

OS CONFLITOS AMBIENTAIS DA IMPLANTAÇÃO DO IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NO LITORAL DE SERGIPE (BRASIL)

RESUMO

Entre casas de praia e turismo, o mercado imobiliário e o setor turístico articulam-se de maneira integrada e concebem o imobiliário-turístico. O objetivo do presente artigo é analisar os conflitos ambientais da implantação do imobiliário-turístico no litoral de Sergipe, especificamente na Praia da Costa, no município da Barra dos Coqueiros. Para tanto, os procedimentos metodológicos utilizados foram basicamente os seguintes: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e trabalho de campo. Os conflitos ambientais são analisados tendo em vista as repercussões territoriais apontadas pelos moradores permanentes e pelos Estudos de Impacto Ambiental (EIA) dos empreendimentos. Os conflitos ambientais da implantação do imobiliário-turístico mostram-se como um elemento da dinâmica de (re)construção dos territórios. Nesta geografia do movimento, a Praia da Costa e suas territorialidades tendem a reinventar-se.

Palavras-chave: Imobiliário-turístico; conflitos ambientais; Litoral.

ABSTRACT

Between beach houses and tourism, the housing market and the tourism sector articulate in an integrated and conceive the real estate-touristic way. The objective of this paper is to analyze the environmental conflicts of the implementation of real estate-tourism in the Sergipe coast, specifically in the Praia da Costa in Barra dos Coqueiros the municipality. Therefore, the methodological procedures used were basically the following: literature research, desk research and field work. Environmental conflicts were analyzed in view of the territorial implications pointed out by permanent residents and the Environmental Impact Assessment (EIA) of projects. Environmental conflicts of real estate-touristic deployment are shown as an element of the dynamics of (re) construction of the territories. This geography of movement, Praia da Costa and its territoriality tend to reinvent themselves.

Keywords: Real estate-touristic; environmental conflicts; coast.

RESUMEN

Entre casas de playa y turismo, el mercado de la vivienda y el sector turístico se han articulado de forma integrada y han concebido el turismo inmobiliario. El objetivo del artículo es analizar los conflictos ambientales de la implementación del turismo inmobiliario en la costa de Sergipe (Brasil), específicamente en la Praia da Costa, municipio de Barra dos Coqueiros. Los procedimientos metodológicos utilizados fueron básicamente los siguientes: investigación bibliográfica, investigación documental y trabajo de campo. Conflictos ambientales han sido analizados teniendo en cuenta las implicaciones territoriales señaladas por los residentes permanentes y los Estudios de Impactos Ambientales (EIA) de los proyectos. Conflictos ambientales de la implementación inmobiliario turístico se muestran como elemento de la dinámica de la (re) construcción de los territorios. En esa geografía del movimiento, la Praia da Costa y sus territorialidades tienden a reinventarse.

Palabras clave: Turismo inmobiliario; conflictos ambientales; espacio litoral.

Priscila Pereira Santos

Doutoranda em Geografia
Programa de Pós-graduação em
Geografia/Universidade Federal
de Sergipe
E-mail: p.p.s2902@gmail.com

José Wellington Carvalho Vilar

Doutor em Ordenamento
Territorial
Professor do Instituto Federal de
Sergipe – IFS
Programa de Pós-graduação em
Geografia/Universidade Federal
de Sergipe
E-mail: wvilar@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

Entre casas de praia e turismo, o mercado imobiliário e o setor turístico articulam-se de maneira integrada e concebem o imobiliário-turístico. A segunda residência no litoral, comumente denominada de casa de veraneio, reinventa-se através da associação de serviços *resort* ou hotel e equipamentos turísticos. Nas palavras de Dantas *et al.* (2010, p. 98), “o mercado imobiliário reinventa, e disponibiliza a segunda residência aos amantes da praia, articulando-a à ‘indústria turística’”. Neste sentido, o imobiliário-turístico pode ser também apresentado como complexos residenciais turísticos, *condoresort* e condohotéis. Sob a tríade da segurança, do lazer e do meio ambiente sustentável, imobiliários-turísticos são implantados nas proximidades do mar, no litoral do Nordeste brasileiro.

O imbricamento entre o turismo e o setor imobiliário ainda necessita de refinamento teórico e avanços em termos acadêmicos. Se por um lado, os estudiosos do turismo e da geografia discutem se desta parceria forma-se uma nova prática espacial, ou seja, um novo segmento turístico, por outro lado, o turismo imobiliário ou turismo residencial parece não deixar dúvidas que o produto da articulação, o imobiliário-turístico, provoca a (re)produção do espaço litorâneo. Seja como for, turismo imobiliário e/ou imobiliário-turístico, é evidente que esta “nova” forma de segunda residência em configuração no litoral nordestino reivindica análises geográficas. Ferreira e Silva (2010) destacam que se trata de um entrelaçamento a partir da inovação na escala, das formas de financiamento e das demandas entre esses dois setores da economia. Vale ressaltar que tal entrelaçamento não inviabiliza a permanência desarticulada de cada um dos segmentos envolvidos.

Ao se referir às metrópoles nordestinas, Ferreira e Silva (2010) enfatizam que o território litorâneo apresenta-se como o elemento comum na confluência entre o setor imobiliário e o setor turístico. Atualmente, é no território em comum ou, segundo Ferreira e Silva (2010), no elemento “capital-território” que se articulam o mercado imobiliário e o turismo. E neste sentido, abre-se um novo caminho de possibilidades de análise geográfica que privilegia o litoral, a orla e a praia. As chamadas vias costeiras, os aeroportos e a valorização do ambiente de praia dão sentido, forma e conteúdo à nova lógica de construção do espaço litorâneo das metrópoles atlânticas do Nordeste Brasileiro (DANTAS *et al.*, 2010).

No litoral de Sergipe, um novo arranjo urbanístico configura-se com a implantação recente do imobiliário-turístico no município da Barra dos Coqueiros, componente da região metropolitana. Sob esta perspectiva, algumas questões se colocam: i) como o litoral sergipano tornou-se atraente para o mercado imobiliário e turístico? ii) qual a compreensão dos moradores da Praia da Costa sobre os empreendimentos em implantação? iii) quais os problemas evidenciados pelos Estudos de Impacto Ambiental (EIA's) dos imobiliários-turísticos? Tendo em vista tais indagações, o objetivo do presente artigo é analisar os conflitos ambientais da implantação do imobiliário-turístico no litoral de Sergipe, especificamente na Praia da Costa, no município da Barra dos Coqueiros. Aqui nos interessa mais de perto as divergências e confluências territoriais entre os moradores permanentes e os empreendimentos em construção.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa desenvolvida ancora-se na abordagem qualitativa. Inicialmente foram analisados os estudos de Cruz (2000; 2007) e Dantas *et al.* (2010) sobre turismo e imobiliário-turístico. Os conflitos ambientais e a segregação socioespacial são refletidos a partir de Ascerald (2004; 2009) e Haesbaert (2014). À luz de Vilar e Araújo (2010) buscou-se compreender as dinâmicas socioespaciais recentes do litoral de Sergipe.

É imprescindível mencionar que os moradores permanentes são interpretados como sujeitos por entender-se que estes estão submetidos à (re)produção do espaço litorâneo para o lazer. O Estado e o mercado do imobiliário-turístico são analisados como agentes pela sua ampla capacidade de ação sobre o território, ou melhor, agentes mediadores entre o “novo” e o “velho”, com base em Santos (2008).

A realidade vivenciada pelos moradores permanentes da Praia da Costa na implantação dos imobiliários-turísticos foi desvelada nos trabalhos de campo realizados entre dezembro de 2013 e março de 2014. Em uma aproximação inicial, foram feitas observações simples e registros fotográficos. Após este momento, entrevistas semiestruturadas foram realizadas com dezesseis moradores permanentes.

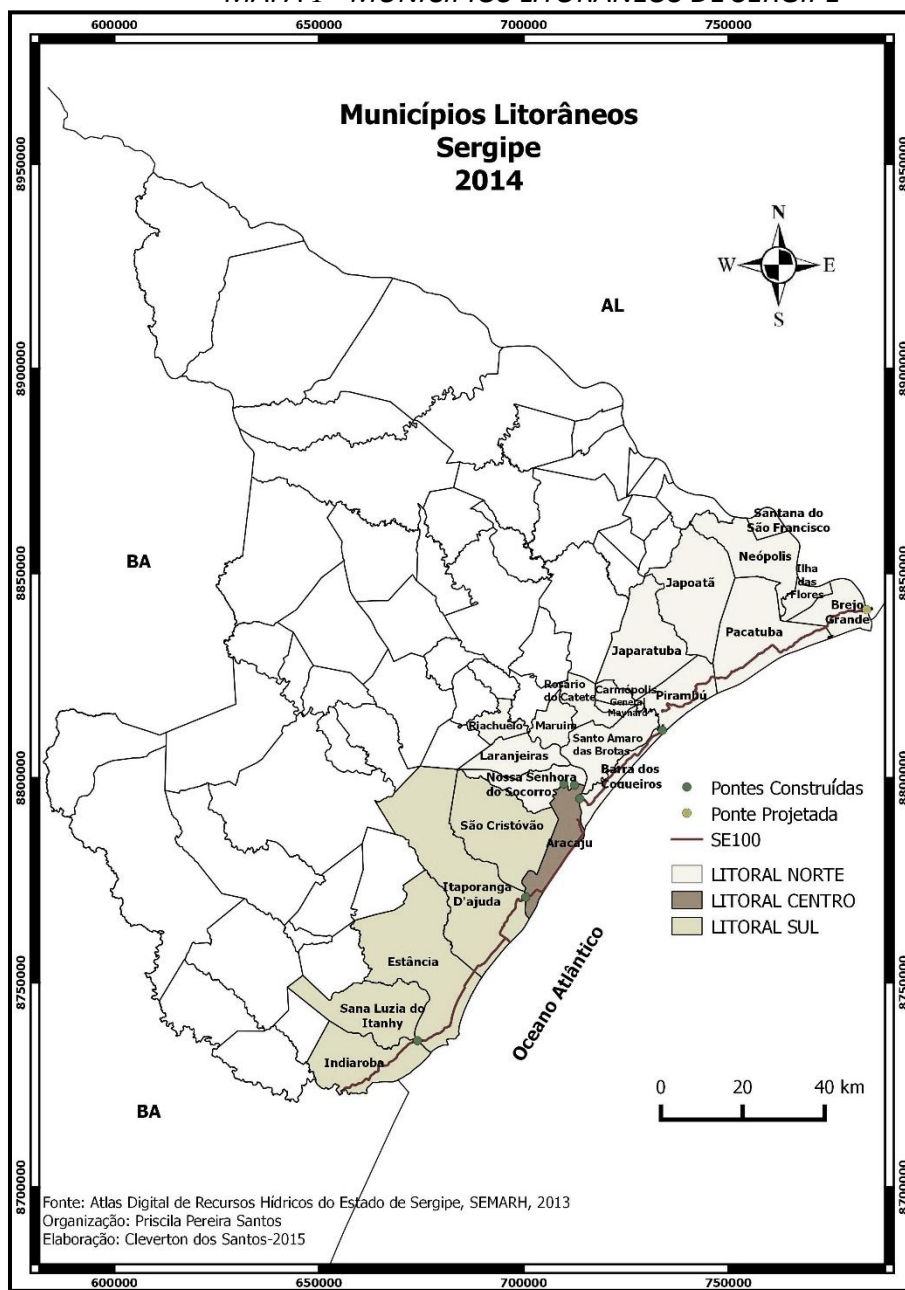
O imobiliário-turístico no litoral sergipano e os problemas ambientais deste tipo de empreendimento foram analisados através dos Estudos de Impacto Ambiental (EIA) disponibilizados pela Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA). É válido ressaltar que o objetivo dos empreendimentos pesquisados evidencia que estes possuem propósito de segunda residência. Ainda no que tange aos agentes de produção territorial, entrevistas por pautas foram realizadas com representantes do governo estadual, a saber: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano (SEDURB) e Secretaria de Estado do Turismo (SETUR). Ademais, um representante da Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Sergipe (SPU/SE) foi entrevistado.

As informações foram organizadas e analisadas e a redação final foi elaborada em seções. Na primeira parte, reflete-se sobre a abertura e o fechamento territorial do litoral sergipano sob a perspectiva da interligação da zona costeira e do soerguimento dos muros do imobiliário-turístico. Em seguida, discutem-se conflitos ambientais sob o prisma dos sujeitos e dos agentes. No terceiro momento, as territorialidades da Praia da Costa representadas pelos moradores permanentes são interpretadas a partir da visão dos sujeitos sobre o imobiliário-turístico. Por último, analisam-se as repercussões territoriais previstas nos EIA's dos empreendimentos estudados, a saber: Alphaville Barra dos Coqueiros e Condomínio Brisa de Atalaia, comercializado como Damha Residencial.

ENTRE A ABERTURA E O FECHAMENTO TERRITORIAL: O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NO LITORAL DE SERGIPE

As dinâmicas socioespaciais no litoral de Sergipe vivenciam um novo tempo, o tempo da fluidez, da abertura territorial. No primeiro decênio do século XXI, os “hiatos geográficos”, para usar a expressão de Vilar (2010), existentes entre as margens dos rios foram interligados por pontes e a rodovia costeira SE-100 passa a funcionar como eixo de comunicação e de abertura territorial entre os três setores do litoral sergipano: norte, centro e sul. No ano de 2006, a capital sergipana, Aracaju, passou a se comunicar por via terrestre com o município da Barra dos Coqueiros, litoral norte do estado, através da ponte que une as margens do rio Sergipe. Em 2010, inaugura-se a ponte entre as margens do rio Vaza-Barris, interligando Aracaju e o município de Itaporanga D'Ajuda, litoral sul sergipano. Três anos após, finaliza-se a interligação entre Estância e Indiaroba por meio da ponte sobre o rio Piauí. Deste modo, observa-se a diminuição da distância viária entre o litoral sul de Sergipe e o litoral norte da Bahia. Atualmente, Aracaju e Salvador se comunicam por rodovias costeiras (SE-100 e BA-099). Entre o ir, o vir e o devir, a fluidez territorial costeira efetiva-se no exercício da vida dos sergipanos, nas ações do mercado imobiliário e turístico e nas intervenções do Estado (Mapa 1).

MAPA 1 - MUNICÍPIOS LITORÂNEOS DE SERGIPE



Mas em tempos de fluidez, fechamentos territoriais. Ao mesmo tempo em que se detecta uma abertura viabilizada pelas pontes e pela Rodovia SE-100, os muros que cercam as proximidades do

mar revelam o fechamento e a cadência da abertura territorial do litoral de Sergipe. Intramuros e em “plena” segurança, estão casas de praia, equipamentos turísticos e, principalmente, a vida nos complexos residenciais turísticos. Territorializa-se a “nova” manifestação geográfica da segunda residência: o imobiliário-turístico.

Para Haesbaert (2014, p. 217) a contenção territorial “incorpora a dupla condição includente-excludente, ao mesmo tempo o englobar, o abranger, o ‘estar contido’ (num determinado espaço/território) e o conter enquanto barrar, deixar do lado de fora, de certa forma, excluir”. Em outros termos, a territorialização dos imobiliários-turísticos ao mesmo tempo em que “barra” a entrada dos indesejados, também “represa” a circulação dos usuários e as “possíveis” dinâmicas socioespaciais entre os de “dentro” e os de “fora” dos muros. Neste sentido, Haesbaert (2014) alerta para a complexidade e as multidimensionalidades envolvidas nesta forma de contenção territorial ou *reclusão soft*.

A implantação do imobiliário-turístico no litoral sergipano inicia-se em 2012 na Praia da Costa. Esta “novidade” territorial direciona-se com certo “atraso” para o litoral sergipano quando comparado com outros estados do litoral nordestino, como por exemplo, a Bahia com resorts desde a década de 1990 e imobiliário-turístico desde o início do século XXI. Diante disto, indaga-se: quando e como os empreendedores regionais, nacionais e internacionais “descobriram” o que o litoral sergipano tem a oferecer, ou melhor, as vantagens de investir nas terras de Sergipe D’El Rey? Constatou-se que o mercado imobiliário-turístico foi, e continua a ser, “convidado” e “convencido” pelo Estado, em suas diferentes esferas, aos benefícios da “surpreendente”¹ descoberta.

O Governo do Estado de Sergipe inicia, com maior ênfase na gestão de 2007-2011, a captura de imobiliários-turísticos e a promoção do litoral de Sergipe como destino do turismo imobiliário. Tanto no maior Salão de Turismo Imobiliário da Europa, o Barcelona Meeting Point (BMP), em 2007, quanto na Feira de Turismo Imobiliário, em Cannes, França, em 2008, propaga-se o litoral sergipano como o “mais novo destino turístico do Nordeste”². Neste sentido, oferta-se: segurança, glebas de terras a bons preços, belezas naturais, a proximidade da praia, enfim, disponibiliza-se o “paraíso” aos empreendedores do imobiliário-turístico.

A convergência de interesses espaciais e temporais entre o Estado e o mercado imobiliário-turístico impulsiona no litoral sergipano o acelerado crescimento desta “nova” manifestação territorial de segunda residência. Sob a égide do emprego e da renda nos moldes do propagado desenvolvimento sustentável implanta-se complexos residenciais turísticos nas bordas do mar da Praia da Costa. Sob a perspectiva da articulação do Estado com o mercado imobiliário e turístico, Cruz (2000, p. 138) analisa que “governos de estados e de municípios (principalmente litorâneos) veem no turismo um possível agente dinamizador das economias locais e regional (...) contando com o apoio do poder público federal, esses governos estão atuando como verdadeiros empreendedores do turismo”. As ações públicas de incentivo ao turismo (re)produz o território para o turismo, ou em outros termos, urbaniza-se e reproduz-se o território para e pelo turismo.

Dentre os “emuralhados” elitistas de lazer em implantação na Praia da Costa, destacam-se dois imobiliários-turísticos, a saber: o Alphaville Barra dos Coqueiros e o Condomínio Brisa de Atalaia, comercializado como Damha Residencial (Figura 1). Estes “gigantes” territoriais (re)desenham as geometrias do poder, para usar a expressão de Massey (2012), na Praia da Costa. Massey (2012)

¹ “Deixe Sergipe surpreender você”. Slogan da Campanha realizada pelo Governo do Estado para a divulgação de Sergipe como destino turístico. <http://www.linkpropaganda.com.br/blog/deixe-sergipe-surpreender-voce/>

² <http://www.institutomarcelodeda.com.br/mipim-2008-sergipe-e-destaque-em-painel-sobre-america-latina>

reflete que os territórios e os lugares são nós abertos de relações sociais, de relações de poder. Assim, as geometrias de poder, e porque não dizer, as feições constitutivas do poder, estão sempre em vias de construção. Neste sentido, o imobiliário-turístico aponta para entrelaçamento do global no local, “um sentido global do lugar”, e também para a coexistência da “nova” e da “velha” manifestação territorial da segunda residência.

Com cerca de 2.954.539 m², o Alphaville Barra dos Coqueiros configurar-se-á em 2.515 lotes com expectativa de serem ocupados por 14.690 pessoas em aproximadamente quatorze anos (CONSENTRE, [2011?]a). Já o condomínio Brisa de Atalaia, mais conhecido como Damha, territorializa-se em 1.334.870,44 m², com 500 unidades residenciais e um hotel com aproximadamente 300 Unidades Habitacionais (UH) (CONSENTRE, [2011?]b). Como se vê, territorializa-se lazer, luxo, requinte e segurança em um ambiente “saudável”, limpo e “livre” da visualização e dos contatos com as mazelas sociais e urbanas externas.

Salienta-se que a população urbana do município da Barra dos Coqueiros contabilizada em 2010 foi de 20.886, conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Em compasso semelhante está o incremento no número de segunda residência ou domicílio de uso ocasional como denomina o IBGE. No ano de 2010, 1.267 casas de veraneio foram contabilizadas na Barra dos Coqueiros. O crescimento absoluto de segunda residência entre 2000 e 2010 foi de 237 domicílios de uso ocasional. Em outras palavras, um único bairro, a Praia da Costa, terá maior população urbana e maior quantidade de segunda residência nos próximos dez anos que todo o município. Espera-se que a infraestrutura e os serviços urbanos acompanhem o ritmo do crescimento demográfico.

FIGURA 1 - O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NA PRAIA DA COSTA, BARRA DOS COQUEIROS



Fonte: CONSENTRE, [2011?]a; Google Earth, 2014

Organização: Priscila Pereira Santos; José Wellington Carvalho Vilar

Diante da contenção territorial criada para o lazer “seguro” intramuros e das geometrias do poder, cabe mencionar a reflexão de Santos (2000, p. 60, grifo do autor): “o espaço também contribui para o processo de socialização invertida a que agora assistimos e é utilizado como instrumento de política cognitiva, através de manipulação do significado, um *marketing territorial* que também é criador de anomia”. O território “inventado” do imobiliário-turístico, sem memória, sem história, sem identidade, traduz o que Cruz (2007), com base em Marc Augé (1994), entende como um pseudo-lugares: “lugares cuja história e identidade são prostituídas em nome de um uso especializado, de relações alienadas e alienígenas produzidas pelo e para o turismo. Simulacros, por vezes espaços hiper-reais, espaços-à-margem, por vezes metonímias espaciais” (CRUZ, 2007, p. 25). Neste contexto de abertura e de fechamento territorial, os conflitos ambientais entre as “velhas” e as “novas” dinâmicas territoriais marcam a chegada dos desconhecidos “gigantes” territoriais.

CONFLITOS AMBIENTAIS NA PRAIA DA COSTA: ENTRE SUJEITOS E AGENTES

Para os moradores permanentes, a Praia da Costa representa o território de sobrevivência, de abrigo e de trabalho, o lugar da memória, da identidade e da história. Para o poder público, a Praia da Costa apresenta-se como território de planejamento ambiental e da gestão territorial costeira. Para o mercado do imobiliário-turístico, a Praia da Costa mostra-se como um território de investimento, de lucro. Diante de tais interesses divergentes, os conflitos ambientais oriundos da implantação do imobiliário-turístico manifestam-se basicamente entre os moradores permanentes e os empreendimentos, entre sujeitos e agentes da produção do espaço.

Do local ao global os conflitos ambientais apresentam viés econômico, social, cultural e político (THEODORO *et al.*, 2005). Acselrad (2004) salienta que estão envolvidos nos conflitos de natureza ambiental grupos sociais que se diferenciam pelos modos de apropriação, uso e significado do território. Neste sentido, as divergências territoriais tem origem quando um dos grupos sente-se ameaçado pelos impactos indesejáveis praticados por outros grupos. Entende-se por ambiente as múltiplas facetas derivadas das relações sociedade e natureza. Assim, o ambiente mostra-se uma construção histórica, cultural, social, política, econômico, enfim, espacial e territorial.

Os conflitos ambientais, segundo Acselrad (2004), devem ser analisados na conjugação dos dois espaços de poder existentes na sociedade: o espaço de apropriação material, o território, e o espaço de apropriação simbólica dos recursos, o lugar. O primeiro espaço “é o espaço da distribuição, entre os sujeitos sociais, do poder sobre os diferentes tipos de ‘capital’” (ACSELRAD, 2004, p. 23). Acredita-se que dominação dos recursos ambientais também seja um termo adequado para o primeiro espaço. No segundo espaço “se confrontam as representações, valores, esquemas de percepção e ideias que organizam as visões de mundo e legitimam os modos de distribuição de poder verificados no primeiro espaço” (ACSELRAD, 2004, p. 23). O segundo espaço corresponde ao arranjo socioespacial afetivo das materialidades.

Sendo assim, a interpretação do território e do lugar faz-se “essencial para se discutir os conflitos, posto que os mesmos podem configurar-se tanto através de uma luta direta no espaço de distribuição do poder sobre a base material, como uma luta simbólica em torno das categorias de legitimação das práticas” (ACSELRAD, 2004, p. 24). Assim, o fio de condutor para a análise dos conflitos ambientais do imobiliário-turístico na Praia da Costa transita entre o material e o imaterial, entre a subjetividade e a intersubjetividade, enfim, entre a razão e a emoção. Os conflitos ambientais são analisados tendo em vista as repercussões territoriais apontadas pelos moradores permanentes e pelos Estudos de Impacto Ambiental (EIA's) dos empreendimentos.

QUANDO O OLHAR ENCONTRA O MURO

Sem sombra de dúvida, o muro do imobiliário-turístico na Praia da Costa materializa a segregação socioespacial, a exclusão territorial. Haesbaert (2014, p. 202, grifo do autor) aponta a segregação socioespacial como uma modalidade de exclusão territorial, que acontece “quando determinados grupos e/ou classes definem seletivamente seus territórios a partir da separação clara (numa espécie de *apartheid*) em relação a outros grupos ou classes sociais”. O muro também torna tangível o paradoxo da abertura territorial no litoral sergipano. A ponte que comunica Aracaju com a Barra dos Coqueiros “abre” a Praia da Costa para o exclusivismo do imobiliário-turístico, para a contenção, o fechamento territorial, que “limita” e “barra” em múltiplas dimensões qualquer tentativa de contato entre os de “fora” e os de “dentro” do muro e vice-versa. Mas para alguns sujeitos o muro significa a “chegada” do tão esperado progresso. Será que o “progresso” direciona-se a Praia da Costa através do Alphaville Barra dos Coqueiros e do Condomínio Brisa de Atalaia?

A moradora 3 da Praia da Costa revela: *“adorei o muro porque significa o progresso, o desenvolvimento. **Todo lugar desenvolvido tem prédios e árvores**”* (Grifo nosso). O morador 9 corrobora com o pensamento da moradora 3 e entende que *“Alphaville é tudo de bom. Sinônimo de progresso, de beleza, de qualidade. Obriga a mudar o nível do município, atrai investimento imobiliário de mesmo nível. Incrementa inclusive o turismo”*. O morador 12 é enfático: *“Eu vejo que ali é uma coisa espetacular. Uma coisa grandiosa, bom para o município. É uma coisa fantástica. Uma coisa de cinema. Bom não, é ótimo. Ali está engrandecendo a Praia da Costa”*. E nas palavras do morador 14, *“é bom porque traz emprego para a população, tem que desenvolver, tem que crescer”*. Vale ressaltar que se espera na implantação dos imobiliários-turísticos Alphaville Barra dos Coqueiros e no Condomínio Brisa de Atalaia a geração de aproximadamente 1.500 empregos diretos entre a fase de implantação e operação.

E o que é o progresso? O morador 4 com certo desânimo reflete: *“essa selva de pedra me parte o coração. Isso aí era a coisa mais linda e hoje você se depara com isso aí. **O progresso é isso, bem para uns e malefícios para outros**”* (Grifo nosso). Neste sentido, Ascelrad, Mello e Bezerra (2009, p. 81) ressaltam que a “expropriação dos sentidos” da comunidade alijada pelos empreendimentos resulta da *desinformação organizada* de modo que se faça acreditar os prejuízos ambientais como um “mal necessário do desenvolvimento”.

A moradora 5 observa que *“é muita coisa só para eles. **É como se excluíssem o povo daqui. É como se eles fossem viver só no mundo deles**”* (Grifo nosso). Em consonância, o morador 7 analisa e se indaga: *“a beleza natural perdeu com o Alphaville, mas eles são os poderosos. Fazer o que?”* A quem recorrer diante do controle territorial dos imobiliários-turísticos? Neste sentido, Haesbaert (2014) aponta a precarização territorial como um processo que envolve a fragilização de territórios diante das aberturas e dos fechamentos territoriais. A população sente-se frágil econômico, social e politicamente para se manifestar nas tomadas de decisões, mas se posiciona. O poder que desenha a imensidão territorial do Alphaville Barra dos Coqueiros e do Condomínio Brisa de Atalaia parece “esmagar” o território dos moradores e dos veranistas da Praia da Costa. O muro esmorece o poder da territorialidade dos moradores permanentes de tal modo que em alguns momentos estes sentem não pertencer mais ao que lhe pertence.

O morador 7 desabafa com as seguintes palavras o que sente enquanto vê e aponta para o muro de um dos imobiliários-turísticos: *“Prisão. Rejeição. Exclusão. Divisão. Solto sem poder voar. Inferioridade. Preconceito. Tem um Titanic, o superior, e para os pobres a ordem de despejo: pula! Agora a Barra dos Coqueiros é lá, entre aqueles muros”* (Grifo nosso). Segundo Ascelrad, Mello e Bezerra (2009, p. 78), “as políticas de localização de grandes empreendimentos costumam penalizar em particular as áreas de residência de populações mais despossuídas”. A dominação e a apropriação do espaço litorâneo da Praia da Costa territorializa essa localidade por e para essa nova forma-conteúdo de segunda residência ao mesmo tempo em que exclui, des-re-territorializa os *insiders*. Nesta nova dinâmica territorial, a comunidade litorânea muitas vezes torna-se “estranha” ao seu próprio território.

Nesta “penumbra” territorial que vive os moradores da Praia da Costa, o morador 11 lamenta: *“sinto tristeza. Porque eles invadiram uma área extensa de preservação ambiental”*. O morador 10, aparentemente confuso, pergunta: *“não é ecologia hoje? Mas veja, eles desmancharam o coqueiral”*. Nos dois imobiliários-turísticos em implantação a supressão da vegetação faz-se necessária. No Condomínio Brisa de Atalaia prevê-se no Estudo de Impacto Ambiental a retirada de 39% da vegetação, que inclui a mata de restinga além do coqueiral associado a áreas de pastagens. No Alphaville Barra dos Coqueiros planejou-se a retirada de cerca de 40% dos 126.00 m² de vegetação de restinga arbustivo-arbórea, coqueiral e áreas de pastagens. Ainda sobre o Alphaville Barra dos Coqueiros é válido destacar que o espaço deste imobiliário-turístico possui uma área com vegetação de mangue e o ecossistema manguezal, que pelo EIA presume-se que será preservado.

Entretanto, o EIA do Alphaville Barra dos Coqueiros adverte que “o próprio Plano Diretor do Município de Barra dos Coqueiros **não identificou a Restinga Arbustivo-Arbórea e Manguezal presente na área em apreço como sendo áreas a serem preservadas** no perímetro urbanos definidos pela lei municipal” (CONSENTRE, [2011?]a, p. VII.21, grifo nosso). Faz-se imprescindível sublinhar que somente o espaço associado à linha de costa, onde estão os moradores permanentes, os veranistas e os turistas, apresenta-se como Área de Proteção no Plano Diretor. Nenhum outro espaço no município da Barra dos Coqueiros foi zoneado como Área de Proteção Permanente (APP) ou qualquer outro tipo de proteção, apesar do município apresentar mais de 20 km de extensão de costa.

Em conformidade com a Lei Federal Nº 7.661/1988 deve-se priorizar a conservação e a preservação da restinga. De acordo com a Lei Nº 12.651/2012, o espaço em que se arquiteta o território do Alphaville é considerado APP, principalmente por ter presente mata de restinga e manguezal. O Art. 7º da Lei Nº 12.651/2012 estabelece que **“a vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área**, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado” (Grifo nosso).

Ao que tudo indica o “estranho esquecimento” da vegetação de restinga e de mangue no zoneamento do Plano Diretor talvez aponte para a amplitude das permissividades estabelecidas entre o Poder Público e o poder mercadológico. Entre “poderes”, a aguçada percepção do morador 15 da Praia da Costa clama por justiça ambiental e por respeito à História de um povo.

Estamos vivendo um Apartheid social. Se discute a preservação do meio ambiente para quem pode pagar, a exemplo do Alphaville e Damha. As pessoas terminaram rotulando uma segregação social, escudo da segregação social para a preservação do meio ambiente.

Segregação social escudada na questão ambiental. Não estão preocupados com o meio ambiente, estão preocupados em manter os ricos, trazer quem pode pagar um loteamento no Alphaville e no Damha. O Alphaville acabou com o hábitat de muitos animais, raposas, falcões, destruíram dunas. Política de Desenvolvimento Sustentável. Sustentável para quem? Preservar o meio ambiente em prol de uma beleza cênica. E o pobre não pode invadir, por que eles não tem recursos pra invadir sem que ofusque a beleza cênica. Só a invasão das grandes construtoras é passível de regularização porque ela consegue deixar a beleza cênica da paisagem. As pessoas do Alphaville vem por lazer e especulação. Tanto é assim que você ouve

que inúmeros artistas compraram lotes nesses residenciais. Condomínios palacianos.
(MORADOR 15 – PRAIA DA COSTA, grifo nosso).

Quem ou como se “sustenta” a sustentabilidade destes empreendimentos ditos “sustentáveis”? Como não poderia ser diferente, os moradores permanentes associam a “justa” tentativa de “derrubada” das suas casas à segregação socioespacial dos imobiliários-turísticos. Alguns moradores permanentes e os proprietários de segunda residência na Praia da Costa vivenciam através de processos no Ministério Público o “pesadelo” da possibilidade de desapropriação e derrubada das suas residências, visto que ocupam a linha de costa³.

DE “DENTRO” PARA “FORA” DOS MUROS: OS ESTUDOS DE IMPACTO AMBIENTAL

A Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), Lei nº 6.938/1981, entende a Avaliação de Impactos Ambientais (AIA) como um instrumento de planejamento ambiental, cujo componente mais utilizado é o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). Nestes documentos, são apresentadas o diagnóstico ambiental, a definição dos impactos ambientais, as medidas mitigadoras e as propostas de programas de acompanhamento dos impactos positivos e negativos.

Sob esta premissa, os conflitos ambientais previstos pelos Estudos de Impacto Ambiental dos empreendimentos Alphaville Barra dos Coqueiros e do Condomínio Brisa de Atalaia são analisados em contraponto aos “olhares” dos moradores permanentes. No entanto, deve-se ressaltar que a implantação dos empreendimentos concretiza-se após consulta pública. O que significa dizer que parte da população da Praia da Costa “concordou” com a implantação dos imobiliários-turísticos e teve “conhecimento” dos possíveis benefícios e problemas ambientais gerados por estes empreendimentos.

A quantidade dos recursos naturais dominados, a qualidade dos sistemas de objetos e dos sistemas de ações inseridos com a implantação do Alphaville torna densa a dinâmica territorial urbana na Praia da Costa. Inicialmente, cabe mencionar o crescimento de empregos diretos e indiretos, o aumento na arrecadação de impostos e a valorização dos terrenos próximos ao empreendimento.

Os problemas ambientais mencionados no EIA do Alphaville são descritos no meio físico, biótico e no socioeconômico, tanto na fase de implantação quanto na fase de operação, conforme exigência da Resolução do CONAMA Nº 01/1986. No meio físico verificam-se os seguintes prejuízos ambientais: indução de processos erosivos; comprometimento da qualidade dos corpos hídricos; impermeabilização de zonas de recarga de áreas úmidas; geração de poeira e gases; alteração da paisagem e do uso do solo; geração de efluentes e geração de resíduos sólidos.

Quanto ao meio biótico, destacam-se como impactos ambientais negativos, a supressão da vegetação, a perda da camada fértil do solo, a perda/redução e perturbação da fauna e habitats e o risco de atropelamento de animais. No meio socioeconômico, a maior parte dos impactos mencionados são positivos e já foram comentados anteriormente. Os problemas do meio socioeconômico são vinculados ao aumento do custo de vida, alteração do modo de vida e dos costumes da população tradicional, poluição sonora, aumento do tráfego e risco de acidentes e indução do crescimento urbano. Para cada problema uma série de medidas mitigadoras e compensatórias é elencada. Ações potencializadoras dos impactos positivos também são propostas.

O EIA Alphaville Barra dos Coqueiros menciona que este empreendimento tende a transformar o modo de vida dos moradores permanentes na Praia da Costa. Porém, o EIA deste empreendimento entende que as alterações do modo de vida e dos costumes tradicionais da população

³ Seção Judiciária de Sergipe 2ª Vara Federal PROCESSO Nº 0005106-21.2013.4.05.8500.

local se apresentam como um conjunto de impacto que **“deverá ser relativizado**, pois a população já se encontra submetida **à influência dos meios de comunicação de massa e à fortes relações com a capital”** (CONSENTRE, [2011?]a, p. VII.30, grifo nosso). Fica a dúvida: o que se deve entender por relativizado nesta situação? Seja como for, acredita-se que as dimensões ecológicas, sociais, políticas, culturais, paisagísticas, econômicas, enfim, territoriais, que se entrelaçam entre as materialidades e imaterialidades do Alphaville concretizam-se no superlativo com pouca possibilidade de ser relativizada neste contexto.

No EIA do Alphaville, de modo controverso, destaca-se a melhoria da qualidade de vida da população, em especial aos moradores da Praia da Costa em virtude dos projetos da Fundação Alphaville. Planeja-se a realização de dois programas: o Programa de Educação para a Sustentabilidade e o Programa de Capacitação para o Mundo do Trabalho. Ademais, prevê-se a continuidade da história das tradicionais embarcações fluviais, denominadas “to-to-tós”, através de cartilhas educativas, entre outras ações. Um dos funcionários da Fundação Alphaville em entrevista concedida a Revista Alphaville menciona que “o trabalho de **preservação da identidade cultural, ao lado da educação para sustentabilidade** e da capacitação de jovens e adultos para o trabalho produtivo compõem um conjunto de **ações que promovem, de forma efetiva, abrangente e definitiva, a inclusão social das comunidades que atendemos**”⁴ (Grifo nosso).

Contraditório, complementar, mas real, a implantação do Alphaville Barra dos Coqueiros primeiro faz a comunidade da Praia da Costa se sentir excluída, provoca a des-re-territorialização de alguns moradores e posteriormente, através da Fundação Alphaville, “luta” pela promoção da inclusão social. Em outros termos, a identidade cultural e os laços territoriais são dilacerados, a História e a cultura deste povo se fragmentam e depois se tenta “colar” os pedaços, como se as territorialidades, as vidas, fossem objetos facilmente manipuláveis. A Fundação Alphaville menciona a promoção efetiva, abrangente e definitiva de inclusão.

O EIA do Condomínio Brisa de Atalaia, comercializado como Damha Residencial, possui semelhanças com o EIA do Alphaville Barra dos Coqueiros no que tange aos impactos positivos e negativos no meio físico, biótico e socioeconômico. Vale mencionar, dentre as inúmeras “semelhanças” que os Estudos de Impacto Ambiental dos empreendimentos anunciam as alterações no modo de vida e nos costumes da população local como um impacto ambiental negativo. E da mesma forma que o EIA do Alphaville Barra dos Coqueiros, lê-se no EIA do Condomínio Brisa de Atalaia que o impacto negativo das alterações no modo de vida e nos costumes da população local **“deverá ser relativizado**, pois a população já se encontra submetida **à influência dos meios de comunicação de massa e à fortes relações com a capital”** (CONSENTRE, [2011?]b, p. VII.12 – VII.13, grifo nosso).

Ascelrad, Mello e Bezzera (2009) refletem que os Estudos de Impactos

tem sido **incapazes de retratar a injustiça ambiental** contida em determinados projetos, servindo, implicitamente, à legitimação de ações e impactos inaceitáveis, se consideradas apropriadamente as dimensões socioculturais (...) eles tem sido mais apropriados pelos interesses econômicos envolvidos nos projetos e **na própria elaboração repetida de estudo de impacto, formalmente padronizados e socialmente vazios, produtos do que se configurou como uma espécie de ‘indústria de EIAs-RIMAS’** (ASCELRAD, MELLO E BEZERRA, 2009, p. 34-35, grifo nosso).

⁴ Revista Alphaville Sergipe. Edição nº 60, Março de 2012, p. 34.

Em virtude dos impactos negativos, os EIA's analisados preveem medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar ou solucionar os problemas ambientais. Ademais, programas de acompanhamento e monitoria dos impactos são propostos. É digno de registro que duas propostas de programas de acompanhamento e monitoria dos impactos ambientais do EIA do Condomínio Brisa de Atalaia mostram-se incongruentes, a saber: o Programa de Uso e Ocupação do Solo e o Programa de Remoção da Vegetação.

O Programa de Uso e Ocupação do Solo tem entre um dos seus objetivos, “coibir a modificação de uso e ocupação do solo em áreas de APP” (CONSENTRE, [2011?]b, p. IX. 9). A população da Praia da Costa destaca-se como público alvo deste programa. Em uma análise inicial, observa-se a partir da etimologia da palavra coibir que objetiva reprimir a população da Praia da Costa na realização de mudanças no uso e ocupação do solo em Área de Preservação Permanente. Acredita-se que o público alvo deste Programa destoa da realidade verificada nos trabalhos de campo, tendo em vista que são os empreendimentos imobiliários em implantação a “força” transformadora do uso e da ocupação do solo em APP. Será que este olhar para os moradores da Praia da Costa realmente converge com o monitoramento e o acompanhamento do impacto negativo causado pela implantação do Condomínio Brisa de Atalaia?

O segundo programa em questão desperta estranhamento por ser o próprio impacto: Programa de Remoção da Vegetação. O propósito deste Programa é “suprimir a vegetação na área estritamente necessária às edificações” (CONSENTRE, [2011?]b, p. IX.12). O Programa direciona-se “a comunidade local que poderá vir a utilizar os resíduos provenientes da remoção das estipes de coco da baía para construção de cercas e como barreira a erosão nas margens dos rios” (CONSENTRE, [2011?]b, p. IX.13). Neste contexto, acredita-se que os programas de acompanhamento e monitoramento de impactos devem ser revisitados.

Em suma, a dominação e apropriação dos recursos ambientais e a ocupação territorial evidenciam-se como processos socioespaciais conflituosos entre os empreendimentos Alphaville Barra dos Coqueiros e o Condomínio Brisa de Atalaia e os moradores da Praia da Costa. Deste modo, a dinâmica conflitiva da implantação dos imobiliários-turísticos centraliza-se, principalmente, no “novo” apresentado pelo poder mercadológico em paridade com o poder público, ou seja, a “nova” forma-conteúdo da segunda residência *versus* a “nova” (re)organização territorial. Neste sentido, foram sintetizados no quadro 1 os conflitos ambientais dos empreendimentos analisados a partir dos processos socioespaciais, da dinâmica conflitiva, dos problemas ambientais e suas respectivas repercussões territoriais.

QUADRO 1 - CONFLITOS AMBIENTAIS DA “NOVA” FORMA-CONTEÚDO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA NA BARRA DOS COQUEIROS

PROCESSO SOCIOESPACIAL	DINÂMICA CONFLITIVA	PROBLEMA CENTRAL	REPERCUSSÃO TERRITORIAL
DOMINAÇÃO E APROPRIAÇÃO DOS RECURSOS	A “nova” forma-conteúdo da segunda residência <i>versus</i> A “nova” (re)organização territorial	Indução de processo erosivos	- Desmatamento, destocamento e remoção da camada superficial do solo - Redução da velocidade de escoamento das águas pluviais
		Comprometimento da qualidade dos corpos hídricos	- Assoreamento dos corpos d’água - Riscos de inundações e de prejuízos socioambientais
		Substituição da paisagem natural por arruamento e edificações	- Impermeabilização de zonas de recarga de áreas úmidas - Redução da infiltração de águas pluviais até os lençóis de águas subterrâneas
		Alteração da paisagem e do uso	- Rurbanização - Transformação da paisagem

OCUPAÇÃO TERRITORIAL		do solo	
		Geração de resíduos sólidos e efluentes	- Crescimento de 10.642,50 kg de lixo doméstico por dia, considerando 0,75 kg habitante/dia (ALPHAVILLE). - Aumento da demanda de serviços urbanos a ser coletado pela prefeitura - Crescimento do volume de esgoto
		Supressão de vegetação	- Deslocamento e afugentamento da fauna - Risco de atropelamento de animais - Desaparecimento de espécies características de habitats específicos - Destruição de habitats de aves e mamíferos arborícolas - Acidentes com animais peçonhentos
		Valorização dos imóveis	- Crescimento no valor dos imóveis de “dentro” e de “fora” dos muros - Atração de outros empreendimentos - Atração de comércio, serviços e equipamento urbanos em geral
		Aumento do custo de vida	- Elevação no preço de bens e serviços
		Alteração do modo de vida e costumes tradicionais da população local	- Novos comportamentos - Novos costumes - Mudança no modo de vida
		Pressão sobre a infraestrutura dos povoados vizinhos	- Expansão dos empreendimentos para outros povoados da Barra dos Coqueiros
		Aumento no tráfego	- Aumento no risco de acidentes - Crescimento da demanda de infraestrutura viária - (Re)organização do sistema viário

Fonte: Trabalho de Campo, 2013/2014; CONSENTRE, [2011?], EIA Alphaville Barra dos Coqueiros e Condomínio Brisa de Atalaia. **Elaboração:** Priscila Pereira Santos, 2014

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A visão maniqueísta dos imobiliários-turísticos com a vitimização dos moradores permanentes mostra-se frágil, superficial e “inocente” face às múltiplas possibilidades de exclusão e inclusão territorial. Os conflitos ambientais são intrínsecos ao exercício da vida no espaço geográfico. A (re)produção do espaço litorâneo da Praia da Costa para e pelo imobiliário-turístico apresenta aos moradores permanentes e aos empreendedores o desafio da coexistência. Neste sentido, a questão que se coloca é: como conviver juntos, moradores permanentes e imobiliário-turístico?

O imobiliário-turístico na Praia da Costa retroalimenta o sentido de global no local e vice-versa. Deste modo, os conflitos ambientais existem de maneira concomitante a “força” do lugar. Os moradores permanentes possuem poder de reação, são “forças” locais com poder de mudança da realidade. Unir-se em associação para dialogar com os empreendedores e com o governo estadual e municipal mostra-se como um caminho imprescindível a convivência. Neste contexto, não se deve olvidar que as limitações dos Estudos de Impacto Ambiental dos empreendimentos emergentes apontam para reformulações. A tentativa de relativizar as alterações do modo de vida e da população local demonstra a incoerência territorial dos estudos, embora não os invalidem.

As relações de poder tornam-se mais complexas com os empreendimentos em análise. E assim, os conflitos ambientais da implantação do imobiliário-turístico mostram-se como um elemento da dinâmica de (re)construção dos territórios. Nesta geografia do movimento, a Praia da Costa e suas territorialidades tendem a reinventar-se.

REFERÊNCIAS

- ACSELRAD, H. As práticas espaciais e o campo dos conflitos ambientais. In: ACSELRAD, H. (Org.). **Conflitos ambientais no Brasil**. Rio de Janeiro: Relume, 2004. p. 13 - 35.
- ACSELRAD, H.; MELLO, C. C. do A.; BEZERRA, G. das N. **O que é justiça ambiental**. Rio de Janeiro: Garamond, 2009.
- AUGÉ, M. **Não-lugares: introdução a uma antropologia da supermodernidade**. Campinas: Papirus, 1994.
- BRASIL. IBGE. **Censo demográfico de Sergipe**, 2010.
- BRASIL. IBGE. **Sinopse preliminar do censo**, 2010.
- BRASIL. IBGE. **Sinopse preliminar do censo**, 2000.
- BRASIL. **Lei Nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis Nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 16 de outubro de 2014.
- BRASIL. **Lei Nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm >. Acesso em: 10 de dezembro de 2014.
- BRASIL. **Lei Nº 7.661, de 16 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7661.htm. Acesso em: 16 de outubro de 2014.
- BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Resolução Nº 1, de 23 de janeiro de 1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental.** Disponível em: <http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=23> >. Acesso em: 10 de dezembro de 2014.
- CONSENTRE, Consultoria Ambiental. **Estudo de Impacto Ambiental do Empreendimento Alphaville Barra dos Coqueiros**. Aracaju: Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA), [2011?a].
- CONSENTRE, Consultoria Ambiental. **Estudo de Impacto Ambiental do Empreendimento Condomínio Brisa de Atalaia**. Aracaju: Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA), [2011?b].
- CRUZ, R. de C. A. da. **Geografias do turismo: de lugares a pseudo-lugares**. São Paulo: Roca, 2007.
- CRUZ, R. de C. A. **Política de turismo e território**. São Paulo: Contexto, 2000.
- DANTAS, E. W. C. *et al.* Urbanização litorânea das metrópoles nordestinas brasileiras. In: DANTAS, E. W. C. *et al.* (Coords.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p. 85 - 113.
- FERREIRA, A. L.; SILVA, A. F. C. A estruturação do turismo e do imobiliário nas metrópoles nordestinas: conceitos básicos e antecedentes. In: DANTAS, E. W. C. *et al.* (Coords.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p. 117 - 129.
- HAESBAERT, R. **Viver no limite: território e multi/territorialidade em tempos de in-segurança e contenção**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.
- MASSEY, D. **Um sentido global del lugar**. Barcelona: Icaria Editorial, 2012.
- SANTOS, M. A. **Natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: HUCITEC, 2006.

SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. 6ª ed. São Paulo: EdUSP, 2008.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. 5ª ed. São Paulo: Nobel, 2000.

SANTOS, P. P. Entre a casa de praia e o imobiliário-turístico: a segunda residência no litoral sergipano. **Dissertação de Mestrado em Geografia**. Programa de Pós-graduação em Geografia. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, 2015.

THEODORO, S. H. *et al.* (Orgs.). **Mediação de conflitos socioambientais**. Rio de Janeiro: Garamond, 2005.

VILAR, J. Wellington C.; ARAÚJO, Hélio M. (Orgs.). **Território, Meio Ambiente e Turismo no litoral sergipano**. São Cristóvão: EDUFS, 2010.