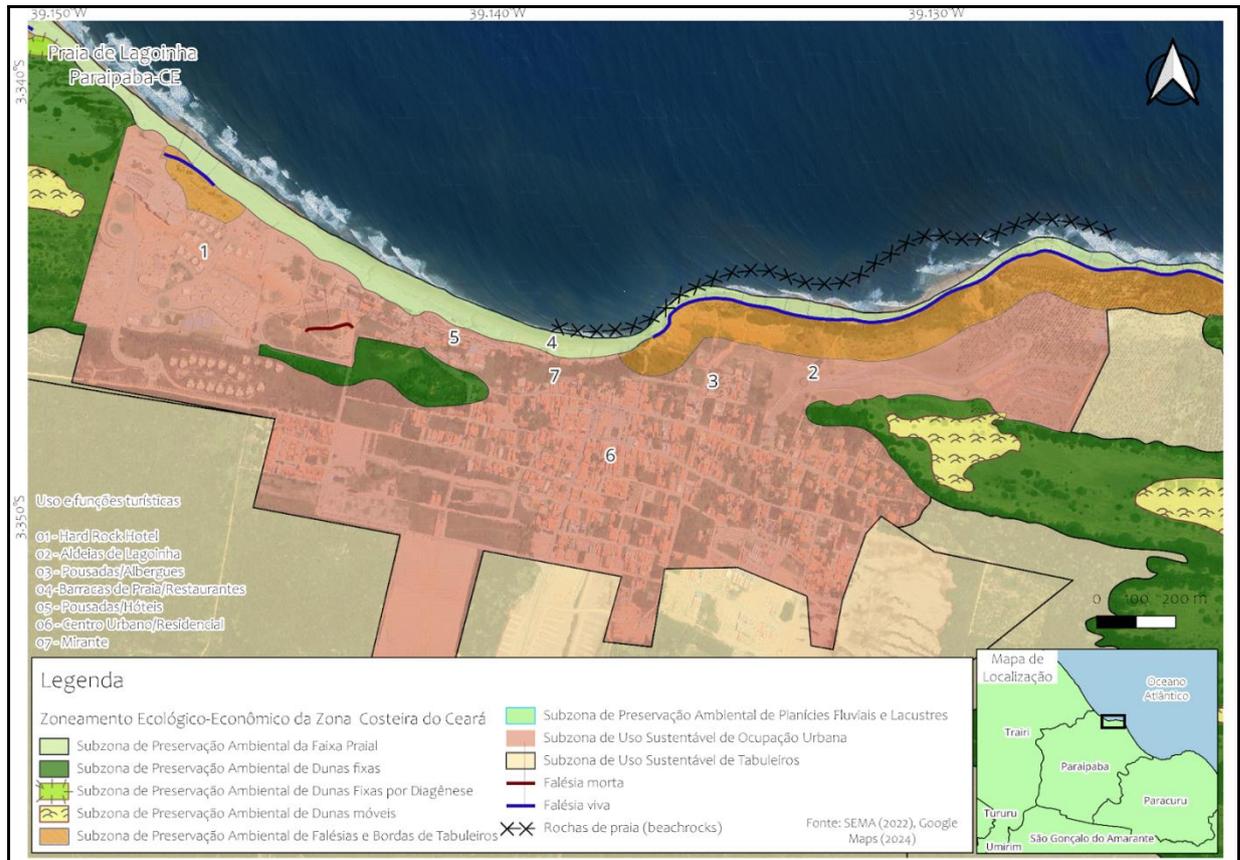


Fonte: SEGUE NA VIAGEM, 2021.

A orla se constitui como uma área ocupada por barracas de praia, restaurantes e meios de hospedagem, que dividem espaço com projetos imobiliários de alto padrão. Isso confere a Lagoinha a particularidade de uma zona urbana distrital com poucos quarteirões edificados, mas com grande potencial de expansão devido à quantidade de terrenos e empreendimentos em processo de especulação, dinâmica intensificada pela elaboração do PDDU de Paraipaba, que a define como área de expansão urbana.

Ao analisar as feições do Zoneamento Ecológico-Econômico da Zona Costeira do Ceará (SEMA, 2022) em Lagoinha, na figura 4, juntamente aos empreendimentos e outros equipamentos da praia, observa-se o mosaico que compõe o processo de urbanização turística. A ocupação urbana encontra-se cercada por ambientes sensíveis e protegidos por lei, com destaque para as áreas de preservação ambiental, incluindo a faixa praial, dunas fixas, dunas móveis, falésias e bordas de tabuleiro. Conforme os vetores de crescimento urbano no PDDU do município, a tendência é que o crescimento da localidade aumente a pressão sobre esses ambientes, além de favorecer a ocupação das áreas de tabuleiros em sua porção mais ao sul.

**Figura 4:** Mapa da praia de Lagoinha (Paraipaba/CE) em relação à localização dos e do Zoneamento Ecológico Econômico da Zona Costeira do Ceará.



Fonte: SEMA, 2022. Elaboração: SILVA, 2025

No mapa, observa-se que os dois grandes empreendimentos, *Hard Rock Hotel* (01) e *Aldeias de Lagoinha* (02), estão localizados em áreas adjacentes a falésias e dunas fixas. O primeiro situa-se praticamente sobre a zona sensível das falésias vivas, enquanto o segundo apresenta um *masterplan* que prevê uma ocupação massiva sobre esses ambientes. Ambos os empreendimentos expandem e tensionam o tecido urbano, cuja ocupação turística tinha como núcleo original pequenas pousadas, hotéis, barracas de praia e casas de veraneio, elementos que ainda marcam sua morfologia.

É importante compreender os processos que envolvem a alocação desses empreendimentos, que recentemente retornaram aos noticiários devido a embargos, descumprimento de legislações, impactos socioambientais, mudanças na administração das obras, formas de comercialização e multas aplicadas por órgãos de defesa do consumidor, como no caso do *Lagoinha Suites Resort* ou, mais recentemente, do *Hard Rock Hotel Fortaleza*.

## DE LAGOINHA SUITES RESORT A *HARD ROCK HOTEL*: TERRITÓRIO, IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E FINANCEIRIZAÇÃO

A Licença Prévia (LP) do projeto foi emitida em 2004, por requerimento da empresa portuguesa Fortalisboa Promoções Imobiliárias Ltda, sob o nome de Complexo Turístico Viva Mar *Resort* e *Village*, com uma área de 16,75 hectares. Nos três anos seguintes, foram concedidas três Licenças de Instalação (LI), devido ao vencimento dos prazos ou à adição de glebas (MELO, 2013).

Em 2006, o empreendimento foi rebatizado como Lagoinha Suites Resort, com uma área de 83,88 hectares, e uma nova LI foi solicitada em 2008, quando a empresa submeteu à Superintendência Estadual do Meio Ambiente do Ceará (SEMACE) seu EIA/RIMA para aprovação da ampliação da área, o que resultou na expedição da licença. Vale ressaltar algumas considerações sobre a concessão da LI para a instalação do empreendimento e a análise do decreto que criou a Área de Proteção Ambiental (APA) das Dunas da Lagoinha.

Conforme o Decreto 25.417 de 1999, muitas das atividades proibidas na criação da APA encaixam-se exatamente naquelas realizadas para instalação de um *resort* deste porte, como se verifica no artigo 3º (CEARÁ, 1999). Isso significa que, por se tratar de uma atividade poluidora capaz de afetar os mananciais, o relevo, a cobertura florestal, além de causar alterações significativas nas condições erosivas e ecológicas, a instalação do empreendimento não deveria ter sido autorizada pela SEMACE.

Adiante, o parágrafo único do artigo 4º ressalta que: “Em nenhuma hipótese será concedido o licenciamento previsto neste artigo, quando se tratar de área de preservação permanente, definida nos arts. 2º e 3º da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965” (CEARÁ, 1999). No entanto, conforme Melo (2013), sob justificativas de impactos positivos da valorização ambiental por edificação do empreendimento, do aporte hídrico cedido ao *resort*, da contratação de mão de obra especializada em município que não contava com centros universitários à época e da especulativa geração de empregos, renda e tributos, a LI foi expedida em parecer técnico.

Esses fatos são tão relevantes que, mesmo com o parecer técnico da SEMACE ressaltando uma fase já realizada (planejamento) e outras duas por vir (instalação e operação), as estruturas estavam sendo rapidamente edificadas, com algumas quase finalizadas, como o caso do edifício e dos chalés multifamiliares. O adiantado estágio das obras (figura 5) justificou a falta de sugestão de embargo por parte do Conselho Estadual do Meio Ambiente (COEMA) ao órgão competente.

No entanto, ainda em 2007, as obras foram vistoriadas pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), que emitiu laudo considerando o projeto sobre dunas e falésias, caracterizando a região como Área de Preservação Permanente (APP), enquanto parte do complexo estava localizado em área federal de marinha, o que resultou no embargo.

**Figura 5:** Estágio das obras do Lagoinha *Suites Resort* oito anos após embargo.



**Fonte:** CASTRO, 2015.

Nos anos seguintes, sob foro da Justiça Federal, a continuidade das obras foi intensamente discutida, sendo retomadas em 2011 com aval do Tribunal Regional Federal em função do avançado estado destas. Sobre as licenças expedidas e a continuidade das obras, cita Melo (2013, p. 254):

1) o EIA deveria ter sido feito de forma responsável pelo empreendedor; 2) o COEMA, cujos membros se pressupõe saberem da importância do papel do Conselho, não deveria ter aprovado o referido projeto; 3) o Tribunal Federal não deveria ter permitido a continuação da obra; e 4) o próprio órgão ambiental, agente administrativo competente para fiscalizar e proteger o meio ambiente que, ao contrário, licencia uma obra que claramente infringe as normas vigentes em território nacional; sem esquecer o Município, que também, mediante a concessão da licença de construção e anuência ambiental foi conivente com a degradação observada com a realização do projeto quase todo finalizado.

Após tais situações, não houve reinício das obras pela empresa portuguesa, notadamente afetada pelo atraso na entrega do projeto, a depreciação da exposição das edificações às intempéries, a crise financeira internacional e a incerteza quanto aos rumos adotados pela justiça federal.

Assim, em 2014, o negócio foi transferido para o grupo estadunidense *Hard Rock*, proprietário da *Hard Rock Hotels & Casinos*, divisão responsável pela incorporação fundiária e imobiliária de áreas com potencial para a construção de meios de hospedagem de alto padrão, como

*resorts* de grande porte e hotéis urbanos. Além dessas funções, o grupo também investe em cassinos, casas de *shows*, campos de golfe e outros empreendimentos (HARD ROCK INTERNATIONAL, 2024).

As obras no empreendimento foram retomadas em 2018, impulsionadas pela existência de estruturas previamente erguidas, conforme a figura 6. As vendas de cotas dos apartamentos foram iniciadas em 2018 e, de acordo com o *marketing*, foram um sucesso, com venda de 100% da 1ª fase.

**Figura 6:** Vista aérea das obras do *Hard Rock Hotel Fortaleza*.



**Fonte:** GB imagens aéreas (2022).

Anteriormente, o projeto estava sob responsabilidade do grupo VCI SA, igualmente responsável pelos demais complexos da marca *Hard Rock* pelo Brasil, grupo que vendeu sua participação nos negócios ao final do ano de 2023. O *Hard Rock Hotel Fortaleza* está sendo erguido em uma área superior a 180 mil m<sup>2</sup>, contando com 535 quartos e suítes mobiliados e estilizados com itens de astros musicais de renome internacional, seguindo o padrão dos demais empreendimentos da marca ao redor do mundo. Atualmente, encontra-se sob a administração do grupo *Residence Club*, que assumiu a construção e comercialização do empreendimento. A nova administradora do empreendimento não anunciou até então uma nova data de entrega da obra (VARGAS, 2024).

O empreendimento funcionará sob o regime de multipropriedade, um formato de vendas de empreendimentos turísticos em crescimento por todo o país e que teve origem com o *timeshare*, modelo de venda fracionada de imóveis iniciado e consolidado na Europa e posteriormente, expandido para os Estados Unidos (UPCHURCH; LASHLEY, 2005). Trata-se de modalidade de negócio onde

ocorre a venda compartilhada dos imóveis entre vários proprietários que irão usufruir do bem por frações pré-determinadas de tempo.

A multipropriedade destaca-se como uma das principais estratégias do setor imobiliário-turístico. Sua relevância fica evidente ao se considerar que esse mercado movimentou mais de R\$ 11 bilhões em investimentos no Brasil, contando com 156 empreendimentos sob essa modalidade em 2022. Somente no Nordeste, há 51 empreendimentos de multipropriedade já edificadas ou em construção, o que demonstra a expansão desse modelo de venda, originalmente adotado no Centro-Oeste, em Caldas Novas/GO (MAIA FILHO *et al.*, 2024).

O projeto em construção na praia de Lagoinha segue a tendência do mercado imobiliário, apostando exclusivamente na multipropriedade, diferente de outros empreendimentos presentes também no Ceará, como o *Manhattan Beach Riviera*, Dom Pedro Laguna e o *The Coral Beach Resort*, exemplos de empreendimentos comercializados no modelo tradicional, mas que também disponibilizam cotas de multipropriedade.

A construção do *Hard Rock* Fortaleza e sua localização estratégica – próximo à Fortaleza, infraestrutura presente no entorno e destino com potencial turístico – evidencia a estratégia da multipropriedade em solo nacional, semelhante ao observado no crescimento do *timeshare* na África do Sul, a partir do estudo de Pandy e Rogerson (2014).

A expansão da multipropriedade no Brasil, exemplificada pelo *Hard Rock* Hotel Fortaleza, revela um processo marcado pela financeirização do setor imobiliário turístico e suas contradições. A associação de incorporadoras nacionais com marcas internacionais busca garantir segurança financeira e alto padrão aos projetos, estratégias essenciais em um mercado dependente de captação de investimentos. Contudo, essas estratégias enfrentam desafios: atrasos nas obras, dificuldades no cancelamento de contratos e insatisfação de clientes, culminando em processos judiciais e multas, como a de R\$12 milhões, aplicada à antiga administradora pela Justiça cearense (ROCHA, 2024).

Os problemas judiciais também são motivados por irregularidades financeiras, como o processo movido em 2022 pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) contra a VCI, que apurou possível crime de emissão de valores mobiliários sem lastro ou com garantias insuficientes, assim como provável crime de falsidade ideológica (BALDOCHI, 2022).

Em suma, apesar dos problemas apontados, as organizações e parcerias firmadas na indústria da multipropriedade, ou os *players*, como são mais conhecidos no mercado, têm movimentado nos últimos oito anos o cenário produtivo relacionado ao imobiliário-turístico no Brasil, por meio das

articulações e captações financeiras materializadas nos empreendimentos prontos e em construção por todo o país, como o caso em evidência na Praia da Lagoinha.

A aposta na multipropriedade apresenta resultados ainda inconclusos e, por vezes, obscuros, dos pontos de vista social, econômico e ambiental, dada a escassez de estudos aprofundados sobre a temática, demandando ainda análise quanto aos seus efeitos nos territórios e a dificuldade na obtenção de informações sobre o referido mercado.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo buscou analisar a dinâmica de urbanização do litoral cearense, com ênfase na investigação das ações do mercado turístico imobiliário na territorialização do litoral em Paraipaba/CE, caso do *Hard Rock* Hotel Fortaleza. Os resultados evidenciam que a busca por investimentos no setor tem promovido transformações significativas na região, alterando tanto a morfologia urbana quanto os processos socioeconômicos locais.

Na escala espacial da Região Turística da Rota Costa dos Ventos, entre 1996 e 2016, identificou-se um crescimento notável na atividade imobiliária entre 2008 e 2010, que se alinha com a expansão econômica do Brasil marcada pela consolidação das políticas de turismo e subsídios governamentais à atividade. A tendência de multiplicação de empreendimentos imobiliários, especialmente entre 2010 e 2016, é clara e reflete a busca por investimentos nas áreas litorâneas do Ceará, com foco em projetos de grande porte. A Praia de Lagoinha, Paraipaba/CE, ilustra essa realidade, com a chegada de megaempreendimentos e a intensificação da especulação imobiliária, que tornam a localidade um polo de transformação e de disputas.

A ocupação de zonas de preservação, como dunas e falésias, e a edificação de empreendimentos imobiliários nestas áreas geram impactos irreversíveis e aumentam a pressão sobre os ecossistemas locais. O avanço das obras, apesar dos embargos e das interdições judiciais, reflete a falta de efetividade na aplicação das leis ambientais e na fiscalização de grandes projetos, o que ressalta a fragilidade das instituições responsáveis.

Além disso, a análise da expansão do modelo de multipropriedade, exemplificada pelo *Hard Rock* Hotel Fortaleza, revela contradições e desafios enfrentados pelo setor imobiliário-turístico. A promessa de rentabilidade e segurança financeira associada a esses empreendimentos é contrabalanceada por problemas jurídicos, atrasos nas obras e insatisfação de clientes, o que expõe a vulnerabilidade do modelo de negócio e sua sustentabilidade a longo prazo. A financeirização, ao

mesmo tempo em que atrai grandes investimentos internacionais, também traz consigo riscos elevados, evidenciados pelas judicializações e multas que envolvem os *players*.

Apesar disso, o setor imobiliário-turístico no Brasil, especialmente no Ceará, dinamiza-se com base em grandes parcerias internacionais, cuja proposta é manter a região como destino de alto padrão e rentabilidade. Contudo, as implicações sociais, econômicas e ambientais desse modelo ainda são inconclusas. A falta de estudos mais aprofundados sobre os efeitos desses empreendimentos no território e na qualidade de vida das comunidades locais dificulta a compreensão total dos impactos no curto e longo prazos.

Diante do exposto, é evidente a necessidade de uma abordagem mais integrada e sustentável para o desenvolvimento urbano e turístico do litoral cearense. Para que os benefícios econômicos se mantenham equilibrados com os aspectos ambientais e sociais, é fundamental a implementação de políticas públicas que promovam de forma participativa o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental e o bem-estar das populações locais. Assim, futuras pesquisas deverão investigar os impactos desses projetos e os reflexos no processo de urbanização litorânea, buscando soluções que garantam um crescimento mais equilibrado para o litoral e para as comunidades.

## REFERÊNCIAS

- BALDOCCHI, G. Parceira de hotéis da Hard Rock no Brasil é alvo de inquérito da PF e tenta captar mais R\$ 600 mi. **Estadão**. 2022. Disponível em: <https://www.msn.com/pt-br/noticias/brasil/parceira-de-hot%C3%A9is-da-hard-rock-no-brasil-%C3%A9-alvo-de-inqu%C3%A9rito-da-pf-e-tenta-captar-mais-rdollar-600-mi/ar-AA14E488>. Acesso em: 01 dez. 2022.
- BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (BNB). **Programa de desenvolvimento do turismo no Nordeste**. Brasília: Memorando, 2005.
- BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (BNB). **Relatório de término de projeto (PCR)**: Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR/NE II). Fortaleza: Relatório, 2012.
- CEARÁ. Decreto nº 25.417, de 29 de março de 1999. **Cria da Área de Proteção Ambiental das Dunas de Lagoinha**. Diário Oficial do Estado do Ceará, Fortaleza, 30 mar. 1999.
- CASTRO, Tiago da Silva. **O sol nasce pra todos?** Planejamento, turistificação e urbanização litorânea na Costa do Sol Poente do Ceará. 2016. 296 f. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2016.
- CASTRO, T. da S.; PEREIRA, A. Q. Produção dos territórios turísticos no Ceará. **Ateliê Geográfico**, Goiânia, v. 13, n. 2, p. 51–72, 2019.
- CORPORAÇÃO ANDINA DE FOMENTO; GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ. **Contrato de empréstimo entre a Corporação Andina de Fomento e o Estado do Ceará**. Fortaleza: Contrato de Empréstimo, 2012.
- DANTAS, Eustógio; PEREIRA, Alexandre. Reflexões sobre a vilegiatura marítima nos trópicos. In: DANTAS, Eustógio; FERREIRA, Angela; CLEMENTINO, Maria do Livramento. (Org.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010, p. 71-83.

DIÁRIO DO NORDESTE, Jornal. Paracuru terá complexo hoteleiro de R\$ 668,5 mi. **Diário do Nordeste**, 2017. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/paracuru-tera-complexo-hoteleiro-de-r-668-5-mi-1.1752683>. Acesso em: 27 dez. 2024.

DIÁRIO DO NORDESTE, Jornal. Projeto Nova Atlântida no Ceará está na mira do COAF. **Diário do Nordeste**, 2007. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/projeto-nova-atlantida-no-ceara-esta-na-mira-do-coaf-1.193192>. Acesso em: 27 dez. 2024.

Experience Hard Rock Hotels& Resorts. **Hard Rock International**. 2024. Disponível em: <https://hotel.hardrock.com/hotels-and-resorts.aspx>. Acesso em: 18 dez. 2024.

HALL, Colin Michael. **Planejamento turístico**: políticas, processos e relacionamentos. São Paulo: Contexto, 2001. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo 2022**. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em: 05 dez. 2024.

IBAMA, Órgão. Plataforma de Análise e Monitoramento Geoespacial da Informação Ambiental. **Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis**, 2024. Disponível em: <https://pamgia.ibama.gov.br/geoservicos/>. Acesso em: 27 dez. 2024.

Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE). **Anuário Estatístico do Ceará 2006**. Fortaleza: IPECE, 2006.

Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE). **Anuário Estatístico do Ceará 2017**. Fortaleza: IPECE, 2017.

LIMA, Josael Jairo Santos. **Turismo sustentável, alternativa de desenvolvimento local e conservação ambiental**: uma análise interdisciplinar do PRODETUR-CE. 2003. 212 f. Dissertação – PRODEMA, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza. 2003.

MAIA FILHO, José Almir; PEREIRA, Alexandre Queiroz; SILVA, Marília Natacha Freitas. A multipropriedade enquanto estratégia de produção do espaço turístico brasileiro. **Revista do Departamento de Geografia**: Vol. 44, 2024.

Mapa do Turismo Brasileiro 2024. MINISTÉRIO DO TURISMO, 2024. Disponível em: <https://www.mapa.turismo.gov.br/mapa/init.html#/home>. Acesso em: 04 dez. 2024.

MARTINS, Márcia Barbosa. **Análise ambiental, tendências futuras e subsídios para uma gestão integrada da APA das Dunas da Lagoinha, Estado do Ceará**. 136f. Dissertação de Mestrado – UFC. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Fortaleza, 2011.

MAYA, Juan; ALANÍS, Héctor; SÁNCHEZ, Pedro. Análisis de La Marginación Urbana en Cancún, Quintana Roo. In: XII Seminário da Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, 2012, Belo Horizonte. **Anais do XII Seminário da Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio**. Belo Horizonte: UFMG, 2012.

MELO, Juliana Barroso de. **O zoneamento ecológico-econômico costeiro como instrumento de planejamento sustentável do uso e ocupação do litoral**: análise de complexos hoteleiros no estado do Ceará (Brasil). 2013. 360f. Tesis Doctoral – Universitat de Barcelona. Programa de Doctorado em Geografia, Planificació Territorial y Gestión Ambiental. Barcelona, 2013.

PANDY, W. R.; ROGERSON, C. M. The evolution and consolidation of the timeshare industry in a developing economy: The South African experience. **Urbanizziv**, v. 25, supplement, 2014.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **A urbanização vai à praia**: contribuições da vilegiatura à metropolização no nordeste do país. 2012. 350 f. Tese de Doutorado – UFC. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Fortaleza, 2012.

ROCHA, D. Hotel da Hard Rock no Brasil expõe onda de processos com imóveis sem entrega: “Fomos enganados”, diz cotista. **E-Investidor/Estadão**. 2024. Disponível em: <https://investidor.estadao.com.br/negocios/hard-rock-hotel-ceara-imoveis-aco-es-justica-cotas-multi-propriedade-investimento/>. Acesso em: 30 dez. 2024.

SECRETARIA DE TURISMO DO CEARÁ (SETUR). **Indicadores turísticos – 1995/2011**. Fortaleza: SETUR, 2012.

SEMA, Órgão. ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO DA ZONA COSTEIRA DO CEARÁ (ZEEC). **Secretaria do Meio Ambiente e Mudança do Clima**, 2022. Disponível em: <https://www.sema.ce.gov.br/gerenciamento-costeiro/zoneamento-ecologico-economico-da-zona-costeira-zeec/>. Acesso em: 27 dez. 2024.

SEMACE, Órgão. Autos de Infração e Outras Sanções. **Superintendência Estadual do Meio Ambiente do Estado do Ceará**, 2023. Disponível em: <https://www.semace.ce.gov.br/fiscalizacao-ambiental/autos-de-infracao-e-outras-sancoes/>. Acesso em: 27 dez. 2024.

SOUZA, Marcos José Nogueira de. Compartimentação geoambiental do Ceará. In: SILVA, José Borzacchiello da; CAVALCANTE, Tércia Correia; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2007, p. 127-140.

VALDIVIESO, Ernesto; COLL-HURTADO, Atlántida. **La construcción y evolución del espacio turístico de Acapulco (México)**. Anales de Geografía. Universidade Complutense, vol. 30, núm. 1, p. 163-190, 2010.

VARGAS, P. O que está por trás da não entrega do Hard Rock Hotel Fortaleza na Praia de Lagoinha? **Diário do Nordeste**. 2024. Disponível em: <<https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/o-que-esta-por-tras-da-nao-entrega-do-hard-rock-hotel-fortaleza-na-praia-de-lagoinha-1.3569109>>. Acesso em: 08 dez. 2024.

UPCHURCH, R.; LASHLEY, C. **Timeshare Resort Operations: a guide to management practice**. Butterworth-Heinemann, 2005.