



**UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA TERRA  
CURSO DE BACHARELADO EM URBANISMO**

**JOÃO PEDRO COSTA CERQUEIRA**

**OS ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO, O EXEMPLO  
DE PRAIA DO FORTE - BA**

Salvador – BA  
2019

**JOÃO PEDRO COSTA CERQUEIRA**

**OS ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO, O EXEMPLO  
DE PRAIA DO FORTE - BA**

Trabalho de Conclusão de Curso de graduação, apresentado ao Departamento de Ciências Exatas e da Terra no Curso de Urbanismo da Universidade do Estado da Bahia – UNEB, como parte das exigências para obtenção do título de Bacharel em Urbanismo.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Lirandina Gomes Sobrinho.

Salvador  
2019

JOÃO PEDRO COSTA CERQUEIRA

**OS ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO, O EXEMPLO  
DE PRAIA DO FORTE - BA**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Universidade do Estado  
da Bahia, como requisito à obtenção  
do grau de Bacharel em Urbanismo.

Aprovado em 18 de setembro de 2019

Banca Examinadora:

---

Lirandina Gomes Sobrinho  
Doutora em Geografia pela Universidade Federal da Bahia  
Docente da Universidade do Estado da Bahia – Campus I

---

Liliane Ferreira Mariano da Silva  
Doutora em L'Etudes de l'Amérique Latine – Université Sorbonne Nouvelle  
Docente da Universidade do Estado da Bahia – Campus I

---

Telma Maria Sousa dos Santos  
Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia  
Docente da Universidade Estadual de Feira de Santana

Salvador, 18 de setembro de 2019.

## AGRADECIMENTO

Inicialmente gostaria de agradecer a todos, aos bons e aos maus exemplos que, de certa forma, me mostraram qual caminho eu devo seguir.

Agradeço aos meus pais, Marcia Cristina Costa Cerqueira e João Paulo Souza Cerqueira, por terem me gerado e por terem contribuído com minha educação, principalmente à minha mãe, Marcia Cristina, que sempre esteve ao meu lado nos desafios da vida, dando-me todo o suporte necessário às minhas conquistas.

À minha madrinha, Sandra Maria Cerqueira de Jesus, que sempre esteve ao meu lado, principalmente quando o assunto foi a minha educação, me apoiando e sempre dando-me suporte neste quesito.

Ao meu irmão Raphael Costa Cerqueira por “encher o meu saco”, tornando minha vida ainda mais divertida e prazerosa. Ao meu primo José Américo por me ouvir quando eu tive que desabafar. Ao meu avô João Carlos por me ajudar muito durante a vida.

À minha família como um todo (primos e primas, tios e tias, avós e avós) pois, sem eles, talvez eu não estivesse aqui cumprindo mais esta etapa da minha vida.

À minha, mais que perfeita, orientadora Lirandina Gomes Sobrinho que muito me ajudou na confecção deste e de tantos outros trabalhos. Bem como se tornou uma verdadeira amiga, me ajudando perante as dificuldades da vida, me apoiando quando eu me senti abatido, dentre tantos outros momentos.

Ao meu melhor amigo e parceiro de vida, Mayesk Alves Rocha, que me ajudou muito no processo de conclusão deste trabalho, bem como em diversos desafios da vida, sempre estando ao meu lado nos bons e maus momentos, suportando-me, orientando-me e divertindo-se junto a mim.

Aos meus fabulosos (e doidos) amigos Amanda Pinheiro Dória, Ana Vitória Braga, Tauã de Matos Fetal e Ramone Laíse por viverem os melhores momentos do meu período de graduação. Meu muito obrigado!

Ao meu amigo Joeliton dos Anjos Oliveira que, mesmo não estando mais entre nós, merece esta homenagem por ter me ajudado a encarar as barreiras e as dificuldades durante o período de graduação.

Aos meus amigos Joyce Carine Cruz, Jason Daniel Achermann, Elton Andrade, Jaqueline Amorim, Caio Couto e tantos outros que fizeram parte da minha trajetória acadêmica, compartilhando muitas risadas, corridas de quadriciclo e algumas piadas ruins.

Aos meus professores Agripino Coelho Neto e Rita Maria Bastos Vieira, que muito me ajudaram para minha formação acadêmica.

À coordenadora do curso Clélia Dantas e, principalmente, aos funcionários Edmilson Natividade (Ed) e Railda Sapucaia (Raidíssima) que sempre me ajudaram na resolução de problemas burocráticos durante minha graduação.

À banca de avaliação, composta por Telma Maria Sousa dos Santos, Liliane Ferreira Mariano da Silva e Lirandina Gomes Sobrinho, pelas valiosas dicas que me ajudaram a melhorar ainda mais este trabalho.

Gostaria de agradecer a todos, sem exceção, pois acredito que cada um, direta ou indiretamente, influenciou para minha formação como cidadão.

## RESUMO

O turismo e a especulação imobiliária são práticas que contribuem para a valorização do espaço. Os agentes sociais produtores do espaço detêm distintas formas de atuação que impactam diretamente no uso e ocupação do solo e nas relações sociais de poder. A área urbana isolada de Praia do Forte é exemplo de um espaço altamente valorizado e historicamente marcado por diversas disputas territoriais que contribuíram para sua atual formação espacial. Aspectos como a tipologia construtiva, os valores de uso e de troca de seus loteamentos, a imagética criada para fomentar sua valorização e gerar lucro ao mesmo tempo demonstram e exemplificam a atuação dos promotores imobiliários para o aumento do valor da terra. Este trabalho se debruça em expor os elementos de valorização do espaço em Praia do Forte, bem como compreender a atuação dos agentes sociais na produção do espaço desta localidade que se firmou como um importante destino turístico de nível internacional. A realização deste trabalho consistiu na pesquisa bibliográfica e documental, revisão de literatura, pesquisa de campo e análise dos dados coletados que permitiram a elaboração de mapas que traduzem a realidade tipológica do núcleo urbano de Praia do Forte e sua organização socioespacial. De acordo com os resultados da pesquisa, constata-se que os principais elementos de valorização do espaço em Praia do Forte consistem no apelo imagético do ecoturismo, representado pelo Projeto Tamar, Instituto Baleia Jubarte, Reserva Sapiranga e Parque Municipal Klaus Peters, bem como pelo contexto histórico-cultural representado, principalmente, pelo Castelo Garcia D'Ávila. Por fim, aspectos como a segurança, o *status* fundamentado por sua própria valorização e a imagem propagandística de Praia do Forte como uma antiga vila de pescadores complementam estes elementos.

**Palavras chaves:** Especulação Imobiliária, Valorização do Espaço, Produção do Espaço, Urbanização, Turismo, Organização espacial.

## ABSTRACT

Tourism and real estate speculation are practices that contribute to the appreciation of space. Space-producing social agents have different forms of action that directly impact land use and occupation and social power relations. The isolated urban area of Praia do Forte is an example of a highly valued space historically marked by several territorial disputes that contributed to its current spatial formation. Aspects such as the constructive typology, the use and exchange values of its subdivisions, the imagery created to foster its appreciation and generate profit at the same time demonstrate and exemplify the action of real estate developers to increase land value. This work focuses on exposing the elements of space appreciation in Praia do Forte, as well as understanding the role of social agents in the production of space in this locality that has established itself as an important tourist destination of international level. This work consisted of bibliographic and documentary research, literature review, field research and analysis of the collected data that allowed the elaboration of maps that reflect the typological reality of the urban core of Praia do Forte and its socio-spatial organization. According to the survey results, it can be seen that the main elements of space appreciation in Praia do Forte are the imaginary appeal of ecotourism, represented by the Tamar Project, Humpback Whale Institute, Sapiranga Reserve and Klaus Peters Municipal Park, as well as the historical-cultural context represented mainly by the Garcia D'Ávila Castle. Finally, aspects such as safety, the status based on its own valorization and the propagandistic image of Praia do Forte as an old fishing village complement these elements.

**Keys Words:** Real Estate Speculation, Valorization of Space, Space Production, Urbanization, Tourism, Spatial Organization.

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO.....</b>   | <b>09</b> |
| <b>2. REFERENCIAL TEÓRICO CONCEITUAL METODOLÓGICO.....</b>              | <b>11</b> |
| 2.1 Referencial Teórico Conceitual.....                                 | 11        |
| 2.2 Metodologia.....  | 20        |
| <b>3. CARACTERIZAÇÃO GEOAMBIENTAL E ESPACIAL DA ÁREA DE ESTUDO.....</b> | <b>24</b> |
| 3.1 Características Geoambientais de Praia do Forte.....                | 24        |
| 3.2 Histórico e organização espacial de Praia do Forte.....             | 26        |
| <b>4. OS ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO EM PRAIA DO FORTE.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>                                     | <b>48</b> |
| <b>6. REFERÊNCIAS.....</b>  | <b>49</b> |

## 1. INTRODUÇÃO

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Praia do Forte, embora seja comumente chamada de vila, caracteriza-se como uma área urbana isolada<sup>1</sup>, pertencente ao município de Mata de São João, litoral norte da Bahia. Atraindo milhares de turistas todos os anos e tendo sido alvo de crescente especulação imobiliária para segunda residência, Praia do Forte tem visto o preço de seu solo em forte ascensão.

Este trabalho tem como objetivo principal compreender como se dá a valorização do solo em áreas turísticas, levando em consideração os processos e os elementos que contribuem para esta valorização, utiliza-se, neste caso, o exemplo de Praia do Forte. Desta forma, faz-se necessária a análise das diferentes formas de atuação dos agentes sociais mais importantes na produção do espaço urbano de Praia do Forte, ou seja: o Estado, os promotores imobiliários e os proprietários fundiários (CORREA, 1995) e, por conseguinte, no processo de valorização deste espaço.

Tendo em vista a crescente especulação imobiliária turística e de segunda residência em todo território brasileiro, é de fundamental importância que haja a compreensão e o estudo da causa e dos possíveis elementos que contribuem com a valorização destes espaços.

Neste estudo exemplificam-se métodos utilizados para a elevação do preço da terra, visando contribuir com futuros trabalhos que foquem nos possíveis impactos ambientais e socioespaciais, contribuindo, inclusive, como embasamento para pesquisas que tratem dos distintos modelos urbanísticos formados a partir da diferenciação do preço da terra.

Em resumo, o presente trabalho estrutura-se em três questões norteadoras as quais buscam responder quais são os elementos estruturantes que contribuem e (ou) constroem a valorização do espaço. Quais os principais elementos que contribuíram para a demasiada valorização do solo de Praia do Forte e quais foram os principais atores sociais que fomentaram a valorização desta área urbana isolada e como contribuíram para isto.

Quanto à organização, o presente trabalho está estruturado em cinco capítulos. Neste primeiro capítulo é feita uma introdução acerca dos temas

---

<sup>1</sup> Segundo o IBGE – 2000, área urbana isolada é uma área definida por lei municipal e separada da sede municipal ou distrital por área rural ou por outro limite legal

mais relevantes desta pesquisa, os quais deverão, posteriormente, ser discutidos de forma mais aprofundada.

O segundo capítulo aborda os conceitos estruturantes para a realização deste trabalho, traduzindo-se, assim, num referencial teórico conceitual e na metodologia utilizada para a confecção deste. Vale destacar o processo metodológico de análise dos ecossistemas urbanos, criada pelo Prof. Dr. Jorge Glauco Costa Nascimento e alunos da disciplina de Ecossistemas Urbanos, ministrada durante ano de 2013.

O terceiro capítulo trata da caracterização geoambiental de Praia do Forte, seu relevo, o bioma predominante em sua área de inserção, sua localização e o tamanho da área compreendida. Neste mesmo capítulo é introduzido um breve histórico da organização e ocupação espacial de Praia do Forte, atentando-se, mais precisamente, aos processos posteriores à compra da Fazenda Praia do Forte pelo engenheiro paulista Klaus Peters (década de 1970).

No quarto capítulo, são apresentados os elementos e processos da valorização do espaço em Praia do Forte, bem como o usufruto de técnicas utilizadas pelos promotores imobiliários e pelo próprio Estado que, de certa forma, transformaram a imagem do local, como, por exemplo, o intenso *marketing* investido sob esta antiga vila de pescadores.

Finalmente, no quinto capítulo, são apresentadas as principais conclusões deste trabalho, os resultados da pesquisa e as considerações finais.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO CONCEITUAL E METODOLÓGICO

### 2.1. Referencial Teórico Conceitual:

Dentre os conceitos trazidos neste trabalho, o conceito de espaço é o mais importante para sua fundamentação. Não há como tratar dos elementos de valorização do espaço sem, primeiramente, compreender o que é o espaço e, neste caso, mais precisamente, o que é o espaço geográfico.

Diversos estudiosos, do ramo da Geografia, vêm desenvolvendo pesquisas para compreender as transformações socioespaciais e ambientais decorrentes do desenvolvimento turístico e imobiliário que tem gerado processos urbanos complexos e diferenciado.

Dos autores que trabalham sobre os conceitos de espaço e espaço geográfico, esta pesquisa traz (SANTOS, 1978) para fundamentá-los. Para ele, o espaço geográfico é, em um abrupto resumo, um sistema de objetos e ações e se dá através da relação homem-natureza, trazendo, consigo propriedades de natureza econômica, cultural e social.

[...] O espaço por suas características e por seu funcionamento, pelo que ele oferece a alguns e recusa a outros, pela seleção de localização feita entre as atividades e entre os homens, é o resultado de uma práxis coletiva que reproduz as relações sociais, [...] o espaço evolui pelo movimento da sociedade total. (SANTOS, 1978, p. 171).

Tendo dito isto, é possível afirmar que, para que se exista espaço é necessário, de antemão, que exista interferência humana, o homem concebe o espaço através de suas influências, sejam estas diretas ou indiretas.

[...] o espaço organizado pelo homem é como as demais estruturas sociais, uma estrutura subordinada-subordinante. É como as outras instâncias, o espaço, embora submetido à lei da totalidade, dispõe de uma certa autonomia. (SANTOS, 1978, p. 145).

O espaço é considerado como uma instância da sociedade, ao mesmo patamar que a instância econômica e a instância cultural-ideológica. O espaço deve ser considerado como uma totalidade.

SMITH (1988), traz sua contribuição para a compreensão do conceito de espaço pois, para ele, o conceito de espaço é “[...] vago, com multiplicidade de significados muitas vezes contraditórios.” (SMITH, N.; Desenvolvimento Desigual: Uma Revisão do Processo Capitalista; 1988, p. 109), segundo ele, o espaço, no atual mundo capitalista, é concebido como um vácuo, como um:

[...] receptáculo universal no qual os objetos existem e os eventos ocorrem, como um quadro de referência, um sistema coordenado (juntamente com o tempo) em que toda realidade existe. (SMITH, 1988, p. 111).

Para fugir de contradições, SMITH (1988, p. 110); busca atentar-se ao conceito de espaço geográfico, definindo-o como o: “[...] espaço da atividade humana, desde o espaço arquitetural, numa escala mais baixa, até a escala de toda a superfície da Terra.”. E, numa discussão acerca do espaço físico e do espaço social, SMITH (1988) acrescenta que:

Por mais social que ele possa ser, o espaço geográfico é manifestadamente físico; é o espaço físico das cidades, dos campos, das estradas, dos furacões e das fábricas. O espaço natural, no sentido de espaço absoluto herdado, não é mais sinônimo de espaço físico, haja vista que o espaço físico, por definição, pode ser social. (SMITH, 1988, p. 120).

Tendo dito isto, reitera-se, portanto, o supracitado pensamento de SANTOS (1978) acerca da necessidade da influência do homem para a criação do espaço, uma vez que se pressupõe que, direta ou indiretamente, toda a superfície terrestre já sofreu interferência humana, não levando em consideração a escala desta interferência. E, para além desta interrelação homem-espaço, pode-se perceber, através das palavras de SMITH (1988), a condição material do espaço imbricada à sua esfera social.

Haveria, pois, o “espaço urbano” uma distinção perante os conceitos discutidos? Levando-se em consideração que este trabalho se dispõe a analisar uma área urbanizada, tal qual é Praia do Forte, cabe aqui fazer uma menção à contribuição de CORREA (1995) que, no resumo de sua obra “O Espaço Urbano” afirma que o espaço urbano consiste no:

[...] conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como: o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano fragmentado. (CORREA, 1995, p. 1)

Portanto, o espaço urbano é, em resumo:

[...] fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade

em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais. (CORREA, 1995, p. 1)

Tendo fundamentado acerca dos conceitos de espaço, espaço geográfico e espaço urbano, cabe questionar-se como se dá sua produção, sua materialização e, conseqüentemente, sua valorização.

À esta discussão, SMITH (1988) traz o filósofo e sociólogo francês Henri Lefebvre como suposto criador do termo “produção do espaço”. Entretanto, SMITH (1988), utilizando-se de afirmações de Henri Lefebvre, afirma que:

O enfoque de Lefebvre visa menos ao processo de produção, e mais à reprodução das relações sociais de produção [...]. A produção das relações sociais de produção na ocorre somente na fábrica, nem tampouco numa sociedade como um todo, de acordo com Lefebvre, ‘mas no espaço como um todo; “o espaço como um todo tornou-se o lugar em que a reprodução das relações de produção se localiza” (SMITH, 1988, p. 139).

Embora SMITH (1988) admita a importância de Henri Lefebvre na criação da frase “produção do espaço” ele o critica afirmando que sua produção não traz uma distinção dos diversos termos e conceitos atribuídos ao conceito de espaço e, mesmo admitindo que Henri Lefebvre compreende a importância do espaço geográfico, SMITH (1988) deixa subentendido que a produção de Henri Lefebvre não tem muito ou nada a ver com o espaço.

Da mesma forma, SOUZA (2013), reconhece Henri Lefebvre como introdutor do termo “produção do espaço”, porém, assim como SMITH (1988) também admite o esgotamento de Lefebvre quanto à esta ideia. Referente a isto, SOUZA (2013), em obra intitulada “Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial”, afirma que:

[...] não existe apenas uma única maneira de interpretar e focalizar a “produção do espaço”. Do predomínio de uma visão estreitamente “materialista” (reduzindo o espaço à sua materialidade), e mesmo economicista – o que pode ser entendido, inclusive, como uma leitura empobrecida dos insights de Lefebvre –, a uma visão mais abrangente e mais radical, que desafie o próprio pano de fundo filosófico da reflexão lefebvriana (o pensamento de Marx), várias são as possibilidades. (SOUZA, 2013, p. 40).

Parafrazeando SOUZA (2013), a “produção do espaço” não se dá apenas na esfera material ou economicista, mas está presente em diversas camadas, tal qual o próprio espaço; como é possível perceber através da próxima

afirmação de SOUZA (2013), quando este trata acerca da multiplicidade do termo “produção”:

Com efeito, já por aí se descortina a possibilidade de ver a ‘produção’ como sendo não apenas a produção de bens materiais (móveis ou imóveis), mas também a produção simbólica e de relações de poder. O termo “produção” é suficientemente amplo e plástico para comportar essa multiplicidade de dimensões. (SOUZA, 2013, p. 41).

Outro importante conceito a ser exposto, para uma melhor compreensão deste trabalho, é o conceito de “valor”, bem como sua relação com o conceito de espaço. Para isto, MORAES e COSTA (1984, p. 110), em obra intitulada “Geografia Crítica: A Valorização do Espaço”, através de pensamento marxista afirmam que valor é “[...] antes de tudo, uma categoria social. Não há valor sem trabalho.”. Marx expõe duas formas de conceber o valor: o “valor de uso” e o “valor de troca”.

Apropriando-se da ideia “bifurcada” do valor, apresentada por Marx, MORAES e COSTA (1984) expõem os sentidos dos termos “valor de uso” e “valor de troca”, associando o primeiro à questão material, ao valor daquilo que é produzido. Quanto a isto, MORAES e COSTA (1894, p. 110) declaram que o valor de uso “[...] exprime a utilidade dos produtos para a satisfação das necessidades humanas, sendo a materialização mesma do trabalho humano” e atribuem a quantidade de trabalho (expressa em tempo de trabalho) como forma de medida real deste tipo de valor.

Com relação ao “valor de troca” MORAES e COSTA (1984) o associam ao que seu próprio termo expõe: a troca. O “valor de troca” depende do que é produzido, portanto, depende do “valor de uso” para existir. Quanto a isto, MORAES e COSTA exemplificam:

Com a intensificação do comércio e da produção de mercadorias, a ênfase passará a ser a produção de valores de troca. Contudo, o valor de uso continua tendo uma existência real, só que agora como veículo do valor de troca. Este fundamenta-se na utilidade do produto para o consumo alheio, o que o torna apto à troca. (MORAES, da COSTA, 1984, p. 111).

Numa relação de compra e venda de um lote, devidamente trabalhado e terraplanado, pronto para receber uma construção, o comprador será submetido a pagar o valor de troca do devido terreno; enquanto que, quem o preparou, o concebeu, através do trabalho colocado em sua preparação, um

valor de uso. Entretanto, cabe ressaltar que, no modo de produção capitalista “só será produtivo o trabalho que produzir valores de troca” (Marx *apud* MORAES e COSTA, 1984, p. 112).

Dito isto, torna-se claro a associação existente entre trabalho e valor e, a isto, MORAES e COSTA (1984) acrescentam:

Não existe trabalho sem criação de valor. Todo processo social explica-se assim, em última instância, pelo recurso às categorias valor é trabalho. (MORAES, da COSTA, 1984, p. 116).

A valorização do espaço está diretamente interligada à produção do espaço. O processo de valorização, nada mais é do que um impacto da produção do espaço, um efeito quase que impossível de ser dissociado e, ambos processos, necessitam da ação do homem para acontecer. A isto MORAES e COSTA (1984) acrescentam:

O homem, com o seu trabalho, cria e transfere valores. Parte desses valores se agregam ao espaço e vão condicionar, assim como os recursos da primeira natureza, processos futuros. (MORAES, da COSTA, 1984, p. 119).

Para MORAES e COSTA (1984), o trabalho é a fonte do valor, sem trabalho não há valorização. Uma campanha publicitária para fomentar o turismo em determinada localidade, a construção de um condomínio residencial, a pavimentação de uma via, uma política pública voltada à preservação ambiental são ações que se definem como “trabalho” e tendem a gerar a valorização do espaço.

Sendo o capitalismo o modelo social hegemônico, cabe discutir um pouco acerca das especificidades da valorização capitalista do espaço que, para MORAES e COSTA (1984, p.159) é “[...] antes de tudo, uma relação capital-espaço” e:

Sob esse modo de produção, o espaço é, antes de tudo, objeto veículo e produto do capital. Por isso mesmo, em termos das determinações gerais, o processo de valorização capitalista do espaço não é outro que a própria valorização do capital. (MORAES, da COSTA, 1984, p. 168)

Quanto à apropriação do espaço e o usufruto da paisagem pelo capital, SMITH (1988) afirma que:

O capital herda um mundo geográfico que já está diferenciado em complexos padrões espaciais. À medida em que a paisagem fica sob o domínio do capital (e se torna cada vez mais funcional para ele [...]),

estes padrões são agrupados em uma hierarquia cada vez mais sistemática de escalas espaciais. Três escalas primárias surgem com a produção do espaço sob o capitalismo: o espaço urbano, a escala da nação-Estado e o espaço global. Em diferentes graus, cada uma dessas escalas separadas é historicamente dada antes da transição para o capitalismo. Mas, em extensão e em substância, elas são completamente transformadas nas mãos do capital (SMITH, 1988, p.196)

Levando em consideração a divisão escalar sugerida por SMITH (1988), este trabalho tem, na escala do espaço urbano, um importante aliado na busca e compreensão dos elementos e processos de valorização do espaço. Cabe, portanto, mais uma vez destacar SMITH (1988) quando este aponta a renda do solo como um indicador do valor de determinado espaço:

A célula básica constituinte do espaço urbano é o espaço absoluto individual da propriedade privada e cada um desses espaços tem preço na forma de renda do solo. A renda do solo de um certo espaço é determinada por um certo número de coisas, incluindo suas propriedades (tamanho, forma de superfície, utilização atual, etc.) e sua relação com outros melhoramentos e lugares (centro da cidade, transporte, rede de esgotos, etc.). O sistema de renda do solo nivela o espaço urbano à dimensão do valor de troca, mas o faz como um meio de então coordenar e integrar o uso dos espaços individuais dentro do espaço urbano como um todo. (SMITH, 1988, p. 200)

Torna-se evidente que o valor do solo está interligado à proximidade dos equipamentos de serviço, da acessibilidade aos meios de comunicação e transporte, aos serviços básicos, como sistema de esgotamento sanitário e às características do próprio solo e, apropriando-se disto, o capital imobiliário especulativo procura investir em áreas onde existam ou existirão estes componentes de valorização.

Dois conceitos trazidos por SMITH (1988) são fundamentais para se compreender os impactos socioespaciais do processo de valorização do espaço: a igualização e a diferenciação. Com relação a estes processos SMITH (1988) afirma que:

Enquanto a escala urbana é o produto de um processo de diferenciação executado através do capital, a escala internacional é puramente um produto da tendência para a igualização. (SMITH, 1988, p. 201)

Enquanto a diferenciação está diretamente ligada à escala do espaço urbano, a igualização se fundamenta na escala do espaço global; entretanto ambos os processos se rebatem na escala urbana.

A segregação socioespacial, muitas vezes expressa através da tipologia construtiva, demonstra o processo de diferenciação, uma vez que os espaços

ocupados pela população de menor poder aquisitivo distinguem-se dos espaços ocupados pela população de maior poder aquisitivo. Por outro lado, a igualização, no cenário urbano, pode ser identificada através de modelos urbanísticos preconcebidos e replicados em diversas áreas do globo; a exemplo de condomínios de alto padrão que seguem um mesmo modelo construtivo, embora possam se encontrar na ilha de Mallorca, na Espanha, ou em Praia do Forte, no Litoral Norte da Bahia.

A diferenciação está para a heterogeneização do espaço, enquanto que a igualização está para sua homogeneização. Em abrupto resumo, a diferenciação está interligada às áreas mais pobres, enquanto que a igualização está interligada às áreas mais ricas. Cabe salientar que a globalização tem papel fundamental na concretização do processo de igualização.

Trazendo a discussão para um âmbito da produção do espaço (bem como sua apropriação pelo capital especulativo) em áreas de grande apelo turístico, SANTOS (2006) traz, no resumo de sua obra intitulada “Urbanização Turística e a Produção do Espaço nos Centros do Lazer: um Estudo sobre Praia do Forte – Bahia, que “a produção do espaço está assentada no consumo de paisagens e atividades em lazer e entretenimento.”.

Subordinada a um modelo social e econômico em que o lucro é demasiadamente valorizado, a produção do espaço em áreas turísticas traz, consigo, uma resignificação da paisagem, bem como a criação de símbolos que agreguem valor a esta paisagem e, conseqüentemente, a faça um mero produto de consumo.

Conduzindo esta discussão à sua proposta inicial cabe, de antemão, questionar-se quem são os principais atores da produção (e, conseqüentemente, valorização) do espaço e como o fazem; somente assim pode-se compreender melhor como se deu a valorização do espaço em Praia Forte e quem a fomentou.

Para isto é necessário visitar a produção de CORREA (1995) que, no resumo de sua obra “O Espaço Urbano”, reforça a existência de cinco agentes sociais produtores do espaço urbano: “Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos.” (CORREA, 1995, p. 2). É

nesta mesma obra que CORREA (1995) expõe as formas que cada agente social utiliza para fazer e refazer a cidade.

Segundo CORREA (1995) os grandes proprietários industriais e as grandes empresas comerciais precisam de amplos e baratos terrenos que estejam juntos a portos, vias férreas (locais que facilitem à acessibilidade) e, em grandes cidades:

[...] a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres, onde mora a elite, porém próximo às áreas proletárias. Deste modo, a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra. (CORREA, 1995, p. 2)

Já os proprietários de terras:

[...] atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso. Alguns dos proprietários fundiários, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infraestrutura, especialmente viária.

A demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, que tenham rendas capacitadas a participar do mercado de terras e habitações. Depende ainda da política que o Estado adota para permitir a reprodução do capital, como reforço do aparelho estatal pelo aumento do número de funcionários e através da ideologia da casa própria. Os diferenciais das formas que a ocupação urbana na periferia assume são, em relação ao uso residencial, o seguinte: urbanização de status e urbanização popular variando de acordo com a localidade da área. Aquelas bem localizadas são valorizadas por amenidades físicas, como mar, lagoa, sol, verde, etc.; e agem pressionando o Estado visando à instalação de infraestrutura. Tais investimentos valorizam a terra; e campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas ao mesmo tempo; e conseqüentemente seu preço sobe.

Estas terras são destinadas à população de status. Como se trata de uma demanda solvável, é possível aos proprietários tornar-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. E com isso os bairros fisicamente periféricos não são mais percebidos como estando localizados na periferia urbana, pois afinal de contas bairros de status não são socialmente periféricos. [...] Naquelas mal localizadas e sem amenidades, serão realizados os loteamentos: as habitações serão construídas pelo sistema de autoconstrução ou pelo Estado, que aí implanta enormes e monótonos conjuntos habitacionais, que ocasionam vários distúrbios sociais. (CORREA, 1995, p. 2, 3).

Podem ser caracterizados como promotores imobiliários:

[...] um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro. (CORREA, 1995, p. 3)

Suas estratégias consistem em:

Produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares". [...]

[...] A estratégia basicamente é a seguinte: dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e, depois, obtém-se ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável. Exemplos: BNH, COHABS, FGTS.

As estratégias dominantes, de construir habitações para a população que constitui a demanda solvável, têm um significativo rebatimento espacial. De fato, a ação dos promotores se faz correlacionada a: preço elevado da terra de auto-status do bairro; acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte; amenidades naturais ou socialmente produzidas; e esgotamento dos terrenos para a construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos. (CORREA, 1995, p. 3)

Sua atuação no espaço se dá de forma desigual, acabando por criar e reforçar a:

[...] segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista". E, na medida em que os outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada. (CORREA, 1995, p. 3).

Em se tratando do Estado, este:

[...] atua também na organização espacial da cidade. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte.

O Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. São os seguintes:

- direito de desapropriação e precedência na compra de terras;
- regulamentação do uso do solo;
- controle de limitação dos preços das terras;
- limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano;
- mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;

- investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantação de infraestrutura;
- organização de mecanismos de créditos à habitação; e
- pesquisas, operações-testes como materiais e procedimento de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material. (CORREA, 1995, p. 3, 4).

E finalmente, os grupos sociais excluídos são:

[...] aqueles que não possuem renda para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para comprar um imóvel. Este é um dos fatores, que ao lado do desemprego, doenças, subnutrição, delineiam a situação social dos grupos excluídos. A estas pessoas restam como moradia: cortiços, sistemas de autoconstrução, conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal e as degradantes favelas.

As três primeiras possibilidades habitacionais pressupõem uma vinculação a um agente sem, no entanto, ocasionar transformação da camada populacional excluída em agente modelador do espaço urbano. É na produção da favela, em terrenos públicos e privados que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores. A ocupação destes terrenos que dão ensejo à criação das favelas é uma forma de resistência à segregação social e sobrevivência ante a absoluta falta de outros meios habitacionais. Aparentemente desprovida de qualquer elaboração espacial, as favelas acrescentam uma lógica que inclui a proximidade a mercados de trabalho.

Outro fenômeno observado é a progressiva urbanização da favela, até se tornar um bairro popular. Isto se explica pela ação dos moradores que pretendem a melhoria das condições de vida, conjuntamente com o Estado que, por motivos diversos, destina recursos à urbanização das favelas. [...] (CORREA, 1995, p. 4).

## **2.2. Metodologia:**

O presente trabalho baseia-se em uma metodologia qualitativa de abordagem dialética utilizando-se de procedimentos históricos. As técnicas utilizadas em sua confecção são: a pesquisa documental, a pesquisa bibliográfica, pesquisa de campo, observação e entrevista semiestruturada.

Foi utilizada uma metodologia baseada na divisão territorial em “ecossistemas urbanos”, a qual tem como finalidade distinguir diferentes conjuntos de edificações e espaços através de distintas formas de análise, as quais serão explicitadas mais à frente.

A metodologia supracitada foi criada pelos discentes do componente curricular Ecossistemas Urbanos (2013), este ministrado pelo Prof. Dr. Jorge

Glauco Costa Nascimento, durante sua docência no curso de Bacharelado em Urbanismo da Universidade do Estado da Bahia – UNEB.

A subdivisão de Praia do Forte em ecossistemas urbanos deverá demonstrar, de forma prática, como a valorização do solo se comporta e como é expressa visualmente, bem como os locais de concentração dos lotes mais bem valorizados.

O referido modelo esquemático funcionou como indicador das áreas de maior atividade comercial e (ou) residencial denunciando, com isto, os locais pelo qual a população tende a se concentrar, bem como os locais mais atrativos para o mercado local; fatores como renda da população também foram identificados através, principalmente, do padrão construtivo de cada edificação.

O sugerido modelo esquemático é formado por 3 (três) tópicos, são eles:

1. Uso das edificações;
2. Número de pavimentos das edificações;
3. Estado de conservação das edificações.

Este teve por finalidade a confecção de 3 (três) mapas que expõem cada um dos tópicos citados acima. As informações contidas em cada um dos mapas estão sendo demonstradas através de manchas que, não necessariamente especifiquem a situação de cada edificação de Praia do Forte, mas sim categorizem a área urbana isolada em zonas de predominância que traduzam o referido tópico. Estas zonas de predominância compõem áreas que apresentam conjuntos de edificações com padrão construtivo semelhante entre si os quais são denominados de ecossistemas urbanos.

Segue abaixo o modelo esquemático utilizado:

**Mapa 1:** divisão espacial de Praia do Forte quanto aos distintos usos das edificações:

São utilizados 7 (sete) parâmetros (estes são baseados nos mesmos parâmetros que são utilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE) para identificação dos usos predominantes, ou de destaque, nas edificações de Praia do Forte, são eles:

- Residencial (para edificações utilizadas, intrinsecamente, como residências);
- Comercial (para edificações utilizadas, intrinsecamente, para comércio – boutiques, lojas de cosméticos, entre outros);
- Serviço (edificações utilizadas como espaços para prestação de serviços à comunidade como clínicas médicas, bancos e barbearias, por exemplo);
- Institucional (edificações institucionais tais como igrejas, centro comunitários, edificações nas quais funcionem órgãos públicos, entre outros);
- Misto I (edificações destinadas ao uso institucional e residencial);
- Misto II (edificações destinadas ao uso residencial e comercial);
- Misto III (edificações destinadas ao uso institucional e comercial);
- Misto IV (edificações destinadas ao uso residencial e de serviço);
- Misto V (edificações destinadas ao uso institucional e de serviço);
- Misto VI (edificações destinadas ao uso comercial e de serviço);
- Misto VII (edificações que se utilizem de seu espaço para os usos residenciais, institucionais, de serviço e comerciais simultaneamente);

**Mapa 2:** divisão espacial de Praia do Forte quanto ao número de pavimentos das edificações:

Estão sendo utilizados três parâmetros para identificar as edificações quanto ao seu número de pavimentos, são eles:

- 1 pavimento (edificações com apenas um pavimento – térreo);
- 2 – 3 pavimentos (edificações que possuem de dois a três pavimentos – primeiro a segundo andar);
- 4 pavimentos (edificações que possuem quatro pavimentos – 3 andares).

Deve-se levar em consideração que o Plano Diretor de Praia do Forte não permite a construção de edificações que possuam 4 pavimentos.

**Mapa 3:** divisão espacial de Praia do Forte quanto ao estado de conservação das edificações:

Para identificar o estado de conservação das edificações de Praia do Forte estão sendo utilizados os seguintes parâmetros (seguindo o modelo do IBGE):

- Bom (a edificação possui reboco, pintura e acabamento, todos em bom estado de conservação, ou seja, sem fissuras, ranhuras e (ou) desgaste na estrutura);
- Regular (a edificação possui reboco e pintura com fissuras, rachaduras e (ou) qualquer tipo de desgaste);
- Ruim (não existe reboco na edificação, esta permanece em 'tijolo cru');
- Precário (a edificação apresenta-se em estado de arruinamento ou com problemas significativos que comprometam a estabilidade da estrutura).

### **3. CARACTERIZAÇÃO GEOAMBIENTAL E ESPACIAL DA ÁREA DE ESTUDO**

#### **3.1 Características Geoambientais de Praia do Forte:**

Praia do Forte está inserida no Distrito de Açú da Torre, o qual pertence ao município de Mata de São João, no litoral norte da Bahia (figura 1). Encontra-se a, aproximadamente, 60 km do Aeroporto Internacional Luís Eduardo Magalhães, em Salvador, e entre 60 e 70 km da sede municipal de Mata de São João.

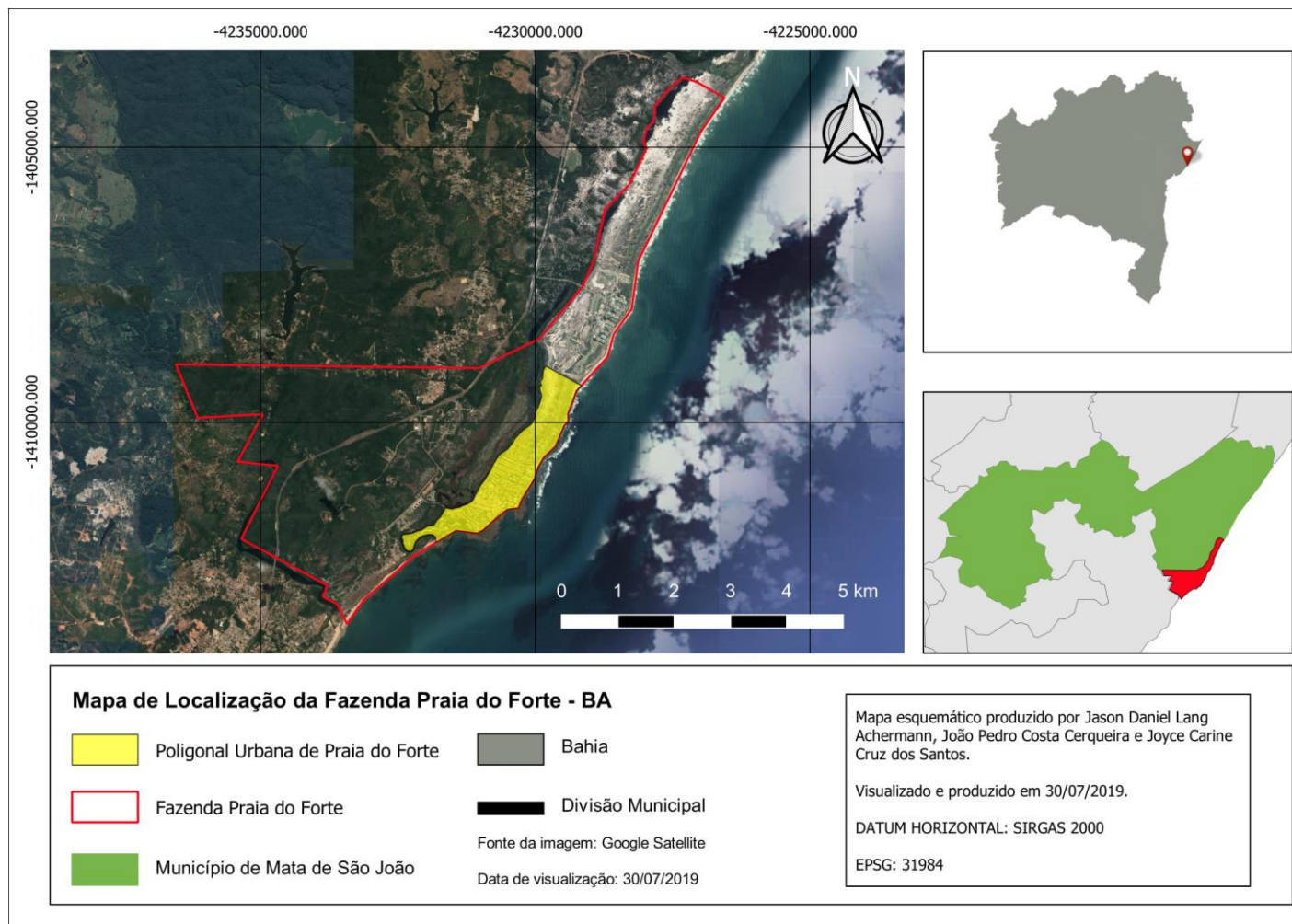
Comumente chamada de vila ou vilarejo, Praia do Forte é, na verdade, uma área urbana isolada; uma vez que não recebe o mesmo nome do distrito na qual está inserida e está separada das sedes distrital e municipal por área não urbanizada. O conceito de vila, entretanto, determina que nesta deve estar contida a sede da autoridade distrital, fato que não se enquadra em Praia do Forte.

O território de Praia do Forte divide-se em duas áreas principais, a Fazenda Praia do Forte e o núcleo urbano, este encontra-se inserido na poligonal da própria Fazenda (figura 1). A Fazenda Praia do Forte compreende uma área de 22,0326 km<sup>2</sup>, enquanto que o núcleo urbano possui entre 2 e 3 km<sup>2</sup>.

Praia do Forte encontra-se em área de mata atlântica bastante antropizada com algumas manchas de vegetação original, porém sua faixa litorânea, de 12 km de extensão, possui vegetação de restingas, manguezais e coqueirais. A restinga caracteriza-se por deter depósitos arenosos sujeitos à sedimentação e vegetação rasteira; enquanto que os manguezais são zonas úmidas que costumam fazer a transição entre o ambiente terrestre e marinho, sempre sujeitos ao movimento das marés; os coqueirais, nada mais são, que corredores de pés de coco: os coqueiros que, por sua vez, não são nativos do litoral brasileiro.

Praia do Forte está inserida na bacia do Rio Pojuca (importante fonte do abastecimento de água da Região Metropolitana de Salvador) e, em seu território, existem duas lagoas: a Lagoa Jaruara e a Lagoa Timeantube, esta última é fruto do represamento do Rio Açú.

**Figura 1 – Mapa de Localização da Fazenda Praia do Forte – BA**



### 3.2 Histórico e organização espacial de Praia do Forte:

A área onde, atualmente, encontra-se Praia do Forte era ocupada, antes do início da colonização europeia, majoritariamente, pela tribo indígena dos Tupinambás e, no século XVI, mais precisamente no ano de 1551, iniciou-se a construção, por parte do fidalgo português Garcia D'Ávila, de um dos mais icônicos marcos de Praia do Forte, a Casa da Torre. Foi também, durante este período, que começou a surgir o povoamento e ruralização das terras próximas a esta fortificação, sempre marcado por muitas disputas com as populações indígenas que ali habitavam.

O local caracterizou-se, durante séculos, como uma fazenda tradicional de produção agropecuária, passando a qualificar-se, entre o final do século XIX e início do século XX, como uma vila de pescadores.

**Figura 2 – Antiga entrada da vila de pescadores**



Fonte: BRITO, (2018).

Foi somente no ano de 1971 que toda a área compreendida como Fazenda Praia do Forte foi vendida para o engenheiro paulista, descendente de alemães, Klaus Peters. O mesmo vislumbrou na área um grande potencial turístico e imobiliário enaltecido pela natureza local.

A venda da Fazenda Praia do Forte se deu por motivos de conflitos familiares entre os descendentes dos D'Ávilas que, preocupados com a administração local e com os direitos adquiridos pelos trabalhadores rurais, a coloca em prática mediante alguns termos de contrato, os quais são trazidos por

SOBRINHO

(1998):

No ato da compra, [...] ficou estipulado que, além das glebas, faziam parte da venda todos os seus pertences e benfeitorias, incluindo, casas, depósitos e construções as mais diversas, bem como, plantações e culturas, notadamente, o coqueiral, incluindo, as casas onde residem os rendeiros, pertencentes às fazendas. Foi transferido, também, os direitos de ocupação e o domínio útil dos terrenos da marinha, beneficiado com casa de veraneio, com área construída de 200 m<sup>2</sup>, bem próximo da vila de Praia Forte, de acordo com Alvará de Autorização nº 263 do Serviço do Patrimônio da União e da Delegacia do Estado da Bahia, 25 de novembro de 1971. (SOBRINHO, 1998, p. 27).

Nota-se que, através da história, Praia do Forte sofreu diversas formas de ocupação, marcadas por divergências quanto à sua gestão e controle, além de muitas disputas territoriais, principalmente no âmbito jurídico. Este fato contribuiu para a consolidação do atual cenário local, sua organização socioespacial e padrões do uso e ocupação do solo.

O Estado foi um importante personagem no processo de compra da Fazenda Praia do Forte e na concretização do desejo de Klaus Peters em transformá-la em um importante complexo turístico, visto que toda a zona costeira do Litoral Norte da Bahia foi inserida em programas de desenvolvimento turístico, além da expansão e melhorias da rodovia BA-099 que facilitou o acesso à localidade e fomentou a chegada de empreendimentos hoteleiros. Foi somente de meados para o final da década de 1970 que Praia do Forte se tornou um polo atrator do turismo de veraneio. Dentre os programas adotados pelo governo da época SOBRINHO (1998) aponta que:

No período de 1970 a 1980, o governo do Estado, através da Secretaria de Indústria e Comércio – CETUR e BAHIAURSA, elaborou estudos e programas que definiam diretrizes, sugestões políticas e medidas concretas para o desenvolvimento do turismo ao longo do litoral baiano. Dentre esses programas destacam-se o Plano Turístico do Recôncavo (PTR)-1971 e o Programa de Remanejamento da Orla Marítima do Estado da Bahia-1985.

Para viabilizar os programas, várias medidas foram tomadas pelo governo estadual como a ampliação e modernização do Aeroporto Dois de Julho, a implantação do *ferry-boat* na capital, a construção da BA-099 - Estrada do Coco (Salvador - Itacimirim) e outras obras de infraestrutura em diversas áreas do litoral baiano. (SOBRINHO, 1998, p. 29, 30).

BRITO (2018), em obra intitulada “Praia do(s) Forte(s) onde os fracos lutam pra ter vez” aponta um pouco mais sobre as facilidades governamentais pelas quais Klaus Peters beneficiou-se:

[...] Klaus Peters, além de contar com o apoio do Governo do Estado, com relação ao fornecimento de crédito e dispensa de cobrança de impostos ao seu empreendimento, também se beneficiou, durante décadas, da ausência dos órgãos ambientais na área, o que lhe possibilitou implementar sem restrições, sua proposta ecoturístico-mercantil na Praia do Forte.

Já ciente e antevendo os possíveis desdobramentos dos acontecimentos em relação ao seu empreendimento, ele tinha uma ideia bem clara dos passos que seriam dados, os governantes e as instâncias governamentais a serem acionadas e o perfil dos profissionais contratados para materializar o seu projeto [...] (BRITO, 2018, p. 77)

Outra importante conquista de Klaus Peters para a concretização do projeto Praia do Forte foi a aprovação do Plano Urbanístico de Praia do Forte (aprovado pela Prefeitura do município de Mata de São João no dia 11/12 de 1979), o qual, mediante assinatura de um termo de acordo e compromisso entre a prefeitura e os proprietários da Fazenda Praia do Forte, cria o chamado Loteamento Praia do Forte, este sujeito a algumas cláusulas que definiam a área total dos lotes, das áreas verdes, dos arruamentos, entre outras, bem como trazia algumas competências para os proprietários, tais como a implantação de infraestrutura de pavimentação, por exemplo:

Cláusula Primeira - Pelo presente instrumento, a Prefeitura de Mata de São João, concede licença aos proprietários da fazenda Praia do Forte, já mencionados, para implantação do loteamento Praia do Forte, de acordo com o projeto aprovado e memorial descritivo que integra o presente termo. (Trecho do Termo de acordo e compromisso da criação do Loteamento Praia do Forte, 11/12/1979, fundamentado pela Lei Municipal de 18/1977 e regulamentado pelo Decreto Municipal nº32/1979).

Cerca de 48,4% do Loteamento Praia do Forte estava destinado à construção de residências, villages e condomínios fechados, 30% para áreas verdes e arruamentos e 13,9% para a construção de equipamentos do setor hoteleiro, como pousadas e hotéis por exemplo (BRITO, F., 2018, p. 90). Para além de uma localidade puramente turística, Praia do Forte se tornava, também, um receptáculo de empreendimentos voltados para residência e segunda residência.

Na tentativa de impedir o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) de apropriar-se do Castelo Garcia D'Ávila, Klaus Peters cria, em 1981, a Fundação Garcia D'Ávila (FGD), a fim de permanecer no controle do castelo e de seus arredores (BRITO, 2018, p. 98). A Fundação tinha como principais

Objetivos desenvolver pesquisas nas áreas humanas e biológicas, além de preservar as ruínas do castelo. Atualmente a fundação funciona como uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP) e suas atividades compreendem:

[...] a missão de preservar e restaurar o Castelo Garcia D'Ávila, desenvolver pesquisas arqueológicas no entorno do monumento, o controle ambiental da região urbana que compreende Praia do Forte e seus atributos naturais e a preservação dos remanescentes da Mata Atlântica contidos nas Reservas da Sapiranga, Camurugipe e Passagem Grande, além das áreas de restingas (dunas e manguezais) e de coqueirais. (Trecho retirado da apresentação da Fundação Garcia D'Ávila em seu site oficial. Data de visualização: 09/09/2019; link: [https://www.fgd.org.br/a\\_fundacao/01.html](https://www.fgd.org.br/a_fundacao/01.html)).

A FGD atuou como um importante agente hegemônico no uso e ocupação do solo em Praia do Forte, como destaca SOBRINHO (1998) afirmando que a fundação é considerada como o:

[...] principal agente articulador de várias políticas locais, ator-empresendedor, provedor de bens e serviços públicos sendo apontado, portanto, como o principal agente transformador deste espaço. (SOBRINHO, 1998, p. 03)

A estrutura hoteleira necessária para receber os futuros visitantes de Praia do Forte tem como um importante “marco introdutório” o financiamento e construção da Pousada Praia do Forte, primeiro empreendimento do ramo instalado na localidade após a compra por Klaus Peters. Referente a isso, BRITO (2018) expõe os seguintes fatos:

Para realizar o Plano de Urbanização e Normas de Arquitetura e ocupação do solo de Praia do Forte, o projeto da Pousada e do Hotel *Resort* Praia do Forte, Klaus Peters contratou um já conhecido seu, o arquiteto Wilson Reis Neto [...] com quem viajou para destinos turísticos internacionais, analisando as experiências implementadas nestes lugares e vendo, em que medida, elas poderiam contribuir para o projeto Praia do Forte.

No final de 1982, foi inaugurada a Pousada Praia do Forte, que pelo seu pioneirismo e com suas 15 cabanas foi a base de apoio da implantação de hotéis na localidade e serviu de referência pelo fato de utilizar elementos tradicionais da região como a madeira para sustentar os beirais e o teto com a cobertura de palha. Segundo Wilson Reis Neto “a Pousada Praia do Forte, localizada às beira-mar, foi concebida também com ambientes voltados para a piscina e para os *chalets* individuais circundantes, discretamente camuflados pelos jardins e pelo grande coqueiral”. (BRITO, 2018, p. 85).

Em 1992 entrou em vigor o Programa de Desenvolvimento Turístico da Bahia (PRODETUR – Bahia), este serviu como base na atuação pública do Estado no setor turístico, principalmente na oferta de infraestrutura básica, como saneamento, construção de estradas, entre outras, conforme SANTOS (2006):

O PRODETUR Bahia – I tinha como propósito ampliar e melhorar a infraestrutura básica nas áreas turísticas do Estado, estimular a iniciativa privada para o desenvolvimento dos equipamentos e serviços turísticos, viabilizar a melhoria dos serviços públicos de apoio à atividade turística, qualificar a mão-de-obra utilizada no turismo e fomentar a atividade turística no mercado nacional e internacional. (SANTOS, 2006, p. 88)

Este programa viria a contribuir no avanço de Praia do Forte como um importante destino turístico de nível internacional, propiciando condições favoráveis para a atração de investimentos nacionais e internacionais no ramo turístico, como afirma SANTOS (2006):

Inicialmente o PRODETUR – Bahia contava apenas com recursos advindos do Tesouro do Estado da Bahia. No entanto, em 1994, o programa também passou a receber financiamento federal e de instituições internacionais, a partir da inclusão da Bahia no programa federal PRODETUR / Nordeste – Programa de Desenvolvimento do Turismo para a região Nordeste [...]

A partir desse momento, o PRODETUR – Bahia passou a receber recursos financeiros do governo federal e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) repassados pelo Banco do Nordeste (BNB). O programa contou ainda com o financiamento do Banco Mundial (BIRD), Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Caixa Econômica Federal (CEF) e Empresas Brasileira de Turismo (EMBRATUR). (SANTOS, 2006, p. 88)

Mais tarde, na segunda metade da década de 90, a Pousada Praia do Forte, durante a administração de Klaus Peters, passa por uma considerável ampliação e pela mudança de nome, agora conhecido como Praia do Forte *Ecoresort*; tais mudanças não vieram por acaso, uma vez que surgia o interesse por um turismo mais voltado para a preservação ambiental, a presença do “verde” e o consumo destas paisagens por uma população de alto poder aquisitivo.

O Praia do Forte *Ecoresort* foi pioneiro de novos empreendimentos do tipo *resorts* que chegariam ao Litoral Norte da Bahia, em especial a Praia do Forte, trazendo um modelo de hospedagem “autossustentável”, uma vez que se caracteriza por oferecer uma ampla variedade de serviços aos seus hóspedes, favorecendo com que estes permaneçam sempre no empreendimento, sem a necessidade de contato com seu exterior. Em 2006 a posse do Praia do Forte *Ecoresort* passa para um grupo português e passa a se chamar Tivoli *Ecoresort* Praia do Forte, mais tarde este mesmo empreendimento que seria adquirido

pelo grupo tailandês *Minor International Public Company Limited* (Mint), o qual os operam até hoje, como é trazido por BRITO (2018).

Em 2001 é finalizada a primeira fase do PRODETUR I e, logo em 2002, inicia-se a negociação do PRODETUR / Nordeste II que é aprovado no mesmo ano e dá continuidade às ações do PRODETUR I.

Entra em vigor, no dia 20 de julho do ano de 2005, a Lei municipal nº 229 a qual modifica os limites da área urbana do município de Mata de São João, transformando áreas que de antemão eram rurais, para áreas urbanas, como é possível destacar no Art.1º da referida lei:

Art. 1º. Modifica os limites da área urbana do litoral do Município de Mata de São João, que passa a coincidir com as especificações do Distrito Turístico e Ecológico da Orla deste Município criado pela Lei. 185/2003, que corresponde à área que começa no ponto situado na margem direita da foz do rio Pojuca e segue por essa margem rio acima até o ponto distante 10.000 (dez mil) metros na perpendicular do Oceano Atlântico sobre essa margem, onde faz ângulo de 90° (noventa graus) e, daí, deflete à direita em linha reta, até o ponto distante 10.000 (dez mil) metros perpendicular ao Oceano Atlântico sobre a margem esquerda do rio Sauípe e, daí, segue por essa margem até a sua foz e desta, segue, ainda, à direita, margeando o Oceano Atlântico até o ponto onde começou a descrição dessa área. (Prefeitura Municipal de Mata de São João, lei nº 229 de 20 de julho de 2005).

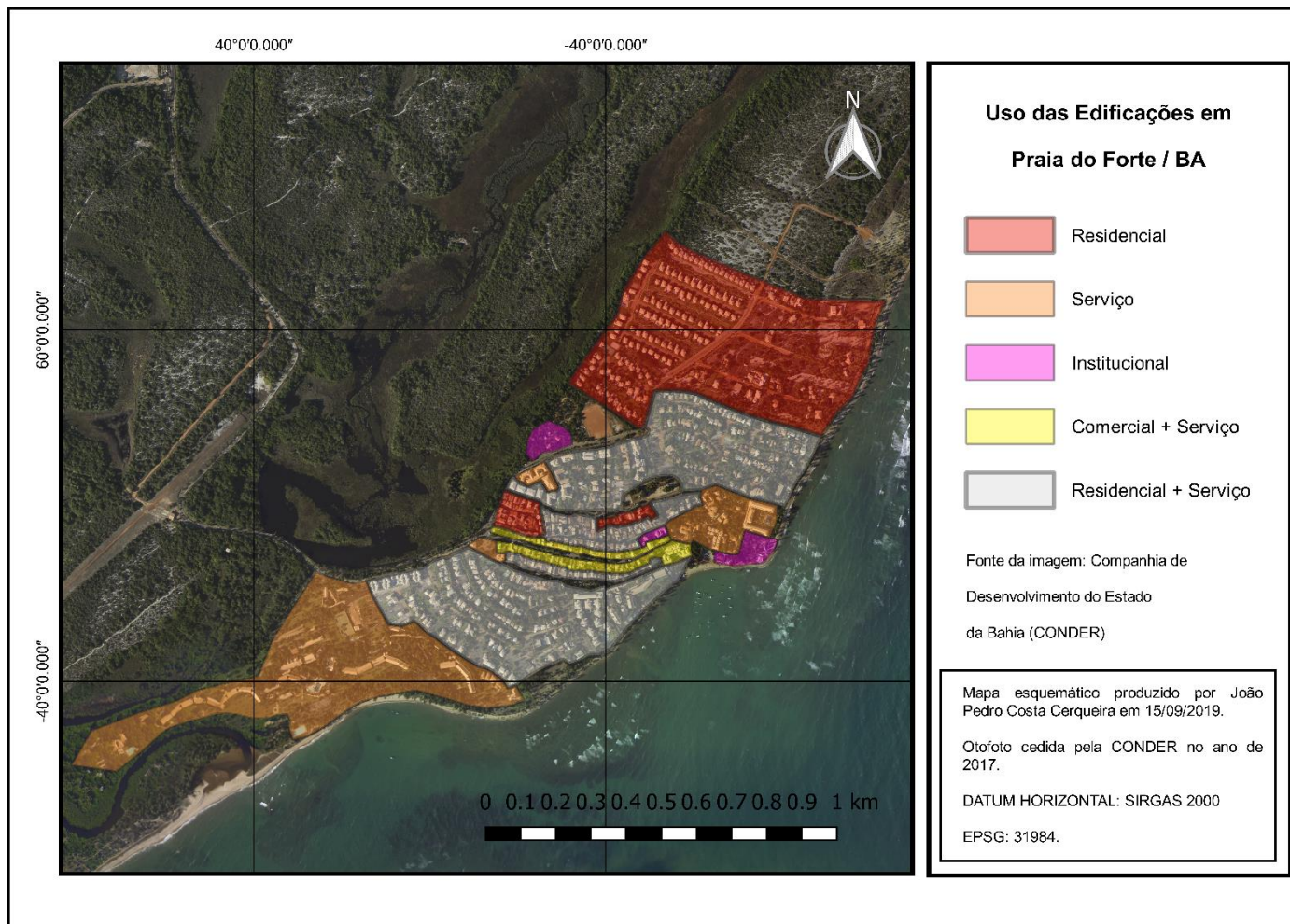
Transformando uma área rural em área urbana, esta lei impactou diretamente na flexibilização da instalação de novos empreendimentos, bem como no aumento do IPTU cobrado neste local. Estes fatos contribuíram no processo de valorização desta área.

Segundo estimativas elaboradas com base em informações cedidas pela Turisfort (2017) e pela Secretaria de Tributos de Mata de São João (2017), Praia do Forte possui, atualmente, algo em torno de 2300 (dois mil e trezentos) habitantes e sua densidade demográfica é de 70,12 hab./km<sup>2</sup>, dentre moradores de alta e baixa renda (estes últimos são, em sua grande maioria, pessoas nativas da localidade), os quais distribuem-se no território ocupando distintas áreas através de edificações de diferentes padrões construtivos que acabam por denunciar seu status social.

Constatou-se, através de observação em campo, que no perímetro urbano de Praia do Forte, existem duas áreas distintas, são elas: o núcleo central tradicional e a zona de expansão. O núcleo central tradicional diz respeito ao espaço compreendido entre as ruas da Aurora e da Corvina; é neste núcleo

que se encontra a principal rua comercial e turística da localidade, a Avenida Antônio Carlos Magalhães e é, em seu perímetro, que se pode encontrar grande parte das mais antigas edificações de Praia do Forte, quando está ainda caracterizava-se como uma vila de pescadores. A zona de expansão compreende as áreas adjacentes ao núcleo central tradicional, é nesta zona que se encontra grande parte dos novos empreendimentos residenciais.

Durante a pesquisa de campo e confecção do mapa de uso e ocupação do solo (figura 3), constatou-se que Praia do Forte, em seu núcleo central, apresenta uma predominância de edificações com uso **residencial, comercial** e uso misto de **residência + comércio** e **residência + serviço**. O uso intrinsecamente comercial predomina na principal avenida do núcleo central da antiga vila de Praia do Forte, a Avenida ACM, enquanto que os usos mistos citados anteriormente encontram-se, predominantemente, nas ruas da Aurora, da Corvina e na Alameda da Lua (figura 3).

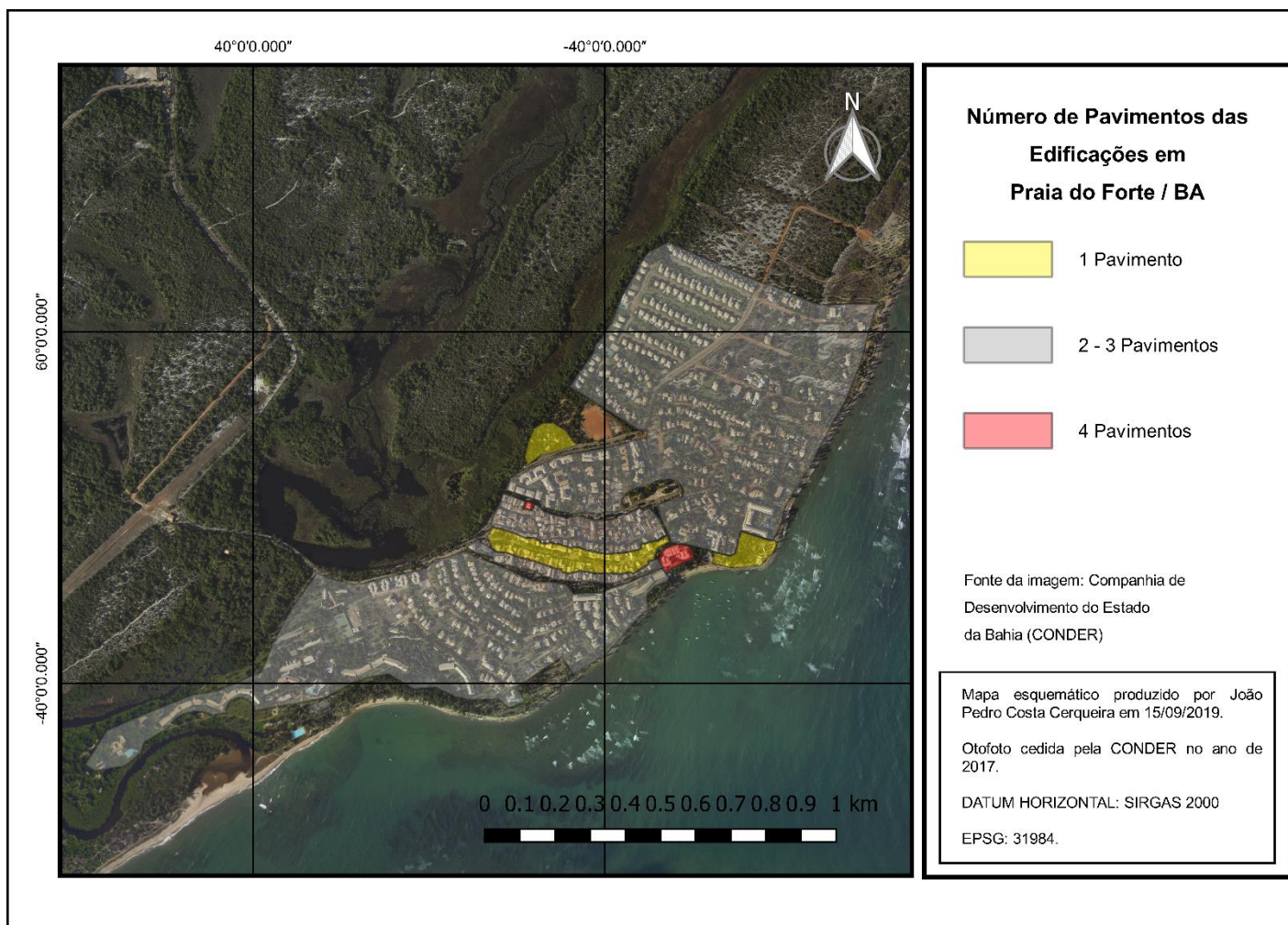
**Figura 3 – Mapa do Uso das Edificações de Praia do Forte – BA**

**Fonte da ortofoto:** Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER).  
**Elaboração do mapa:** João Pedro Costa Cerqueira, 2019.

A zona de expansão tem a predominância do uso residencial, principalmente de segunda residência, sendo preenchida pelos novos condomínios de alto padrão adjacentes ao perímetro da antiga vila. Pode-se encontrar, ainda dentro da zona urbana de Praia do Forte, edificações que funcionam como espaço de prestação de serviços, tais como agências bancárias e restaurantes, bares, por exemplo.

Percebe-se que grande parte das edificações do núcleo central, as quais encontram-se com suas fachadas voltadas para a avenida ACM e seus fundos voltados para as ruas da Aurora e na Alameda da Lua (ambas limítrofes à ACM), utiliza-se do espaço voltado para a avenida principal como espaços de prestação de serviços e comércios, enquanto que sua área voltada para as ruas de fundo funcionam como residência de nativos (pessoas residentes do antigo vilarejo de Praia do Forte).

No que diz respeito ao número de pavimentos das edificações (figura 4) observou-se que, em todo núcleo central, existe a predominância de edificações de até dois pavimentos, porém cabe salientar que, em algumas de suas ruas, pode-se encontrar edificações de três e até quatro pavimentos, como é possível ver no mapa a seguir.

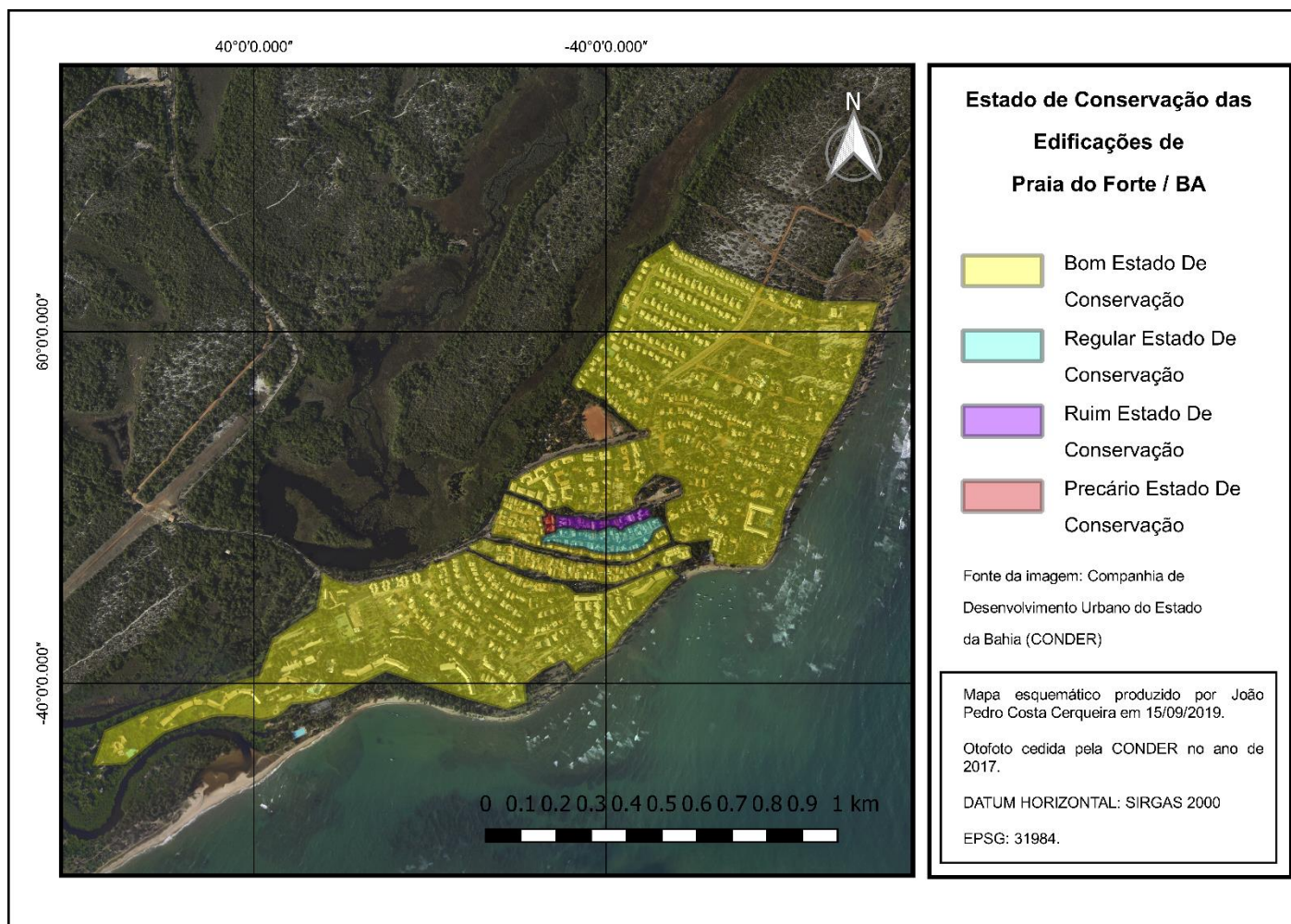
**Figura 4 – Mapa do Número de Pavimento das Edificações de Praia do Forte – BA**

**Fonte da ortofoto:** Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER).

**Elaboração do mapa:** João Pedro Costa Cerqueira, 2019.

Em se tratando do estado de conservação das edificações (figura 5) do núcleo urbano de Praia do Forte, percebe-se a predominância de edificações em bom estado de conservação na maior parte das ruas e alamedas do núcleo central, principalmente na avenida ACM, entretanto em algumas ruas mais afastadas a esta avenida pode-se encontrar diversas edificações em estado regular e ruim de conservação. Poucas edificações encontram-se em estado precário de conservação, entretanto nenhuma delas compõe a avenida principal, como se pode visualizar no mapa a seguir:

**Figura 5 – Mapa do Estado de Conservação das Edificações de Praia do Forte – BA**



**Fonte da ortofoto:** Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER).

**Elaboração do mapa:** João Pedro Costa Cerqueira, 2019.

#### 4. OS ELEMENTOS DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO EM PRAIA DO FORTE

A produção e, conseqüente valorização, do solo em Praia do Forte se deu através da atuação de alguns agentes sociais produtores do espaço, tal como foi exposto por CORREA (1995): o Estado, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e os grupos sociais excluídos.

O Estado, colocado aqui como os governos municipal e estadual, foi um dos agentes mais atuantes no cenário da produção e valorização de Praia do Forte. Sua principal atuação se deu principalmente, como já foi exposto neste trabalho, através de medidas que facilitaram a incorporação e, por conseguinte, atuação dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários.

Pode-se afirmar que o engenheiro paulista Klaus Peters atuou tanto como proprietário fundiário quanto como promotor imobiliário, uma vez que, tomando posse da Fazenda Praia do Forte, também participou do processo de loteamento e tinha como objetivo principal transformar a área num complexo turístico e residencial, pressionando o Estado e, conseqüentemente, lucrando. Paralelo a isto, Klaus também contribuiu para a segregação residencial, ou segregação socioespacial, uma vez que ele “selecionou” os que poderiam, ou não, adquirir um lote ou até mesmo permanecer em praia do Forte, como diz BRITO (2018):

Klaus Peters passa a tomar algumas medidas visando retirar o que ele considerava ‘as pedras colocadas no caminho’ do seu projeto turístico. Assim, ele adquire terras e casas dos moradores, deslocando-os para localidades periféricas à Praia do Forte, impede o acesso dos moradores [...] a locais que, há anos, eles costumavam frequentar sem limitação alguma. Também estavam excluídos do seu projeto, a existência de um pequeno comércio, realizado pelos nativos, e de barracas de praia, tido como responsáveis pela presença de um visitante de baixo poder aquisitivo. (BRITO, 2018, p. 85)

Por diversas vezes, no contínuo processo de produção espacial, tanto os proprietários fundiários quanto os promotores imobiliários tornam-se “rivais” dos grupos sociais excluídos uma vez que suas ações tendem a ir na contramão do interesse destes grupos. O Estado deveria trabalhar na mediação dos distintos interesses destes agentes, entretanto, em grande parte das vezes, trabalha favoravelmente às condições impostas pelos proprietários fundiários e promotores imobiliários, cedendo às suas pressões. Este fato se traduz em

disputas territoriais e diferentes formas de atuar no espaço, deixando como resultado um modelo de sociedade cada vez mais desigual.

O núcleo central de Praia do Forte possui uma característica bem peculiar quanto ao uso do solo e a tipologia construtiva. Analisando as figuras 3 e 5, nota-se que algumas edificações localizadas aos fundos da Av. ACM estão em pior estado de conservação se comparadas às demais edificações do entorno deste núcleo, bem como existe a predominância de uso residencial e de serviços. É importante ressaltar que em Praia do Forte é possível encontrar edificações dos padrões construtivos mais tradicionais e antigos aos mais modernos, fato que demonstra as mudanças tipológicas ocorridas neste local (figura 6):

**Figura 6 – Padrões construtivos – tradicional à modernidade**



**À esquerda:** imagem de autoria própria (2019). **À direita:** imagem retirada do panfleto promocional do empreendimento Alto da Enseada (2019).

Os dados levantados acima demonstram uma clara segregação socioespacial, visto que grande parte dos turistas, ao visitarem a “vila” de Praia do Forte, não costumam sair da rua principal pois, ali, encontram os serviços mais atraentes como bares e restaurantes de alto padrão; entretanto, adentrando um pouco mais aos becos e vielas que interligam esta rua às ruas paralelas, pode-se perceber que, apesar de se encontrarem no núcleo central, as edificações que compõem estas áreas seguem um modelo comum para comunidades de baixo poder aquisitivo e apresentam, além de restaurantes e

bares muito mais baratos, serviços típicos de unidades de vizinhança, como barbearias por exemplo.

**Figura 7 – Becos e ruas de Praia do Forte**



Imagens de própria autoria. Ano de captura: 2017.

A população nativa parece não estar acostumada a verem turistas que caminham para além da rua principal, sendo possível encontrar moradores que, mesmo sem serem questionados, sugerem a volta do turista à rua principal. Outro fator interessante a ser levantado é a composição da maioria das edificações destas ruas que se mesclam em diferentes usos, dependendo de onde se observa; a fachada destas casas, que estão na Av. ACM, foram alugadas ou vendidas para servirem de comércios e serviços de alto padrão, como boutiques por exemplo, entretanto os fundos permaneceram como residências.

Muito do que foi exposto remete-se ao fato de que, para não precisarem sair de Praia do Forte, pelos altos preços impostos nesta localidade, estas pessoas acabaram encontrando no aluguel de parte de suas casas uma forma de conseguir dinheiro para sustentar-se neste local e, como consequência, ficaram às margens da principal rua turística da localidade.

Para SOBRINHO (1998) *apud* ROCHA (1997):

[...] definem-se agentes hegemônicos como aquele grupo social que dirige e controla todos os aspectos da vida política, econômica, social e cultural. Sendo assim, consideramos como agentes hegemônicos que atuam em Praia do Forte: a Fundação Garcia D'Ávila, a Prefeitura de Mata de São João e o Sr. Klaus Peter. (SOBRINHO, 1998, p. 05).

É plausível afirmar que os agentes hegemônicos citados acima foram fundamentais na construção de Praia do Forte como um espaço demasiadamente valorizado no que se refere à monetização do valor, seu valor de troca. Estes utilizaram-se de alguns atributos preconcebidos, como a natureza e a história local para fundamentar todo o *marketing* colocado nesta localidade, como é possível observar através da assertiva de SANTOS (2006):

Para o crescimento da atividade turística, foi fundamental a participação do Estado como investidor, incentivador, bem como no planejamento turístico. Ao intervir nos espaços que apresentam grande potencial em recursos materiais e histórico-culturais, o planejamento modifica a paisagem local e altera a rotina de diversos destinos turísticos.

Nesses lugares o espaço tornou-se uma relevante mercadoria a ser comercializada, na medida em que passou a ter valor de troca de acordo com os princípios do mercado. Assim, o homem tornou-se consumidor deste espaço, segundo suas especificidades naturais, histórico-culturais e artificialmente criadas para atender a este objetivo. (SANTOS, 2006, p. 04).

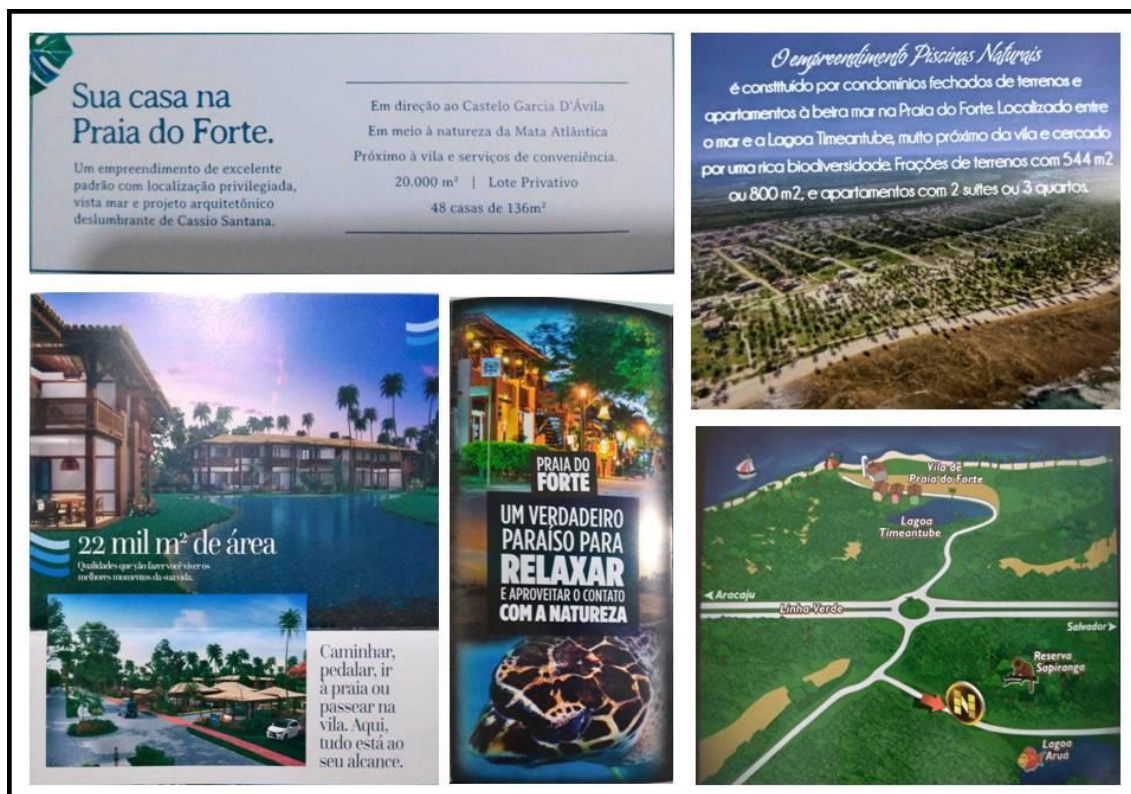
A imagem de uma vila bucólica, de grande apelo preservacionista foi criada e fomentada com propósito do lucro. A criação de novas paisagens para o consumo de uma população de alto poder aquisitivo se fez mediante a perda da identidade cultural dos antigos pescadores que habitavam aquela área, embora a permanência da imagem de uma antiga vila de pescadores que preserva muito de seu passado ainda seja utilizada por grande parte dos promotores imobiliários que atuam no cenário de Praia do Forte.

Ao longo dos anos, Praia do Forte firmou-se como um lugar caro que oferece, dentre outras coisas, a segurança e a oportunidade de que seus moradores e visitantes gozem do “privilégio” de estarem ali. As propagandas dos novos empreendimentos trazem consigo um forte apelo à ascensão social de quem consegue usufruir deste espaço. O *marketing* local encontra, no *status*, um forte aliado para atuar.

Em entrevista a um corretor imobiliário de uma das mais influentes imobiliárias de Praia do Forte, pode-se perceber a necessidade de seus clientes em adquirir um lote ou uma casa pelo simples fato de poder demonstrar que pode adquiri-la. Para outros fatores, a proximidade do mar, do núcleo central (vila), bem como a presença da natureza se faz como elementos de valorização destes empreendimentos.

Segundo ele, quanto mais próximo à vila, ao mar e a corredores verdes, mais caros são estes imóveis. Entretanto esta regra não se encaixa a algumas edificações que margeiam a avenida principal e possuem uma tipologia construtiva de baixo valor agregado. Alguns destes elementos ficam explícitos ao visualizar alguns dos folhetos e *posters* utilizados por algumas imobiliárias:

**Figura 8 – Folhetos e propagandas de empreendimentos em Praia do Forte:**



A proximidade com a cidade de Salvador, a ligação através da rodovia BA-099 e a presença do Aeroporto Internacional Luís Eduardo Magalhães também se mostram importantes contribuintes na formação e na valorização de Praia do Forte. Através de pesquisa de campo foi possível perceber que o mercado imobiliário de Praia do Forte tem encontrado na população soteropolitana um importante consumidor, visto que cerca de 90% dos proprietários dos maiores e mais recentes empreendimentos provém de Salvador, a exemplos de advogados, políticos, donos de clínicas e artistas.

A segurança pública é um importante elemento de atração de novos moradores à Praia do Forte a qual tem presenciado a mudança do estilo de ocupação local, cada vez mais é possível encontrar pessoas que não mais utilizam o local apenas como área de veraneio, mas como primeira moradia. A segurança local é feita através da guarda municipal, polícia militar e da polícia civil, embora quase não se registrem casos de roubos, furtos ou crimes violentos.

A exclusividade e a dificuldade de acesso à sede municipal de Mata de São João são colocadas como um outro fator que atrai um público de alto poder aquisitivo que busca auto segregar-se da população mais pobre. Tanto o Estado, quanto os promotores imobiliários utilizaram-se desta assertiva para vender Praia do Forte como um paraíso onde se existe a liberdade e exclusividade como pontos importantes, inclusive através da dificuldade de acesso via transporte público. Por conta do padrão de vida da maior parte dos moradores, Praia do Forte sustenta-se como uma “bolha imobiliária”, funcionando como uma “ilha” quanto às comunidades ao seu redor.

Para além dos elementos de valorização levantados, algumas instituições e equipamentos carregam a imagem de Praia do Forte e ajudam em sua valorização. Cabe citar o Projeto TAMAR, o Projeto Baleia Jubarte, a Reserva da Sapiroanga, o Parque Municipal Klaus Peters e o Castelo Garcia D’Ávila.

A sede do Projeto TAMAR instalou-se em Praia do Forte no ano de 1982, com a finalidade de manter a preservação das tartarugas marinhas que, todos os anos, desovam em seu litoral. Esta instituição serviu de base para o turismo de Praia de Forte, atraindo milhares de turistas por dia, em períodos de alta estação e contribuindo fortemente com uma imagem de forte apelo à preservação ecológica e ao alcance internacional desta localidade. SOBRINHO (1998) afirma que:

Hoje, esse projeto é reconhecido internacionalmente pelos trabalhos desenvolvidos para conservar o ciclo reprodutivo das tartarugas marinhas. O TAMAR recebe apoio da PETROBRÁS e de outras empresas e instituições como Fundo Nacional para o Meio Ambiente, Banco Interamericano de Desenvolvimento, ARACRUZ Celulose, WWF, *Conservation* Interamericano, entre outras.

Por outro lado, esse projeto é utilizado como estratégia de *marketing*, voltada para identificação da vila como local de preservação ecológica e instrumento mercadológico para a atração de fluxo turístico. Sabe-se que a imagem de Praia do Forte, como "paraíso ecológico" foi projetada em escala nacional e internacional,

graças ao símbolo de preservação das tartarugas marinhas. Sendo assim, o logotipo de Praia do Forte, assim como do principal hotel, Resort Ecological Praia do Forte, e dos demais estabelecimentos comerciais de médio e grande porte, é a tartaruga marinha. (SOBRINHO, L. 1998, p. 51).

BRITO (2018) contribui trazendo a importância do Projeto TAMAR para os planos de Klaus Peters, afirmando que para ele, quando o TAMAR foi implantado:

[...] era o projeto ideal, no momento certo e local exato para fortalecer e legitimar a Praia do Forte como um destino ecoturístico e, portanto, dotado de maior diversificação e apelo em relação às localidades do tipo sol, praia e mar. (BRITO, F. 2018, p. 109).

Fica claro o diferencial de Praia do Forte quando comparada a tantas outras localidades beira-mar. Klaus Peters não tinha o desejo de fazer com que a Praia do Forte permanecesse “refém” da praia como o mais importante atrativo turístico e, por isso, incentivou a implantação de instituições ligadas à preservação ambiental a fim de diversificar as opções dos visitantes locais.

Durante uma breve caminhada pela “vila” de Praia do Forte é possível descobrir a forte influência da imagem da tartaruga marinha como símbolo local, esta encontra-se em *souvenirs*, logotipos e folhetos propagandísticos de empreendimentos (ver figura 7) e estampas de camisetas, por exemplo.

Outro animal muito importante na composição imagética de Praia do Forte é a baleia jubarte que, embora não se destaque tanto quanto a tartaruga marinha, ainda é um grande símbolo local. Durante séculos as baleias da espécie jubarte foram caçadas para fomentar o mercado de óleo de baleia e também a alimentação de muitos nativos daquela área.

O Projeto Baleia Jubarte surgiu em 1987 e, em 1996, foi criado o Instituto Baleia Jubarte (IBJ) que, somente no ano de 2000, através do apoio de Klaus Peters, se instalou no Litoral Norte; entretanto, o Centro de Visitantes do IBJ só foi inaugurado em Praia do Forte no ano de 2006, contando com o Projeto TAMAR como um importante aliado. Este projeto apresenta como principal objetivo:

[...] conservar as baleias jubarte e outros cetáceos do Brasil, contribuindo para harmonizar a atividade humana com a preservação do patrimônio natural para o benefício dos cidadãos de hoje e das futuras gerações. (PROJETO BALEIA JUBARTE, 2014)

Atualmente, além de contar com a visita ao Centro de Visitantes do IBJ, o qual oferece vídeo aulas e exposição de itens referentes às baleias, os

turistas, durante os meses de julho a outubro, podem, juntamente aos pesquisadores, deslocarem-se ao alto mar para observar as baleias que chegam à costa da Bahia para acasalar e amamentar seus filhotes.

Não é apenas acerca da biodiversidade local que sobrevive o turismo em Praia do Forte. O turismo de natureza histórico-cultural tem, no Castelo Garcia D'Ávila, um importante representante deste segmento em Praia do Forte.

Construído em 1551, "A Casa da Torre", como é popularmente chamado é o único castelo em arquitetura medieval do Brasil e atualmente encontra-se em ruínas. Atualmente ele é gerido pela Fundação Garcia D'Ávila, a qual reformou todo os arredores da antiga construção e passou a cobrar uma entrada para os visitantes que quiserem ter acesso ao local.

As imediações do castelo contam com uma área para receber eventos, como casamentos, formaturas, entre outros, além de possuir um museu que conta um pouco da história da ocupação local, dentre outras atrações.

Outros importantes elementos que acabam contribuindo com a valorização e manutenção imagética de Praia do Forte são a Reserva da Sapiroanga e o Parque Municipal Klaus Peters que, embora não sejam os mais fortes atrativos turísticos, fomentam a ideia de localidade ecoturística.

A Reserva da Sapiroanga é uma importante área de mata atlântica localizada a cerca de 3 km no núcleo urbano de Praia do Forte, dispõe de um centro de apoio a visitantes contendo bibliotecas, sala de vídeo, loja de *souvenirs*, entre outros. A visitação é feita mediante guia turístico e existe a opção de passeios de quadriciclo para contemplação da natureza local. A reserva se destaca quando o assunto é turismo ecológico, pois, em muitos casos, é colocada como imagem propagandística para aqueles que visitam Praia do Forte.

Quando questionado acerca da importância do Parque Municipal Klaus Peters para o *marketing* de valorização dos empreendimentos em Praia do Forte, o biólogo e gestor deste parque, Fábio Lima, afirma que:

Existe, por parte dos empreendedores, um preconceito muito grande em relação à unidade de conservação. As unidades de conservação ainda são muito vistas como um entrave pro desenvolvimento. Eles acham que ali vai proteger uma área que poderiam estar ganhando IPTU, poderiam estar investindo e tal. E estes condomínios que estão em volta, ou que vão se instalar ou que já se instalaram, não 'vendem ser vizinhos de uma unidade de conservação'; não conseguem utilizar de um marketing positivo de

serem vizinhos de uma unidade de conservação, nem a imagem eles usam por que eles não sabem o que é ser vizinhos de uma unidade de conservação.

O que eu vejo é que as pessoas compram casas na Praia do Forte por que estarão próximos à natureza, mas pra eles é mais seguro estar perto da natureza vendo a natureza pela televisão. Então, quando você é vizinho de uma unidade de conservação, você tem o trânsito de fauna, você tem inseto, você tem uma série de fatores que estarão permeando esta vizinhança, então eles não conseguem entender isso.

Quando você fala com um empreendedor é uma coisa, depois que ele vende 80 lotes, por exemplo, e você vai dialogar com 80 pessoas diferentes é outra coisa. É muito mais status dizer que tem casa na Praia do Forte do que, de fato, estar aqui por conta da natureza. (sic) (Fábio Lima, 2019)

Segundo Fábio Lima, não existe a devida valorização do parque pelos promotores imobiliários. Eles não estariam utilizando da imagem do parque para fomentar a venda dos novos empreendimentos. Para ele, os gestores dos empreendimentos hoteleiros demonstram menos resistência em compreender o que se trata uma unidade de conservação em comparação aos condôminos dos empreendimentos residenciais que, muitas vezes, se incomodam com animais que aparecem no interior de suas casas.

Através do parecer de Fábio Lima, é possível perceber que existe uma busca por uma “natureza artificializada” e moldada para atender ao público que, muitas vezes, busca um *status* e veem a natureza ao redor como uma forma de manter um privilégio e sua imagem elitizada.

Entretanto, apesar da visão apontada por Fábio, nota-se que a natureza e seus aspectos biodiversos estão presentes na maior parte das propagandas dos empreendimentos imobiliários de Praia do Forte.

Podem-se encontrar loteamentos que, dependendo de sua proximidade com corredores verdes, tornam-se mais caros que aqueles que não dispõem destes atributos, como é o caso do empreendimento Villa da Enseada, no qual podem encontrar lotes a partir de R\$ 550.000 e, quanto mais próximos da vila, do mar ou margeando corredores verdes, podem chegar a R\$ 2.500.000.

Outro importante fator de valorização destes lotes se dá quanto à sua proximidade de alguns equipamentos ofertados dentro dos próprios condomínios, como garagem, piscina, quadras de esportes, entre outros.

Apesar de receber o título de “Polinésia Brasileira” por uma das mais atuantes imobiliárias em Praia do Forte, percebe-se um exagero colocado com a finalidade de atrair mais visitantes e, desta forma, enaltecer este destino atraindo, inclusive, o público estrangeiro.

É importante ressaltar que o capital de investimento estrangeiro sempre esteve vinculado à produção do espaço em Praia do Forte. Klaus Peters utilizou-se de sua influência no cenário internacional (principalmente alemão) para buscar parcerias e atrair este público. BRITO (2018) destaca que, em 1985, Klaus amplia:

[...] sua participação no setor de hotelaria e constrói o hotel Robinson Club, graças a financiamentos junto à ‘Sudene, Desenbanco, BNDES e crédito de um banco alemão’. Com esta investida e associando-se ao *Steigenberg*, principal grupo hoteleiro da Alemanha, ele visava colocar o destino Praia do Forte no mapa turístico e, também, atingir uma clientela internacional, formada sobretudo pelos turistas alemães. (BRITO, 2018, p. 85 e 86).

Uma parcela dos empreendimentos encontrados em Praia do Forte, bem como em todo Litoral Norte do estado, é pertencente a empresas estrangeiras, principalmente espanholas, alemães, tailandesas e portuguesas. Este fato traduz a forte influência do capital estrangeiro na produção e valorização do espaço em Praia do Forte, levando em consideração que diversos bancos internacionais participaram do financiamento do turismo desta localidade. SANTOS (2006) contribui dizendo:

De rústica comunidade de pescadores, com ruas de chão batido e casas de sapê, a localidade transformou-se em um elegante destino turístico reconhecido a nível nacional e internacional. (SANTOS, T. 2006, p. 8)

Os visitantes estrangeiros são um importante público alvo consumidor de Praia do Forte, somando de 5 a 10% dos proprietários de casas e lotes na localidade. Deste modo é correto afirmar que o capital estrangeiro foi um importante agente social produtor do espaço em Praia do Forte e contribui com seu processo de valorização.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista a crescente especulação imobiliária turística e de segunda residência em todo litoral brasileiro, é de fundamental importância que haja a compreensão e o estudo dos processos e elementos que contribuem com a valorização destes espaços, portanto este trabalho apresentou um estudo do qual se exemplifica as distintas formas de atuação dos agentes sociais produtores do espaço, bem como os principais elementos de valorização do solo em Praia do Forte.

O estudo foi realizado na área urbana isolada de Praia do Forte, no município de Mata de São João, litoral Norte da Bahia através da metodologia de divisão territorial em ecossistemas urbanos, utilizada para exemplificar e facilitar o entendimento da atuação do Estado, dos promotores imobiliários e proprietários fundiários no processo de valorização espacial, bem como seus possíveis impactos na tipologia arquitetônica local.

De acordo com toda exposição, teorização, contextualização e aplicação metodológica, foi possível constatar que o *status* social, a segurança, o apelo pelo ecoturismo e o contexto histórico-cultural são importantes aliados dos promotores imobiliários que encontram, nestes aspectos, uma base para a criação de um *marketing* que valorize e “venda” a imagem de Praia do Forte para o consumo de uma população de alto poder aquisitivo.

O Projeto TAMAR, o Instituto Baleia Jubarte, o Castelo Garcia D’Ávila, a Reserva Sapiranga, o Parque Municipal Klaus Peters e o próprio núcleo central tradicional são os equipamentos que mais favorecem a valorização de Praia do Forte perante os empresários do ramo imobiliário que, utilizando-se da simbologia da tartaruga ou da baleia, do contexto histórico carregado pelo castelo ou da ideia da antiga vila dos pescadores que supostamente ainda resistem com seu antigo modo de vida, sustentam a venda de loteamentos e casas a valores de troca que não condizem com seus valores de uso.

O valor associado a Praia do Forte baseou-se no intenso trabalho de atores que se fundamentaram no marketing como principal fonte de lucro, parcelaram o solo e criaram simbologias para atrair um “público sedento” por consumir novos espaços e paisagens.

## 6. REFERÊNCIAS

BRITO, F. M. **Praia do(s) Forte(s): Onde os fracos lutam para ter vez.** Salvador: Assembleia Legislativa da Bahia, 2018.

CORREA, R. L.; **O espaço urbano.** Editora Atica – Rio de Janeiro. 2004.  
MORAIS, A. C. R., COSTA, W. M.; **Geografia crítica: a valorização do espaço.** Editora Hucited – São Paulo, 1984.

GOMES SOBRINHO, L. **Em busca do paraíso: A (eco)lógica, A gestão do território e turismo em Praia do Forte.** 1998. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1998.

MORAE, A. C. R; COSTA, W. M. **Geografia crítica a valorização do espaço.** Editora Hucitec – São Paulo, 1984.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO, Lei nº 229 de 20 de julho de 2005. **Modifica os limites da área urbana do litoral do Município de Mata de São João e dá outras providências.** Mata de São João, BA, jul. 2005.

PROJETO BALEIA JUBARTE. **O projeto.** Disponível em: <  
<http://www.baleiajubarte.org.br/leitura.php?mp=institucional&id=1>> Acesso: 30 jul. 2019.

PROJETO TAMAR. **História.** Disponível em: <  
[http://www.tamar.org.br/centros\\_visitantes.php?cod=1](http://www.tamar.org.br/centros_visitantes.php?cod=1)> Acesso 28 jul. 2019.

SANTOS, M. A.; **Por uma nova geografia; da crítica da geografia a uma geografia crítica.** Editora Hucitec – São Paulo, 1978.

SANTOS, T. M. S.; **Urbanização turística e a produção do espaço nos centros de lazer: um estudo sobre Praia do Forte – Bahia.** Tese (Doutorado) – Universidade Federal da Bahia. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. 2006.

SMITH, N.; **Desenvolvimento desigual: uma revisão do processo capitalista.** Editora Bertrand Brasil S.A. – Rio de Janeiro.1998.

SOUZA, M. L.; **A produção do espaço urbano agentes e processos, escalas e desafios.** Editora Contexto. 2013.