



ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A ATIVIDADE TURÍSTICA NA PRAIA DA PENHA, LITORAL SUL DA PARAÍBA: UM PANORAMA DAS IMPLICAÇÕES AMBIENTAIS E SÓCIO - ECONÔMICAS

F.B.R, Brito

A.C.A. Santos; A.S. Ferreira; R.A. Brito; V.B. Sousa;

Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Biológicas e Sociais Aplicadas, Departamento de Ciências Biológicas. Rua Mons. Walfredo Leal, 487, Tambiá, 58020 - 540, João Pessoa, PB, Brasil. (fernanda.biologia@yahoo.com.br)

INTRODUÇÃO

A valorização dos espaços litorâneos está associada ao processo de urbanização por meio do incentivo da atividade turística que se intensificou nas últimas duas décadas do século XX. Nesse contexto, o espaço litorâneo nordestino vem passando por um processo de requalificação mediante ação especulativa e exploração exagerada dos preços da terra, desencadeada pelas empresas imobiliárias (Silva, 2006), e, também, investimento no turismo como alternativa estratégica de sustentabilidade e geração de emprego, mas que acaba causando impactos socioculturais irreversíveis (Moura, 2008).

O processo de especulação imobiliária ocorre quando um promotor imobiliário resolve agregar determinada área ao espaço urbano, visando um preço que nada tem a ver com os custos imediatos. A valorização da gleba é antecipada em função das mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer. A demanda por solos urbanos para fins de habitação também distingue vantagens locais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso aos serviços urbanos. Estas áreas são ocupadas pelas camadas de renda mais elevadas capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar (Silva, 2006). Logo, os ricos visam o prazer privado ou lucro, enquanto que os pobres ficam relegados às zonas desprovidas, ou com escassos recursos de moradia, serviços, lazer e infraestrutura, todavia, pobres e ricos acabam ocupando áreas de proteção permanente (Silva, 2003).

O litoral Sul do Estado da Paraíba, possui uma paisagem diversificada, chegando a ser desabitado em alguns pontos. Destacam-se ao longo da costa as falésias, os estuários, as dunas, as planícies e os tabuleiros, incluindo os Municípios de João Pessoa, Conde e Pitimbu onde se localizam as praias da, Jacarapé, do Sol, Gramame, Carapibús, Tabatinga, Coqueirinho, Tambaba, Praia Bela, Abiaí, Pitimbu, Acaú e Penha (Silva, 2003).

A praia da Penha, foi escolhida como objeto de nosso

estudo. Segundo SILVA (2006) essa é uma área de ocupação antiga, onde as comunidades tradicionais estão sendo constantemente ameaçadas de expulsão, devido às fortes pressões imobiliárias decorrentes da expansão urbana que vem se processando ao longo do litoral sul de João Pessoa.

OBJETIVOS

O objetivo do presente estudo é apresentar um panorama básico de como a praia da Penha no litoral Sul da Paraíba, Nordeste do Brasil, se encontra frente ao crescente turismo e especulação imobiliária, mostrando as implicações ambientais e sócio-econômicas. Desta forma visa contribuir, tanto para auxiliar futuros trabalhos na área quanto para alertar sobre a necessidade de políticas e ações de educação ambiental para regular a expansão econômica em termos compatíveis com as diretrizes da sustentabilidade.

MATERIAL E MÉTODOS

A praia da Penha, no litoral sul de João Pessoa, está localizada entre a Ponta do Seixas - Ponto extremo Oriental das Américas - e o Pólo Turístico Cabo Branco. É considerada um centro popular de turismo religioso e de romarias devido à presença do Santuário de Nossa Senhora da Penha, construído em 1763. Apresenta resquícios de Mata Atlântica, mesmo que pouco preservada, também é local de deságüe para o rio Cabelo no Oceano Atlântico.

Para estudar as consequências do aumento da atividade turística e especulação imobiliária na praia da Penha, e seus diferentes impactos, foram abordadas pesquisas bibliográficas referentes à temática proposta, realizadas visitas frequentes à área em estudo com observação direta da paisagem afim de detectar os problemas sócio - ambientais existentes na área, sendo realizada a devida documentação

fotográfica. Foi essencial a adoção da análise da realidade como parte do método.

RESULTADOS

Observou - se, que o local de estudo encontra - se em uma área de expansão recente representada pelos loteamentos e construções de residências permanentes e de veraneio, além de pousadas, restaurantes, associações e clubes de lazer. Segundo Moura (2008) a construção da rodovia PB - 008 denominada de Avenida Ministro Abelardo Jurema, funcionalizou todo o litoral sul para o turismo e o lazer, atraindo vários investimentos. É também importante ressaltar que, em geral, os benefícios das rodovias são quase exclusivamente sócio - econômicos, apresentando como impactos negativos, profundas modificações nos ambientes físico, biótico e antrópico, além de serem vias de poluição constante e barreiras permanentes para os processos de evolução natural (Bandeira & Floriano, 2004).

Na Avenida Hilton Souto Maior, conhecida como antiga estrada da Penha, verificou - se uma intensa ocupação dos terrenos por condomínios horizontais fechados de alto padrão ,como o Cabo Branco Residence Privê, Portal do Sol, e Extremo Oriental que está em processo de edificação, todos inspirados no modelo americano. Esses tipos de construções começaram a ser implantados no litoral sul de João Pessoa no final da década de 1990, e segundo Luchiarri (1999) a expansão de condomínios fechados coloca em evidência a “cisão social”, a auto - segregação das elites, que foram atraídas por esses empreendimentos imobiliários em busca de amenidades como locais com áreas verdes, distância da violência, do barulho e menos trânsito . A população que não tem acesso a essas áreas devido ao alto custo, é obrigada a afastar - se cada vez mais, restando aos assalariados a ocupação de áreas periféricas, normalmente no limite do traçado urbano, região muitas vezes imprópria à ocupação humana (Carvalho & Ferreira, 2003).

A beira - mar da praia da Penha detectamos dois grandes balneários o AABB (Associação Atlética do Banco do Brasil), e AFRAFEP (Associação dos Fiscais de Renda e Agentes Fiscais do Estado da Paraíba), que fornecem lazer e hospedagem para os sócios de João pessoa e outras localidades. Segundo Silva (2006) essas associações são frequentadas pela classe média, enquanto os banhistas procedentes da periferia da cidade, que buscam a praia utilizam os bares e restaurantes populares localizados na beira mar. É também importante ressaltar, que essas associações de lazer estão localizadas próximas desembocadura do rio Cabelo, causando impactos ambientais ao mesmo. Segundo a assessoria de Comunicação da Procuradoria da República na Paraíba o AABB foi atuada por lançar no Rio Cabelo efluentes oriundos do processo de limpeza de piscina, canalização do rio para construção de uma passarela e pela edificação de um muro às margens do referido curso de água, sem a devida autorização dos órgãos competentes (Jornal O Norte, edição online, 14/03/2009 às 10h28). Além disso, conforme relatado por Farias (2006), o clube da AFRAFEP, desviou e construiu em cima do curso do rio um campo de futebol, e atualmente lança seu esgoto diretamente no

estuário da Penha, provocando um odor desagradável na área.

Nas proximidades do Santuário Nossa Senhora da Penha, evidenciou - se um notável comércio de artigos religiosos, principalmente durante os finais de semana. Segundo Silva (2006) a comunidade foi induzida a buscar outras formas de sobrevivência, a exemplo do comércio informal para atender às exigências dos usuários e turistas populares que frequentam a área nos fins de semana, na alta estação e nos períodos de festas, sendo a atividade de pesca tradicional gradualmente desvalorizada.

CONCLUSÃO

A pesquisa realizada mostra que a atividade turística associada à especulação imobiliária ,quando executadas de forma não planejada visando apenas o lucro imediato ocasionam impactos não só ambientais como também sócio - culturais, como a segregação espacial e degradação dos cursos d’água.

A elaboração deste panorama da ocupação turística e imobiliária da praia da Penha litoral Sul do estado da Paraíba, ajudam a refletir sobre a necessidade de elaboração de políticas públicas realmente comprometidas com princípios sintonizados com as máximas do desenvolvimento sustentável. No Brasil de forma geral, e na Paraíba em particular o ainda baixo de nível de articulação política da sociedade civil em relação às questões ambientais aprofundam os problemas da ocupação do litoral pelo turismo e pelo capital imobiliário. O poder público se mostra na maioria das vezes omissos ou incapaz, salvo honrosas exceções, de fazer cumprir a legislação ambiental e territorial, bem como fazer valer os direitos de posseiros e moradores tradicionais de áreas visadas pelos novos investimentos.

Por outro lado, a falta de investimento percebida em educação ambiental e para a cidadania, também fruto da ausência políticas públicas e de ações mais amplas em parcerias do Estado/Prefeitura com ONG’s ambientalistas poderia ser a chave para uma mudança da percepção ambiental e usos do espaço litorâneo por turistas, banhistas, comerciantes e moradores ajudando a criar massa crítica para uma mudança deste panorama demonstrado aqui em um futuro breve.

REFERÊNCIAS

- Bandeira, C. & Floriano, E. P. Avaliação de impacto ambiental de rodovias. *Caderno Didático nº 8*. Santa Rosa: Anorgs, 2004.
- Carvalho, M.H. R & Ferreira, D.L. A Especulação Imobiliária em Uberlândia - MG: o caso do loteamento Mansões Aeroporto. *II Simpósio Regional de Geografia “Perspectivas para o Cerrado no Século XXI”*. 2003
- Luchiarri, Maria T. D. P. O lugar no mundo contemporâneo: turismo e urbanização em Ubatuba - SP. 1999. *Tese (Doutorado em Sociologia)*-Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, São Paulo,1999.

Moura, A. K. C. (2008). O Mito do desenvolvimento sustentável da atividade turística: uma análise crítica das teorias da sustentabilidade, das políticas públicas e do discurso oficial do turismo na Paraíba. *Dissertação*. Universidade Federal da Paraíba, PRODEMA. João Pessoa, PB.

Silva, A. G. (2006). O turismo e as transformações sócio -

espaciais na comunidade de nossa senhora da penha em João Pessoa-PB. *Dissertação*. Universidade Federal da Paraíba-CCEN. João Pessoa, PB.

Silva, L. M. T. *et al.*, (2003). Uso e ocupação do litoral sul da Paraíba: o caso de Jacarapé. *Revista Cadernos do Logepa-Série Texto Didático*. Ano 2, n.º 3, p. 34 - 43.