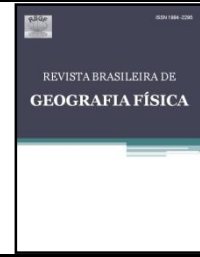




Revista Brasileira de Geografia Física

Homepage: www.ufpe.br/rbgfe



Relação Sociedade e Natureza em Guaramiranga: Uma Análise da Degradação Ambiental Proporcionada pela Especulação Imobiliária

Antonio Correa Junior¹, Edson Vicente da Silva², Francisco Davy Braz Rabelo³

¹Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente PRODEMA-Universidade Federal do Ceará-UFC. antonio.correiajunior@hotmail.com (autor corresponde). ²Professor Titular Doutor da Universidade Federal do Ceará-UFC, curso Geografia. Centro de Ciências - Bloco 902, Campus do PICI - CEP 60.455-970- Fortaleza, Ceará, Brasil: cacuceara@gmail.com

³Mestrando em Geografia-Programa de Pós-Graduação em Geografia-Universidade Federal do Ceará. davyrabelo@yahoo.com.br

Artigo recebido em 27/10/2017 e aceito em 29/03/2018

RESUMO

A especulação imobiliária em Guaramiranga tem prejudicado a população local, uma vez que proprietários rurais e empresários alteram as vias públicas sem comunicar a prefeitura. Dentre as modificações, a delimitação de muros e cercas é frequente, se agravando devido à falta de fiscalização por parte dos órgãos competentes. Um total de 93% do território de Guaramiranga está inserido na Área de Proteção Ambiental (APA), sendo que o mesmo município é o mais desmatado, não para plantação, mas para construção de mansões, com suas piscinas, jardins, cachoeiras artificiais dentro de suas propriedades. Desse modo, temos como objetivos analisar as consequências ambientais da especulação imobiliária no município de Guaramiranga-CE e suas implicações na dinâmica populacional da região. Para elaborar esse trabalho, além da revisão, utilizou-se entrevista semiestruturada com os moradores de zona rural e urbana, para captar suas percepções quanto à especulação imobiliária e seu impacto social e o meio ambiente. Foram ouvidos em dois períodos, alguns moradores de Guaramiranga. O primeiro período foi de fevereiro a Julho de 2015. O outro de Janeiro a março de 2016. Os moradores entrevistados foram da faixa etária dos 20 aos 65 anos, entre mulheres e os homens. Foi possível concluir, com base nas repostas do grupo amostral, que a presença da especulação imobiliária afeta o meio ambiente, as comunidades, além de promover o desmatamento das áreas verdes para a instalação de novos loteamentos, o que contribui para o assoreamento dos recursos da água, bem como para a impermeabilidade do solo urbano e rural, degradação ambiental e conflitos fundiários. Outro fator negativo observado foi que a população mais pobre se obriga a migrar para as periferias, ocupando áreas irregulares. Apesar dos vários fatores desfavoráveis da especulação imobiliária, alguns moradores indicaram benefícios, como a geração de empregos e aumento do turismo.

Palavras-chaves: Sociedade; Degradação Ambiental; Crescimento urbano.

Relation Society and Nature in Guaramiranga: An Analysis of Environmental Degradation Provided by Real Estate Speculation

ABSTRACT

Real estate speculation in Guaramiranga has damaged the local population, as rural landowners and business owners alter public roads without notifying the city. Among the modifications, the delimitation of walls and fences is frequent, being aggravated due to the lack of inspection by the competent organs. A total of 93% of the territory of Guaramiranga is inserted in the Environmental Protection Area (APA), and the same municipality is the most deforested, not for planting, but for construction of mansions, with its swimming pools, gardens, artificial waterfalls within their properties. Thus, we aim to analyze the environmental consequences of real estate speculation in the municipality of Guaramiranga-CE and its implications on the population dynamics of the region. In order to elaborate this work, in addition to the review, a semi-structured interview with the residents of rural and urban areas was used to capture their perceptions regarding real estate speculation and its social impact and the environment. There were heard in two periods, some residents of Guaramiranga. The first period was from February to July 2015. The other was from January to March 2016. The residents interviewed were between the ages of 20 and 65, between women and men. It was possible to conclude, based on the responses of the sample group, that the presence of real estate speculation affects the environment, the communities, besides promoting

the deforestation of the green areas for the installation of new allotments, which contributes to the silting up of the resources of the water, as well as for the impermeability of urban and rural soil, environmental degradation and land conflicts. Another negative factor observed was that the poorest population is forced to migrate to the peripheries, occupying irregular areas. Despite the various unfavorable factors of real estate speculation, some residents indicated benefits, such as job creation and tourism growth.

Keywords: Society; Ambiental degradation; Urban growth.

Introdução

A cidade de Guaramiranga, localizada no interior do estado do Ceará, tem se destacado nos últimos anos pelo aumento da exploração e especulação imobiliária que vem ocorrendo nas zonas rural e urbana em função das potencialidades turísticas. Esse município, além de apresentar um elevado potencial paisagístico, possui um calendário repleto de eventos culturais de abrangência nacional e internacional. A especulação imobiliária, juntamente com vários problemas ambientais relacionados ao uso indevido do solo tem feito com que a Guaramiranga se torne uma área de relevante interesse na comunidade científica voltada para a problemática ambiental com o intuito de conter essa degradação.

A especulação imobiliária, inclusive, não só põem um obstáculo ao real exercício do direito à moradia, mas também pode gerar vários impactos ambientais, na medida em que visa à obtenção de lucro em detrimento da preocupação com a população carente de Guaramiranga. Aliás, o Poder Público parece fechar os olhos diante dessa realidade, uma vez que não se percebe, de fato, ações que tenham como finalidade precípua coibir essa prática (Martins, 2012).

Dentre as consequências geradas pela expansão da especulação imobiliárias a população mais pobre se desloca dos centros urbanos para a periferia assentando-se muitas vezes em áreas ocupadas irregularmente, que por sua vez, sofrem com para receber os serviços públicos essenciais de saneamento e infraestrutura urbana. (Gomes, 2010).

Além desses problemas sociais, a especulação imobiliária também favorece a degradação ambiental dos espaços urbanos, porque promove o desmatamento das áreas verdes remanescentes no perímetro urbano para instalação de novos loteamentos o que contribui para o assoreamento dos cursos d'água principalmente antes da pavimentação das ruas e para a impermeabilização do solo urbano (Mota, 2002).

Desse modo, temos como objetivos analisar as consequências ambientais da especulação imobiliária no município de Guaramiranga-CE e suas implicações na dinâmica populacional da região.

Material e métodos

Caracterização da Área de Estudo

Esta pesquisa foi realizada na cidade de Guaramiranga que está localizada no Maciço de Baturité a menos de 100 km de Fortaleza, a temperatura varia entre a mínima de 15°C e a máxima de 25°C. A paisagem serrana se destaca pelo verde abundante, em contraste com as áreas semiáridas do seu entorno. Com uma população de 4.164 habitantes (IBGE, 2010).

Em 1990, foi criada a Área de Proteção Ambiental de Baturite pela Lei Nº 20.956 de 18 de Setembro de 1990 abrangendo uma área de 32.690 hectares, delimitada pela cota 600 seiscentos metros de altitude. O município de Guaramiranga possui 93,43% de sua área dentro dessa unidade de conservação (CEARÁ, 1992). A delimitação de APA, deveria se estender a região de serrana por inteiro e não apenas a partir da cota de 600 metros, desta forma seriam preservadas as áreas de transição da caatinga para a mata úmida, pois a especulação imobiliária que cresce no maciço de Baturite tem percentual de contribuição na degradação ambiental gerando diversos problemas socioambientais.

Procedimentos metodológicos

Para a concretização do presente estudo, realizou-se revisão bibliográfica com leituras sobre temas como: degradação ambiental proporcionada pela especulação imobiliária, urbanização, legislação ambiental, apropriação da natureza, território e meio ambiente, dentre outros assuntos pertinentes que se consubstanciam na atividade analítica sobre a apropriação da natureza na cidade de Guaramiranga. Em seguida, realizou-se a pesquisa de campo utilizando-se a técnica de observação. Nessa fase identificaram-se a infraestrutura, paisagem, impactos gerados pelo turismo e avanços de especulação imobiliária. Foram realizados seis períodos de observação sendo três no ano de 2015, nos meses de agosto, dezembro e fevereiro e três em 2016, nos meses de fevereiro, abril e junho. Após a fase de observação as informações coletadas foram analisadas.

Por fim, realizou-se registros fotográficos com visitas *in loco*, a fim de evidenciar os

principais problemas ambientais decorrentes do processo de especulação imobiliária em

Resultados e discussão

A especulação imobiliária tem prejudicado a população local e verificou-se que donos de sítios e empresários constroem muros fazendo uso indevido de vias públicas. Observa-se que há propaganda intensa das imobiliárias que utilizam o verde da serra como atrativo: "vende-se um pedaço da serra de Guaramiranga nas encostas." A especulação imobiliária resultou na migração das comunidades tradicionais para áreas periféricas aumentando a mancha urbana do município e alterando a paisagem natural. As consequências do uso desordenado tem levado representantes de entidades, pesquisadores e residentes interessados em proteger o meio ambiente a induzir a realização de audiências públicas para tentar reverter essa situação.

O município de Guaramiranga possui atrativos integrados à prática turística. Os atrativos ligados à natureza têm grande importância incluindo-se a temperatura amena, fauna, flora, existência de cachoeiras que permitem a realização de banhos e as trilhas ecológicas. Nas últimas décadas foi desenvolvida uma atmosfera cultural com a realização de eventos como os Festivais de Jazz & Blues e de Teatro. A agricultura ligada à produção de flores e frutas se integra à atividade turística. A Rota do Café articula essa atividade como outros atrativos ao turismo.

O turismo em Guaramiranga é influenciado pela proximidade com Fortaleza e reforça outras atividades fornecendo alternativa econômica, contudo é necessário salientar as implicações sociais que a atividade turística causa e que atingem, sobretudo, os sistemas de valores das comunidades. A valorização do município pelo turismo trouxe impactos positivos e negativos. Entre os positivos estão a dinamização do comércio, o aumento da oferta de meios de hospedagem e de alimentação. Os impactos negativos causados vão na contramão do que afirmam Andrade e Vieira (2006) sobre a atratividade dos destinos turísticos:

As localidades turísticas devem necessariamente, zelar pela conservação de sua paisagem e pela qualidade de vida de seus moradores, transmitindo uma imagem positiva ao turista, motivando-o a conhecer e permanecer por

Guaramiranga.

um maior período de tempo nessa localidade, tornando-se depois um agente propagador do centro receptor. Se o turista, quando sai para passear, almeja descansar e conhecer locais e pessoas agradáveis torna-se fácil compreender porque um local degradado não lhe vai ser muito atraente. (Andrade; Vieira, 2006, p. 13).

Economicamente o município tem como principal fonte de renda o terceiro setor da economia, através dos serviços, principalmente ao que concerne as atividades que compõe e dão apoio à atividade turística e administração pública.

A degradação ambiental associada às estratégias de sobrevivência das populações socialmente vulneráveis das cidades tem origem nas condições socioeconômicas e na falta de opções a lugares acessíveis a moradia, o que por sua vez, influencia no aumento na degradação ambiental advinda do grande crescimento desordenado das cidades.

Para Borsoi e Torres (1997), a degradação ambiental afeta, direta ou indiretamente, a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a fauna e a flora; as condições estéticas e sanitárias do meio; e a qualidade dos recursos ambientais.

O município de Guaramiranga está inserido na Área de Proteção Ambiental (APA) do Maciço de Baturité, contudo, é o município que mais perde cobertura vegetal para construção de mansões com piscinas, jardins e cachoeiras artificiais. A construção de poços para aguar jardins e manter cascatas artificiais em propriedades privadas gera o consumo elevado de água, prejudica o abastecimento da cidade e a manutenção das nascentes causando assim grande impacto ambiental.

A especulação imobiliária segundo Campos Filho (2001), assume cinco formas essenciais:

- 1) é todo ganho em imóveis obtido por aumento de valor derivado do investimento de terceiros, especialmente do governo;
- 2) é todo ganho derivado de mudança de normas

edilícias e urbanísticas;
3) é todo ganho derivado da retenção indevida de um imóvel gerando uma escassez forçada que, ao reduzir artificialmente a oferta em relação à procura, eleva conseqüentemente o seu preço;
4) é todo ganho obtido pela não obediência às normas edilícias e urbanísticas creditícias ao dar uma vantagem ao empreendedor clandestino face ao que age dentro da lei; e
5) é todo ganho resultante de normas fiscais e creditícias que beneficiam determinados proprietários em detrimento de outros, sem que essas normas tenham sido definidas com o objetivo de subsidiar atividades.(Campos Filho, p.54).

A especulação imobiliária, portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, mas, ao mesmo tempo, reconhece que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias.

Especulação imobiliária é a compra ou aquisição de bens imóveis com a finalidade de vendê-los ou alugá-los posteriormente na expectativa de que seu valor de mercado aumente durante um espaço de tempo decorrido.

A especulação imobiliária é um processo que pode atingir diversas regiões de uma mesma cidade. Repentinamente, ocorre a valorização de um bairro ou região, e os preços de aluguel e venda dos imóveis localizados nesse espaço sofrem altas temporárias. Os prejuízos resultantes da especulação são muitos e abrangem tanto aspectos sociais, quanto ambientais e econômicos. A terra acaba perdendo seu valor social, de assentamento, pois o valor mercantil e a busca pelo lucro passam a ser os interesses principais por parte dos agentes imobiliários.

Segundo Martins (2012), a prática da especulação imobiliária é incompatível com a função social da propriedade, uma vez que não visa

aos interesses de toda a coletividade, mas apenas aos interesses de uma só pessoa ou de um grupo específico.

A especulação imobiliária é um dos piores inimigos do meio ambiente urbano, se não for o pior deles (Milaré, 2005). Por isso que o município de Guaramiranga, tanto a zona urbana como zona rural, tem enfrentado essa situação de degradação de meio ambiente e o agravante o município está inserido na área de proteção ambiental.

Dispõe o art. 225, caput, da Constituição Federal de 1988:

Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para os presentes e futuras gerações.

A prática da especulação imobiliária prejudica também o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado afetando diretamente o *habitat* dos animais que vivem na região, onde antes existia floresta, hoje existem casas, por consequência, não é raro os animais se deslocarem para dentro das residências (Figura 1), que estão localizadas dentro da Área de Preservação Ambiental (APA), onde deveria estar seu abrigo natural.

Outra consequência da especulação imobiliária é o desmatamento realizado para dar espaço para construção de imóveis nas zonas centrais de Guaramiranga. Na Figura (A) uma fotografia da cidade na década de 1990, e na Figura (B) observamos a mesma área no ano de 2016, evidenciando a modificação no perfil dos imóveis presentes hoje.

Por trás do processo da especulação imobiliária existem diversos fatores que levam a esse encarecimento no preço da moradia em certas regiões e os maiores prejudicados são os moradores, tanto os futuros locatários quanto a vizinhança local, pois toda a estrutura urbana pode ser afetada por essa mudança.

Além disso, as poucas áreas livres que ainda restam são vendidas com o mesmo objetivo de erguerem-se novas edificações, tudo isso sem a preocupação com os impactos ambientais causados, pois a intenção é obter cada vez mais lucros, custe o que custar.



Figura 1. Cobra invade casa na zona rural (linha da serra). Foto: Autores (2016).



Figura A e B. Construção em Guaramiranga na década de 1990 e B em 2016. Fotos: autores (2016)

No que tange aos recursos hídricos o rio Pacoti nasce em Guaramiranga e é o único rio perene do estado do Ceará. Atualmente sofre com os impactos ambientais ocorridos na serra. O rio Pacoti possui 150 km de extensão, passando por vários municípios do interior Cearense: Acarape, Guaiúba, Pacajus, Horizonte, Itaitinga e Eusébio. O rio nasce como fonte de água mineral, que com passar dos anos e com a construção desordenada de casas no entorno de suas fontes nascentes em Guaramiranga têm recebido grande volume de detritos, especialmente de origem orgânica oriunda de esgotos domésticos. Atualmente, devido ao

desmatamento em seus mananciais, existe a possibilidade de secar a nascente do rio Pacoti. (FUNCEME, 2015).

Com o desmatamento intenso, ocorrido ao longo dos anos a floresta de Guaramiranga, está desaparecendo gradativamente o que demonstra a degradação ambiental causada pela especulação imobiliária.

Séguin (2005), elucida que os gastos necessários para a concretização dos serviços públicos efetuados, são chamados de custo social, pois integram toda uma gama de impostos pagos pelos contribuintes. Já o lucro inicial fica em posse dos especuladores.

Para Silva (2014), a valorização imobiliária conseguida através de investimentos feitos por outros setores da sociedade alcança lucros muitas vezes bastante grandes e geram benefícios, empregos na área de construções e no turismo para comunidades.

Os efeitos do turismo têm motivado estudos sobre os impactos positivos e negativos da atividade nos núcleos receptores de fluxos turísticos. Nesse sentido, a educação e o planejamento ambiental apresentam diretrizes que contribuem para atenuar impactos negativos, ativar impactos positivos e, numa visão de longo prazo, educar para a formação de outra forma da sociedade pensar e se relacionar com a natureza.

E essa prática se verifica em todo

município, tanto na zona rural como na zona urbana. O município já começou a ter a carência das águas. Os problemas ambientais decorrentes da intervenção da sociedade na natureza tornam necessária a adoção de medidas que mitiguem os impactos das atividades econômicas. Essas atividades transformam as paisagens e os modos de vida dos residentes. Do mesmo modo, necessário se faz cuidar do comportamento presente e futuro da sociedade no sentido de realizar intervenções sustentáveis.

Em Guarimiranga, verifica-se que quase todos locais tem placas de vendas tais como: terrenos e imóveis. Um exemplo desse fato é passível ser observado na Figura 02.



Figura2. Placa posto no terreno para venda. Fonte: Autores (2016).

Esta área que tem placa de venda está inserida dentro de área de proteção ambiental (APA) na entrada da Linha da Serra. Outra prática que se verifica é a construção de casas nas áreas de encostas que é proibido o loteamento como sendo Áreas de Proteção Ambiental (APA), mas continua em construções como mostram as (Figuras 3).

A Figura 4 mostra outra prática indevida que está sendo cometido no município de Guarimiranga com a abertura de estradas por iniciativa de empresários por causa da especulação imobiliária, construindo grandes imóveis na Área

Proteção Ambientais (APA).

Dispõe o art.60, caput, da Constituição Federal de 1988:

Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar, em qualquer parte do território nacional, estabelecimentos, obras ou serviços potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes é crime (BRASIL, 1988).



Figura3. Casa construída na área de encosta. Fonte: Autores (2016).



Figura 4. Estrada que foi abeto para construções de grandes imóveis na área de encosta. Fonte: Autores (2016).

O Município de Guaramiranga não tem um projeto de urbanização por parte de governo ou da prefeitura local por isso muitas das vezes os empresários acabam de tomar as suas iniciativas próprias de abrir estradas ou caminhos sem consultar órgãos competentes.

Para que a urbanização seja feita é preciso intervenção de justiça, ministério Público para assegurar esse direito aos cidadãos que vivem no município. O Planejamento do Município de Guaramiranga faz-se extremamente necessário para criar leis e órgãos efetivamente fiscalizadores para que novos impactos ambientais possam ser evitados no município garantindo, assim, o bem

estar social e ambiental do município que é o dever do estado.

A crescente preocupação pela extração, exploração e pelo consumo dos recursos naturais de forma massiva, pelas variadas formas de poluição e pelos impactos socioambientais verificados nos últimos tempos, desencadearam o surgimento de movimentos em defesa da conservação e preservação do meio ambiente (Pacheco, 2014). Na mesma direção de análise adotada por Pacheco (2014), se consideraram os estudos desenvolvidos por Silva Quintas (2004), em que o autor afirma que o planejamento ambiental surge como resposta a esses movimentos na tomada de decisões relativas à forma e à

intensidade com que se deve usar, incluindo os assentamentos humanos, as organizações sociais e produtivas de coletas de informações, de análise e de reflexão sobre as potencialidades e limitações dos sistemas ambientais de um território.

Para Seiffer (2014), o processo de gestão ambiental surge como alternativa para buscar a sustentabilidade, contudo, a gestão ambiental lida com situações extremamente complexas envolvendo uma realidade problemática cujas condições necessitam ser melhoradas. Isso implica, na maioria das vezes, lidar com interventores ou agentes que apresentam interesses conflitantes em relação à forma de utilização de um determinado bem ambiental.

Para a sociedade, a importância do planejamento ambiental deve-se ao seu funcionamento enquanto uma ação preventiva contra os possíveis problemas ambientais decorrentes do desordenamento da ocupação territorial da cidade. Nesse sentido, a ocupação planejada tem a função de beneficiar a população através de medidas preventivas e mitigadoras dos problemas ambientais. Para Rodriguez, Silva e Cavalcanti o planejamento ambiental do território converte-se em “um elemento tanto básico como complementar para a elaboração dos programas de desenvolvimento econômico e social, e para a otimização do plano de uso, manejo e gestão de qualquer unidade territorial” (Rodriguez; Silva; Cavalcanti, 2007, p. 57).

O planejamento ambiental deve ser algo presente no Plano Diretor Regional, o que asseguraria a proteção e conservação dos recursos naturais. De acordo com Martins (2008), o plano diretor deverá conduzir as ações para o caminho do desenvolvimento sustentável, uma vez que o meio urbano é considerado um sistema dinâmico de atividades humanas (Martins, 2008). Dessa maneira, o planejamento ambiental objetiva o desenvolvimento sustentável que, segundo Rebouças (1997), “é caracterizado como um processo que se deve compatibilizar, no espaço e no tempo, o crescimento econômico, com a conservação ambiental, a qualidade de vida e a equidade social” (Rebouças, 1997, p. 127).

A preocupação com a exploração desordenada dos recursos naturais tem sido um dos temas mais debatidos dos últimos anos e não apenas pela comunidade científica, pois o poder público e sociedade civil têm assumido um papel de grande importância nessa discussão. A necessidade de um gerenciamento no intuito de evitar o esgotamento das potencialidades naturais surge de forma cada vez mais intensa nos mais diversos meios de comunicação. Discute-se muito

sobre o desenvolvimento sustentável na sociedade contemporânea.

Na procura pela satisfação das necessidades e dos ilimitados desejos, o ser humano recorre à exploração dos recursos naturais, alterando o dinamismo do meio ambiente. Este, definido como “o conjunto de fatores naturais e sociais e suas interações em um espaço e tempo dados” (Rodriguez, Silva, 2009, p. 30). Contudo, percebe-se que os impactos ambientais são manifestados através da intensa exploração e transformação dos recursos naturais associados aos resíduos durante o processo de produção ao consumo na atual sociedade.

De acordo com Santos (2004, p. 27), a “abordagem sobre meio ambiente tem sido motivo de discussão e análise em quase todo o mundo, devido às alterações que o mesmo tem vindo a registrar, principalmente, desde que se deu a Revolução Industrial e no período posterior à Segunda Guerra Mundial, em 1945”. Estas alterações estão relacionadas com o aumento pela competição por terras, água, recursos energéticos e biológicos e ao desenvolvimento tecnológico puramente materialista onde a natureza é vista como uma fonte de oferta de recursos naturais inesgotáveis (Santos 2004, p. 27).

A dimensão ambiental não é preocupação apenas da esfera científica, mas também deve ser suportada por um debate político sobre os objetivos e estratégias de desenvolvimento, pressupondo a geração de consensos entre os diversos atores políticos. O planejamento ambiental pode desempenhar um papel importante na identificação dos custos e benefícios decorrentes das estratégias de desenvolvimento sustentável. No âmbito do turismo se constitui em processo que contribuiria para pensar o turismo sustentável e encaminhar propostas alinhadas com as premissas da sustentabilidade.

Conclusões

Foi possível concluir, com base nas repostas do grupo amostral, que a presença da especulação imobiliária afeta o meio ambiente, as comunidades, além de promover o desmatamento das áreas verdes para a instalação de novos loteamentos, o que contribui para o assoreamento dos recursos da água, bem como para a impermeabilidade do solo urbano e rural, degradação ambiental e conflitos fundiários. Outro fator negativo observado foi que a população mais pobre se obriga a migrar para as periferias, ocupando áreas irregulares. Apesar dos vários fatores desfavoráveis da especulação imobiliária, alguns moradores indicaram

benefícios, como a geração de empregos e aumento do turismo.

A especulação imobiliária continua crescente com a existência de terrenos a venda e construções de condomínios fechados (construções essas que não são pensadas de maneira sustentáveis), novos restaurantes, desmatamentos de áreas verdes que contribuem para desproteger os córregos e nascentes e construções feitas nas encostas tirando a proteção natural dessas áreas (o que é preocupante tendo em vista que a especulação imobiliária não deixará de existir). Ultimamente questionada nos espaços de decisões como audiência pública, ambiente escolar, sessão na Câmara Municipal conselhos municipais, o modo como vem acontecendo a ocupação desses espaços, políticas públicas efetivas e mudança de postura e mentalidade são urgentes no sentido de preservar essas áreas de proteção permanente.

Outro ponto negativo é que os imóveis, objetos da especulação imobiliária, não cumprem sua função social, pois ao ficarem sem destinação, podem ainda trazer aspectos negativos como a má utilização, o acúmulo de lixo a instalação inadequada de serviços, entre outras questões.

A valorização da área pelo turismo contribuiu para a especulação imobiliária. Construções são feitas nas encostas tirando a proteção natural dessas áreas, verificando-se a necessidade de políticas públicas efetivas e mudança de postura e mentalidade no sentido de preservar as áreas de proteção permanente. O fato de possuir unidades de conservação não impediu o uso e a ocupação desordenados no Maciço de Baturité e em particular em Guaramiranga, pois nascentes, córregos, áreas com declive e topos dos morros são utilizados pela agropecuária.

A atividade turística no município é a principal proposta de desenvolvimento do poder público, porém observa-se que se não forem tomadas providências o local deixará de ser considerado atraente para o turismo devido aos fatores apresentados, à falta de infraestrutura, desmatamento, falta de água, aumento da temperatura, entre outros.

A principal finalidade do planejamento ambiental consiste em garantir uma organização harmoniosa do território e dos vários sistemas que nele interatuam com o objetivo de alcançar o

FUNCEME. Fundação Cearense de Pesquisa e Meteorologia, 2015.

GOMES, M. P. Da possibilidade de efetivação do direito fundamental à moradia por meio das Zonas Especiais de Interesse Social. Encontrado em: *Fórum Imobiliário*

desenvolvimento sustentável de uma determinada região. Neste sentido, o planejamento ambiental não deve ser entendido como um fim em si mesmo, mas como um instrumento que pode contribuir para ajudar a integrar diferentes políticas regionais e municipais.

A criação da APA não impediu o uso desordenado dessas áreas de proteção permanentes como as nascentes, córregos, áreas com declive e topos dos morros de serem utilizadas nas plantações, criações de animais e construções de residências. O que mais prejudica essas áreas é o aterramento de córregos e o destino inadequado dos resíduos sólidos, mas para alguns moradores de Guaramiranga, a especulação imobiliária trouxe alguns benefícios, tais como empregos nas áreas de construção civil e principalmente no turismo.

5. Agradecimentos

A CAPES, pelo apoio financeiro, ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente da Universidade Federal do Ceará e aos moradores do município de Guaramiranga-CE.

Referências

Andrade, A.C.; Vieira, M.L. Crescimento populacional e modificações na paisagem e na qualidade de vida dos moradores de um centro receptor de turistas. Rio Claro: Unesp/IGCE: AGETEO, 2006.

Borsoi, Z. M. F.; Torres, S. D. A. A política de recursos hídricos no Brasil. Revista do BNDES, 1997-bndespar.com. br Acesso em 13 de mar. de 2016.

BRASIL, 1988. Lei nº 7347, de 05 Outubro.

Campos Filho, C. M. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CEARÁ, SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E REGIONAL. Arranjo produtivo local de café ecológico sombreado no Maciço de Baturité 1992. Disponível em: <<http://antigo.semace.ce.gov.br/>>. Acesso em: 26 de junho de 2015.

Disponível em: <http://www.forumimobiliario.com.br/consequencias-socio-ambientais-da-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 26 mar. 2016.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010. Censo Demográfico.

MILARÉ, EDIS. Impacto Ambiental e Dano

- Ambiental-glossário. São Paulo: Ed. RT, 2005.
- Motta, D. M. Gestão do Uso do Solo Disfunções do Crescimento Urbano, Volume 1: Instrumento de Planejamento e Gestão Urbana em Aglomerações Urbanas: Uma análise Comparativa, Brasília, 2002. Encontrado em: *Fórum Imobiliário* Disponível em: <http://www.forumimobiliario.com.br/consequencias-socio-ambientais-da-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em 27 de maio de 2016
- Martins; H. E. de P; Vasconcelos, L. G. F. (orgs.). Planejamento Municipal desenvolvimento local: plano diretor participativo de Nova ponte. Uberlândia: Gráfica Composer Editora Ltda., 2008.
- Martins, R. G. C. Especulação imobiliária: entrave ao direito à moradia e impacto ambiental. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 17, n. 3196, 1 abril. 2012. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/21386>>. Acesso em: 26 de Março. 2016.
- Pacheco 2014. Análise geológica direcionada ao planejamento gestão ambiental da Província de Sofala-Moçambique. Tese (Doutorado) Fortaleza-Ceará, UFC.
- Rebouças, A. C. Água na Região Nordeste: Desperdício e Escassez In: Estudos Avançados. USP, 11(29), P. 127. 1997.
- Rodrigues, José Manuel Mateo; Silva, Edson Vicente da; Cavalcanti, Agostinho Paula Brito. Geoecologia das Paisagens: Uma visão geossistêmica da análise ambiental. 2ª ed. Fortaleza: Edições UFC, 2007.
- Rodrigues, José Manuel Mateo; SILVA, Edson Vicente Da. Educação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável: problemática, tendências e desafios. Fortaleza: Edições UFC, 2009.
- Santos, R. R. Livro: Planejamento ambiental: Teoria e Prática. Editora: oficinas de Textos. São Paulo, 2004.
- Séguin, E. . Estatuto da Cidade. 2º Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.
- Seiffert, M.E.B. Gestão Ambiental: Instrumentos, Esferas de Ação e Educação Ambiental. São Paulo: [s.n.] 2014.
- Silva, E. L. P.; Wanderley, M. B.; Conserva, M. S. Proteção social e território na pesca artesanal do litoral paraibano. *Serv. Soc. Soc.*, São Paulo, SP, v. 1, n. 117, p. 169-188, 2014. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/sssoc/n117/10.pdf>>. Acesso em: 10 maio. 2017.