



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE CIÊNCIA
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

NAYRISSON DE JESUS PRADO DA SILVA

DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS RESIDENCIAIS
NAS METRÓPOLES NORDESTINAS

FORTALEZA

2016

NAYRISSON DE JESUS PRADO DA SILVA

DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS RESIDENCIAIS NAS
METRÓPOLES NORDESTINAS

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

Orientador: Prof. Dr. Eustógio Wanderley
Correia Dantas

FORTALEZA

2016

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- S581d Silva, Nayrisson de Jesus Prado da.
Dinâmica Socioespacial dos Complexos Turísticos Residenciais nas Metrôpoles Nordestinas / Nayrisson de Jesus Prado da Silva. – 2016.
261 f. : il. color.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2016.
Orientação: Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas.
1. Geografia. 2. Turismo. 3. Complexo Turístico Residencial. 4. Socioespacial. 5. Nordeste. I. Título.
CDD 910
-

NAYRISSON D E JESUS PRADO DA SILVA

DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS RESIDENCIAIS NAS
METRÓPOLES NORDESTINAS

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

Aprovada em: ___/___/___

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas (orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dr. Ricardo Alexandre Paiva
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Aos meus pais e minhas irmãs.

AGRADECIMENTOS

A Deus por ser meu porto seguro durante essa caminhada.

Aos meus pais Vanusa e Oswaldo pelo amor, carinho, compreensão e a oportunidade que eles me deram em estudar.

A minhas irmãs Nara e Samara por participarem diariamente de todas as minhas dificuldades neste período e sempre me deram força.

Aos meus amigos “Unidos Por Amor a Cristo” que sempre tiveram do meu lado aconselhando e apoiando as minhas decisões.

Aos meus amigos de turma da pós-graduação, em especial Tiago, Alexandre, Fred, Fátima, Luana e Paulo.

Ao professor Eustógio que além de professor e orientador também levo como amigo que sempre nos dá a oportunidade de crescermos como pessoa e profissional.

Aos professores que compõem o Lapur, sempre atenciosos e dispostos a oferecer orientações e conselhos Alexandre, Clélia, Iara, José e Alexsandra.

A todos os meus colegas e amigos de laboratório que sempre me ajudaram apesar de ter me afastado um pouco neste último ano, mas que tenho enorme consideração Joy, Dyanici, Claudio, Gabriela, Regina, Raissa, Caio, Franzone, Almir e Daniel.

"É claro que todos nós temos limites, mas como podemos encontrar esses limites a menos que exploremos ao máximo o nosso campo de ação? Prefiro falhar em uma tentativa de fazer algo novo inexplorado do que ter um sucesso seguro na repetição de algo que já fiz."

(A.E. HOTCHNER)

RESUMO

O presente trabalho objetiva contribuir na discussão da geografia às transformações socioespaciais inseridos no litoral das metrópoles nordestinas (BA,CE,PE, RN) nos últimos dez anos, através dos Complexos Turísticos Residenciais, partindo da importância de colocar em questão este megaempreendimento, pela sua envergadura de alcance em fluxos (turístico e investimento), impactos (sociais, econômicos e ambientais) e transformações espaciais que atingem o litoral, destacamos os complexos que foram construídos e obtiveram fôlego para se consolidar após a crise econômica mundial de 2008. Neste sentido o presente trabalho buscou realizar um breve contextualização do turismo e da vilegiatura no desenvolvimento de um imobiliário do turismo no Brasil e no Nordeste, debater sobre as atuações, composições e denominações que os Complexos Turísticos refletem como megaempreendimento no espaço, dialogar sobre as dinâmicas socioespaciais do turismo e seus empreendimentos nas metrópoles nordestinas; caracterizar de fato os Complexos Turísticos Residenciais do Nordeste e analisando suas de forma comparativa o porte de estruturas, condições de renda, habitação e saneamento do entorno, além das intervenções sociais nas localidades inseridas. Para tanto, no intento de atingir os objetivos foi utilizado como método as coletas de dados, pesquisas bibliográficas, atividades de campo e entrevistas. Enfim, por meio de todo o estudo realizado foram identificadas que o estado Rio Grande do Norte ficou preso as expectativas e insucessos dos mega empreendimentos internacionais afetados pela crise econômica mundial de 2008, enquanto os outros estados três grandes Complexos Turísticos Residenciais conseguiram se destacar, Aquiraz Riviera(CE) Reserva do Paiva(PE) e o Complexo Turístico Iberostar (BA) que tiveram fomento mais efetivo para sua instalação no mesmo período, a dez anos atrás, embora detenham suas particularidades são caracterizados em uma dinâmica interna de grande porte na conjuntura imobiliária e variedade de equipamentos de lazer, na dinâmica externa inserido em localidades de uma maneira geral deficitárias onde o retorno dos empreendimentos é muito dependente do seu engajamento e a parcerias nas comunidades.

Palavras-chave: Turismo. Complexos Turísticos Residências. Socioespacial. Nordeste.

RESUMEN

Lo presente trabajo mira contribuir con la discusión de la geografía las transformaciones socioespaciales insertado en el litoral de las metrópolis nordestinas (BA,CE,PE,RN) en los últimos diez años, a través de los Complejos Turísticos Residenciales, partiendo de la importancia de colocar en investigación este mega emprendimiento que por la suya envergadura de alcance en flujos (turísticos y investimentos), impactos (social, económico y ambiental) y transformaciones espaciales que atingen el litoral, destacamos los complejos que fueran construidos e conquistaran aliento después de la crisis económica mundial de 2008. En este sentido el presente trabajo buscó realizar una breve contextualización de lo turismo e de la vilegiatura en lo desarrollo de un inmobiliario turístico en Brasil y en Nordeste, debatir sobre las actuaciones, composiciones y denominaciones que los complejos turísticos refleten como mega emprendimientos en lo espacio, dialogar sobre las dinámicas socioespaciales de turismo e sus emprendimientos en las metrópolis nordestinas; caracterizando de fato los complejos turísticos residenciales de nordeste y analizar de forma comparativa el porte de estructuras, condiciones de renda, habitación y saneamiento de entorno, además las intervenciones sociales en las localidades inseridas. Para tanto, en la intención de atingir los objetivos fue utilizado como método las coletas de dados, pesquisas bibliográficas, actividades de campo, y entrevista. Por último, por medio de todo lo estudio realizado fueran identificados que el estado de Rio Grande do Norte quedose preso en las expectativas y fracasos de los mega emprendimientos internacionales atingidos por la crisis económica mundial de 2008, mientras los otros estados es destacados tres grandes complejos turísticos residenciales, Aquiraz Riviera(CE), Reserva do Paiva (PE) e Complejo Turístico Iberostar (BA) que conquistaran fomento más efectivos para su instalación en lo mismo periodo, diez años atrás, aunque tengan sus particularidades, son caracterizadas en una dinámica interna de grande porte en la coyuntura inmobiliaria y variedad de equipamientos de ocio, en la dinámica externa inserido en localidades de una manera general deficitarias donde o retorno de los emprendimientos es muy dependiente de su participación y pacerías en las comunidades.

Palabras clave: Turismo. Complejo de Residencias de Vacaciones. Socioespacial. Nordeste.

ABSTRACT

This paper aims to contribute to the discussion of geography to the socio-spatial transformations inserted in the northeastern metropolis (BA, CE, PE, RN) in the last ten years, through the Residential Tourist Complexes, starting from the importance of questioning this large enterprise, for its breadth of range in tourism and investment flows, impacts (social, economic and environmental) and spatial transformations that affect the coast, we highlight the complexes that were built and caught breath to consolidate after the global economic crisis of 2008. In this sense this paper aimed to briefly contextualize tourism in the development of a tourism real estate in Brazil and in the Northeast, to discuss the actions, compositions and denominations that the Tourist Complexes reflect as a large enterprise in space, to discuss the socio-spatial dynamics of tourism and its ventures in the northeastern metropolis; To characterize in fact the Northeastern Residential Tourist Complexes and analyze in a comparative way the structures, income conditions, housing and sanitation of the surroundings, besides the social interventions in the inserted places. In order to achieve the purpose of this paper, data collection, interviews, bibliographic and field research were used as a study method. Finally, through the study carried out, it was identified that the Rio Grande do Norte state got stuck by the expectations and failures of the large international enterprises affected by the 2008 global economic crisis, while the other three large Residential Tourist Complexes were able to stand out: Aquiraz Riviera (CE) Reserva do Paiva (PE) and the Iberostar (BA) Tourism Complex, which had a more effective development for its installation in the same period, ten years ago, despite their peculiarities, they are characterized by a large internal dynamics in the real estate conjuncture and a variety of recreational equipment, in the external dynamics inserted in deficient places where the enterprises income is very dependent on their engagement and partnerships in the communities.

Keywords: Tourism. Residential Tourist Complexes. Socio-spatial. Northeast.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 -	Campo de ações do agentes sobre o espaço turístico.....	27
Figura 2 -	Propriedades e características da Tipologias imobiliárias turísticas.....	51
Gráfico 1 -	Fundação dos Aeroportos Brasileiros segundo suas décadas e localização entre Capitais e Não Capitais.....	38
Gráfico 2 -	Investimento do BNDES aos Empreendimentos Turísticos década de 90.....	42
Gráfico 3 -	Atividades Praticadas na Bahia.....	73
Gráfico 4 -	Investimentos Públicos em Zonas turísticas da Bahia (1991-2020) em Milhões US\$.....	74
Gráfico 5 -	Investimentos Privados em Zonas turísticas da Bahia (1991-2020) em Milhões US\$.....	74
Gráfico 6 -	Origem dos investimentos efetivados em empreendimentos turísticos no litoral do estado da Baía (2007-2015)	77
Gráfico 7 -	Origem dos investimentos previstos em empreendimentos turísticos no litoral do estado da Bahia (2015 - 2020)	78
Gráfico 8 -	Demanda Turística Hoteleira e Extra Hoteleira via Fortaleza.....	95
Gráfico 9 -	Principais mercados emissores nacionais para o Ceará em 2006.....	97
Gráfico 10 -	Principais mercados emissores nacionais para o Ceará em 2015.....	97
Gráfico 11 -	Principais mercados emissores internacionais para o Ceará em 2006	98
Gráfico 12 -	Principais mercados emissores internacionais para o Ceará em 2015	98
Gráfico 13 -	Demanda Turística Hoteleira e extra Hoteleira dos Polos Turísticos do Ceará em 2015.....	99
Gráfico 14 -	Fluxo Global de turistas em Pernambuco e Recife entre 2000 e 2015.....	117
Gráfico 15 -	Fluxo de hóspedes nos principais municípios turísticos indutores de Pernambuco de 2009 a 2015.....	119
Gráfico 16 -	Taxa de Ocupação dos principais municípios turísticos indutores de Pernambuco de 2009 a 2015.....	119
Gráfico 17 -	Permanência média de dias dos turistas nos principais municípios turísticos indutores de Pernambuco de 2009 a 2015.....	120
Gráfico 18 -	Número de Meios de Hospedagem nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Recife de 2011 a 2015.....	121
Gráfico 19 -	Número de Unidades Habitacionais nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Recife de 2011 a 2015.....	121
Gráfico 20 -	Número de Leitoss nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Recife de 2011 a 2015.....	122
Gráfico 21 -	Nível de escolaridade dos Turistas em RN	139
Gráfico 22 -	Principal ocupação dos turistas em RN.....	139
Gráfico 23 -	Renda mensal individual dos turistas em RN.....	140
Gráfico 24 -	Estado de Origem dos Turistas em RN.....	140
Gráfico 25 -	Principal motivo da Viagem em RN.....	141

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 -	Mapa das Infraestruturas de acesso das localidades litorâneas no Estado da Bahia.....	71
Mapa 2 -	Mapa das Categorias de turismo na Bahia.....	72
Mapa 3 -	Mapa das Infraestruturas de acesso das localidades litorâneas no Estado do Ceará.....	94
Mapa 4 -	Mapa das categorias turísticas do Ceará.....	95
Mapa 5 -	Mapa das Infraestruturas de acesso das localidades litorâneas no Estado de Pernambuco.....	115
Mapa 6 -	Mapa das categorias turísticas de Pernambuco.....	117
Mapa 7 -	Mapa das Infraestruturas de acesso das localidades litorâneas no Estado do Rio Grande do Norte.....	137
Mapa 8 -	Mapa das categorias turísticas do Rio Grande do Norte.....	138
Mapa 9 -	Níveis de Renda por Domicílio Particulares Permanentes no Distrito de Tapera Aquiraz-CE.....	177
Mapa 10 -	Níveis de Renda por Domicílio Particulares Permanentes no Distrito de Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE.....	185
Mapa 11 -	Níveis de Renda por Domicílio Particulares Permanentes no Distrito de Açú da Torre – Mata de São João –BA.....	198
Mapa 12 -	Tipo de Abastecimento de Água nos domicílios particulares no Distrito de Tapera Aquiraz-CE.....	211
Mapa 13 -	Tipo de Abastecimento de Água nos domicílios particulares Distrito de Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE.....	212
Mapa 14 -	Tipo de Abastecimento de Água nos domicílios particulares Distrito de Açú da Torre – Mata de São João –BA.....	213
Mapa 15 -	Domicílios Particulares Permanentes no Distrito de com Banheiro de Uso Exclusivo Tapera Aquiraz-CE.....	216
Mapa 16 -	Domicílios Particulares Permanentes com Banheiro de Uso Exclusivo no Distrito de Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE.....	217
Mapa 17 -	Domicílios Particulares Permanentes com Banheiro de Uso Exclusivo no Distrito de Açú da Torre – Mata de São João –BA.....	218
Mapa 18 -	Domicílios Particulares Permanentes com lixo coletado no Distrito de Tapera Aquiraz-CE.....	220
Mapa 19 -	Domicílios Particulares Permanentes com lixo coletado no Distrito de Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE.....	221
Mapa 20 -	Domicílios Particulares Permanentes com lixo coletado no Distrito de Açú da Torre – Mata de São João –BA.....	222
Mapa 21 -	Tipos de domicílios particulares permanentes tipo casa, casa em vila ou condomínio ou apartamento no distrito de Tapera-Aquiraz CE.....	224
Mapa 22 -	Tipos de domicílios particulares permanentes tipo casa, casa em vila ou condomínio ou apartamento no distrito de Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE.....	225
Mapa 23 -	Tipos de domicílios particulares permanentes tipo casa, casa em vila ou condomínio ou apartamento no distrito de Açú da Torre – Mata de São João – BA.....	226
Mapa 24 -	Número de Domicílios Particulares Permanentes adequados, semiadequados, e inadequados no Distrito de Tapera Aquiraz-CE.....	229

Mapa 25 -	Número de Domicílios Particulares Permanentes adequados, semiadequados, e inadequados no Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE.....	230
Mapa 26 -	Mapa 27 - Número de Domicílios Particulares Permanentes adequados, semiadequados, e inadequados no Distrito de Açú da Torre – Mata de São João-BA.....	231
<i>Master Plan 1</i>	<i>Master Plan Iberostar</i>	233
<i>Master Plan 2</i>	<i>Master Plan Aquiraz Riviera</i>	234
<i>Master Plan 3</i>	<i>Master Plan Reserva do Paiva</i>	235

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Tabela de decretos de criação, regulamentação, fiscalização e controle das atividades turísticas nas décadas de 60 e 70 no Brasil.....	35
Tabela 2 - Investimentos do Governo Federal no Setor de Transportes em Relação ao PIB.....	38
Tabela 3 - Tabela dos municípios com valor do investimento, número de unidades habitacionais e número empregos diretos do ano 2007 a 2015.....	77
Tabela 4 - Municípios com valor do investimento previsto, número de unidades habitacionais previstas e número empregos diretos previstos do ano 2015 a 2020	79
Tabela 5 - Dados Agregados do Turismo no Ceará: 2006/2015.....	96
Tabela 6 - Oferta Turística dos polos turísticos do Ceará em 2015.....	100
Tabela 7 - Relação megaempreendimentos RN.....	142
Tabela 8 - Empreendimentos nos Municípios RN.....	164
Tabela 9 - Ranking dos melhores campos de golfe do Brasil em 2016.....	182

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 -	Campo de Golfe Aquiraz.....	58
Imagem 2 -	Campo de golfe Comandatuba Ocean Course.....	59
Imagem 3 -	Campo de golfe Terravista Golf Course.....	59
Imagem 4 -	Campo de golfe Iberostar.....	59
Imagem 5 -	Centro de Convenções Hotel Transamérica Ilha de Comandatuba...	64
Imagem 6 -	Centro de Convenções Dom Pedro laguna.....	64
Imagem 7 -	Centro de Convenções do Iberostar Praia do Forte.....	65
Imagem 8 -	Centro de Convenções do Enotel Porto de Galinhas.....	65
Imagem 9 -	Pousadas e segundas residências de Arembepe-Camaçari-BA.....	83
Imagem 10 -	Condomínio de segundas residências em Jacuípe-Camaçari-BA	83
Imagem 11 -	Segundas residências duplex do Condomínio Mar Azul em Guarajuba-Camaçari-BA.....	83
Imagem 12 -	Stand de Venda em Itacimirim-Camaçari-BA.....	84
Imagem 13 -	Pousada em Praia do Forte-Mata de São João-BA.....	87
Imagem 14 -	Condomínios de Luxo em Praia do Forte-Mata de São João-BA.....	87
Imagem 15 -	Complexo Turístico Iberostar.....	88
Imagem 16 -	Segunda residência triplex no Complexo Turístico Iberostar.....	88
Imagem 17 -	Complexo Turístico da Costa do Sauípe.....	89
Imagem 18 -	Litoral da Praia de Icarai-Caucaia-CE.....	103
Imagem 19 -	Pratica de Kitesurf na praia de Tabuba-Caucaia-CE.....	103
Imagem 20 -	Condomínio Cumbuco Dream Beach - Caucaia-CE.....	104
Imagem 21 -	Hotel Vila Galé Cumbuco.....	104
Imagem 22 -	Complexo Turístico Beach Park - Porto das Dunas.....	108
Imagem 23 -	Beach Place Prainha- Aquiraz CE.....	108
Imagem 24 -	Segunda Residência na Praia do Presídio.....	109
Imagem 25 -	Centro de Rendeiras em Iguape-Aquiraz-CE.....	109
Imagem 26 -	Carmel Charme Resort, Barro Preto-Aquiraz-CE.....	110
Imagem 27 -	Reserva do Paiva: Condomínio vertical e Via Parque.....	127
Imagem 28 -	Hotel Sheraton Reserva do Paiva.....	127
Imagem 29 -	Praia de Enseada dos Corais-Cabode Santo Agostinho-PE.....	128
Imagem 30 -	Praia de Suape-Cabo de Santo Agostinho-PE.....	128
Imagem 31 -	Vila Galé do Cabo de Santo Agostinho.....	129
Imagem 32 -	Praia de Muro Alto- Ipojuca-PE e os empreendimentos de Marulhos Suits Resort, Summerville Beach Resort e Flat Nannai Residence...	131
Imagem 33 -	Nui Supreme Beach Living em Muro Alto-Ipojuca-PE.....	132
Imagem 34 -	Porto de Galinhas-Ipojuca-PE.....	132
Imagem 35 -	Serrambi-Ipojuca-PE.....	133
Imagem 36 -	Praias de Redinha Nova e Santa Rita em Extremoz-RN.....	144
Imagem 37 -	Dunas de Genipabú-Extremoz-RN.....	144
Imagem 38 -	Lagoa do Pitangui-Extremoz-RN.....	145
Imagem 39 -	Pratica de Esquibunda na Lagoa de Jacumã-Ceará-Mirim-RN.....	146
Imagem 40 -	Calçadão à Orla da Praia de Muriú-Ceará Mirim-RN.....	146
Imagem 41 -	Praia de cabo de São Roque-Maxaranguape-RN.....	148
Imagem 42 -	Fachada do Hotel Iberostar Praia do Forte.....	151
Imagem 43 -	Fachada do Hotel Iberostar Bahia.....	169
Imagem 44 -	Clube de Golf do Iberostar.....	169
Imagem 45 -	Formentera.....	170

Imagem 46 -	Ilha do Mediterrâneo.....	171
Imagem 47 -	Mediterrâneo.....	171
Imagem 48 -	Mediterrâneo II.....	172
Imagem 49 -	Reserva do Mar.....	172
Imagem 50 -	Mediterrâneo III.....	173
Imagem 51 -	Fachada da Casa Caramelo.....	173
Imagem 52 -	Lateral da Casa Bastos.....	174
Imagem 53 -	Fundos da Casa Smarcevski.....	175
Imagem 54 -	Hotel Dom Pedro Laguna.....	175
Imagem 55 -	Campos de Golfe do Aquiraz Riviera.....	180
Imagem 56 -	Riviera Beach Place.....	183
Imagem 57 -	Manhattan Beach Riviera.....	187
Imagem 58 -	Obras em andamento do Cond. Porto Fino.....	187
Imagem 59 -	Residências Unifamiliares Aquiraz Riviera.....	188
Imagem 60 -	Ponte, Rodovia via Parque e Condomínio Morada da Península na Reserva do Paiva.....	188
Imagem 61 -	Hotel Sheraton Reserva do Paiva e Novo Mundo Empresarial	190
Imagem 62 -	Cond. Morada da Península.....	192
Imagem 63 -	Vila dos Corais.....	194
Imagem 64 -	Cond. Terraço Laguna.....	194
Imagem 65 -	Cond. Varanda do Parque.....	195
Imagem 66 -	Cond. Jardim do Mar.....	195
Imagem 67 -	Cond. Verano.....	195
Imagem 68 -	Cond. Paradiso.....	196
Imagem 69 -	Cond. Acqua Marine.....	196
Imagem 70 -	Master Plan Polo Turístico Ecológico e Aventura de Pitangui e Jacumã.....	196
Imagem 71 -	Outdoor do Grand Natal Golf.....	202
Imagem 72 -	Coletiva de Imprensa de David Beckham e Ex-Governadora do estado RN sobre o Complexo Turístico do Cabo de São Roque.....	202
Imagem 73 -	Golden Dunes Beach Condominium.....	203

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABC	Associação Brasileira de Clínicas e Spas
ABEOC	Associação Brasileira de Empresas de Eventos
ABEOC	Associação Brasileira de Empresas de Eventos
AGERBA	Agência Estadual de Regulamentação de Serviços Públicos de Energia, Transporte e Comunicação da Bahia
AGRP	Associação Geral Reserva do Paiva
ANAC	Agência Nacional de Aviação Civil
APA	Área de Proteção Ambiental
ASDERT	Associação dos Servidores do DERT
Assecom	Assessoria de Comunicação Social
BA	Bahia
BdP	Banco de Portugal
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNB	Banco do Nordeste do Brasil
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BPP	Banco Privado Português
CBP	Câmara Brasil Portugal
CE	Ceará
CEPAL	Comissão Econômica para a América Latina e Caribe
CIPS	Complexo Industrial Porto de Suape
CIRS	Complexo Imobiliário Residencial e de Serviços
CODEBA	Companhia das Docas do Estado da Bahia
Conama	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONDER	Conselho de Desenvolvimento do Recôncavo
COTUR	Coordenação de Turismo e Urbanismo
CPRH	Agência Estadual do Meio Ambiente de Pernambuco
DER	Departamento Estadual de Rodovias
EMBRATUR	Instituto Brasileiro de Turismo
EMPETUR	Empresa de Turismo de Pernambuco
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FUNGETUR	Fundo Geral de Turismo
FURB	Reserva de Floresta Urbana
IADH	Instituto de Assessoria para o Desenvolvimento Humano
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDIBRA	Incorporadora e Construtora Dias Branco
INEMA	Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos
IPLANCE	Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará
MBC	Consultoria Hoteleira
MPF	Ministério Público Federal
OEA	Organização dos Estados Americanos
PAI	Programa Amazônia Integrada
PE	Pernambuco
PIB	Produto Interno Bruto
PNC	Programa Nordeste Competitivo
PNMT	Programa Nacional de Municipalização do Turismo
PRODEMA	Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente

PRODETURIS	Programa de Desenvolvimento do Turismo no Litoral do Ceará
PRODETUR-NE	Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste
	Programa de Desenvolvimento do Ecoturismo para a Amazônia Legal
PROECOTUR	
RECONVERSUL	Programa de Fomento e Reconversão Produtiva da Metade Sul do Rio Grande do Sul
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
RN	Rio Grande do Norte
SEBRAE	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SEMACE	Superintendência Estadual do Meio Ambiente do Estado do Ceará
SENAC	Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SETUR	Secretaria de Estado de Turismo
SPEL	Sociedade Potiguar de Empreendimentos
SUINVEST	Superintendência de Investimentos em Polos Turísticos
TACV	Transportes Aéreos de Cabo Verde
TAM	Transportes Aéreos Marília
TAP	Transportes Aéreos Portugueses
UFBA	Universidade Federal da Bahia
UFPE	Universidade Federal de Pernambuco
WEF	World Economic Forum
ZUP	Zona de Urbanização Prioritária
ZUR	Zona de Urbanização Restrita
ZUTP	Zona de Urbanização Turística Programada

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	15
1.1	Metodologia.....	18
2	PROPULSÃO DE UM TURISMO: IMOBILIÁRIO EM FOCO.....	24
2.1	Geografia e Turismo: a produção do espaço e seus agentes.....	24
2.2	O Produto e Segmentação do Turismo na Constituição de um Espaço Turístico.....	29
2.3	Evoluções do Turismo Modelador no Brasil e Nordeste.....	33
3	PROPULSÃO DE UM TURISMO DOS COMPLEXOS.....	43
3.1	Percepção teórica e prática dos Complexos Turísticos Residenciais.	44
3.2	Complexos Turísticos Residenciais e suas composições.....	50
3.2.1	<i>Estrutura e Porte da Hospedagem.....</i>	50
3.2.2	<i>Composições atrativas de lazer diferenciado.....</i>	53
4	O TURISMO E SEUS COMPLEXOS: DINÂMICA TURÍSTICA E IMOBILIÁRIA DAS METRÓPOLES NORDESTINAS.....	67
4.1	Metrópole de Salvador.....	68
4.2	Metrópole de Fortaleza.....	89
4.3	Metrópole de Recife.....	110
4.4	Metrópole de Natal.....	133
5	CARACTERÍSTICAS, QUESTÕES E PROBLEMÁTICAS DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS RESIDÊNCIAIS NORDESTINOS NAS METRÓPOLES.....	149
5.1	Dinâmica turística e imobiliária dos lugares de intervenção dos complexos.....	150
5.2	Caracterização dos Complexos Turísticos Residenciais: estudo de casos.....	167
5.3	Dinâmica socioespacial do entorno dos Complexos Turísticos residências.....	206
6	CONCLUSÃO.....	241
	REFERÊNCIAS.....	245

1 INTRODUÇÃO

Segundo Dantas (2002) explanando sobre o desenvolvimento da vilegiatura e da atividade turística no litoral nordestino, as práticas marítimas modernas é um dos elementos chaves para entender o vetor de uma urbanização acentuada no litoral metropolitano. Como bem nos assegura Pereira (2014), é necessária uma leitura mais aprofundada das implicações das segundas residenciais na pratica da vilegiatura e da atividade turística sob o litoral nordestino.

Para Silva (2010, p. 23) no intento de fazer uma abordagem das transformações espaciais do turismo, podemos nos ater sobre as dinâmicas urbanas do litoral nordestino, atingidas pelos grandes empreendimentos turísticos metropolitanos, pois para o mesmo "[...] a espacialização dessa dinâmica e seus impactos socioambientais recolocam o debate sobre o turismo em outro nível de preocupação, não como atividade de fluxos, mas na capacidade de edificar fixos e seus efeitos de médio e longo prazo."

A atratividade natural das praias e o desfrute das benesses deste lugar, são grande parte das motivações de um fluxo turístico, porém com o reforço das infraestruturas urbanas e o incremento de tipologias imobiliárias do turismo de alta qualidade nas metrópoles, tem aumentado a propulsão deste fluxo nas praias do Nordeste brasileiro. Essa constatação nos ajuda a compreender como a atividade se consolida e ganha proporções cada vez maiores nos últimos anos.

Com o alavancamento do Nordeste em políticas públicas de turismo, a crescente implantação de empreendimentos turísticos nacionais e internacionais no litoral, o aumento dos fluxos turísticos, se tem os primeiros efeitos mais expressivos no começo dos anos 2000. A iniciativa privada e o poder público viram cada vez mais a necessidade de ampliar os ganhos com uma continuação das políticas públicas e mais um massivo investimento no imobiliário do turismo respectivamente, consolidando a imagem do Nordeste no cenário nacional e internacional do turismo. Cita-se, como exemplo, as primeiras políticas públicas para o desenvolvimento do turismo em especial no Nordeste com o Prodetur I e II, a chegada das grandes marcas de empreendimentos de luxo de capital estrangeiro de origem portuguesa como a Pestana, Vila Galé, Dorisol, Agesco, Enotel, Grupo Espírito Santo, Reta Atlântico, Oásis Atlântico e as espanholas Sol Meliá e Iberostar.

Ainda para Silva (2010, p. 167),

No final dos anos de 1990 programas nacionais de desenvolvimento do turismo – PRODETUR – representaram uma alternativa para o já gasto modelo de isenções fiscais. O clima tropical, mão de obra barata, melhorias no sistema de recepção e o cenário internacional favorável, formaram um cenário propício ao investimento em equipamentos turísticos em praticamente todo litoral nordestino. Este fator faz, atualmente, ser o turismo o principal alvo das políticas públicas nos estados do Nordeste.

Com todo esse crescimento e evolução das estruturas de turismo ampliou-se uma diversificação de modelos do imobiliário turístico em tipologias (Resort, hotel, flat...) e modalidades (integral, timeshare, fracionado...) de hospedagem, com diferentes portes atendendo a diversas ofertas de turistas e vilegiaturistas, dinamizando ainda mais a capacidade de se produzir o espaço urbano.

Logo, é importante compreender essa evolução na produção do espaço voltada para o consumo turístico, pois trazem à tona transformações socioespaciais intensas, também influenciado pelos mais recentes Complexos Turísticos Residenciais, que consistem em um dos empreendimentos de maior porte, com diversidades de uso em hospedagens, serviços, lazeres e segundas residências. Os Complexos aqui trabalhados têm forte influência do "turismo residencial" praticado nos complexos turísticos espanhóis, pois com o transbordamento deste imobiliário na costa mediterrânea, o modelo expandiu-se para outros países, entre eles o Brasil e o seu litoral nordestino, o *boom* de investimentos estrangeiros entre os anos 2000 a 2005 deu início as investidas, porém somente alguns destes sobreviveram à crise financeira mundial de 2008, grande parte apoiado pelo capital nacional.

Dentre estes complexos analisados destacamos os mais notáveis¹ inseridos na metrópole dos estados da Bahia, Ceará e Pernambuco, porém na metrópole do Rio Grande do Norte, não há nenhum complexo consolidado, é inserido na análise para justificar seu potencial inicial no engajamento imobiliário e o desfalecimento do mesmo na tentativa de consolidação dos Complexos Turísticos Residenciais. Na Bahia foi selecionado o Complexo Turístico Iberostar no distrito de Açú da Torre (Mata de São João), no Ceará foi escolhido o Complexo Aquiraz Riviera no distrito de Tapera (Aquiraz), e em Pernambuco foi apontado o Reserva do Paiva no distrito de Santo Agostinho (Cabo de Santo Agostinho).

Aqui se colocam questões básicas para o entendimento destes mega empreendimentos, como, quais os vetores políticos e econômicos nas últimas décadas que dinamizaram o turismo a obter empreendimentos como este no litoral nordestino? Quais as dinâmicas metropolitanas inseridos nesse processo de atração de empreendimentos deste porte? Quais são as composições imobiliárias, turística e de lazer dos Complexos Turísticos Residências? Quais seus rebatimentos nas transformações socioespaciais dos distritos litorâneos (Tapera-CE, Santo Agostinho-PE, Açú da Torre-BA)?

¹ Critérios analisados no tópico de Metodologia

Tornando possível responder estas inquietações, é objetivo deste trabalho focar na análise das transformações socioespaciais causadas pelos Complexos Turísticos Residenciais, sobre distritos municipais das metrópoles nordestinas os quais estão inseridos. Afim de atingi-lo, busca-se uma análise da evolução da atividade turística nas últimas décadas, expor dados de infraestrutura turística e meios de hospedagem, caracterização do porte dos Complexos Turísticos estudados, compreensão da dinâmica socioespacial dos locais inseridos com apoio do censo 2010 do IBGE.

Alcançado as metas, é apresentado os principais vetores de mudanças no espaço e na sociedade, clareando as ações dos Complexos Turísticos Residenciais no transbordamento de suas operações sob um contexto local onde está inserido. Na busca destes aspectos visa-se alcançar um panorama interno e externo aos megaempreendimentos compreendendo assim uma dinâmica socioespacial sobre o litoral metropolitano nordestino em diversas faces de atuação.

A importância deste tema se sustenta na crescente oferta de megaempreendimentos voltados para o turismo, como são os Complexos Turísticos Residenciais, ou seja, a necessidade de conhecer e compreender essa nova dinâmica imobiliária do turismo litorâneo e seus desdobramentos no espaço na última década, também contribuindo para pesquisas, estudos e bibliografias sobre a temática na região nordeste.

Na primeira parte deste trabalho há um tópico especial a metodologia adotada, para o alcance dos resultados no percurso do estudo, sobre o tipo da pesquisa caracterizada como descritiva e exploratória, embasada sobre dados de fonte primária (entrevistas, anotações e fotos de campo) e secundária (levantamento bibliográfico, documental e de dados). Sistematizando a forma de coleta sob três fases que são, Seleção, Codificação e Tabulação, que tem como aplicação aos recortes espaciais justificados por seus respectivos critérios, obtendo como produto uma análise quali-quantitativa do objeto e recorte da pesquisa.

No segundo capítulo será abordado as primeiras interações que envolvem aspectos teóricos sobre geografia e turismo e suas composições de produção do espaço através dos agentes. Em seguida complementa-se a visão de produto turístico nas macroescalas às microescalas, versando sobre o desenvolvimento dos atrativos turísticos em escala global, nacional e regional, focando o segmento Sol e Praia como destaque no desenvolvimento de um dos principais atrativos do país. Depois de um breve panorama destes sobre produção do espaço, agentes, e seus respectivos produtos turísticos discute-se nos tópicos seguintes os desdobramentos das práticas de turismo e vilegiatura no Brasil e no Nordeste e o consequente desenvolvimento imobiliário voltado ao turismo no litoral.

No terceiro capítulo discuti-se sobre os Complexos Turísticos Residenciais em sua representação e composição frente ao contexto do seu surgimento no litoral nordestino, logo é debatido a representatividade das composições imobiliárias e de lazer que dão significado e caracterização os Complexos Turísticos do nordeste. A explanação do desenvolvimento destes equipamentos turísticos e de lazer e as formas que se manifestação em outros empreendimentos, nos dá um panorama de como estas atividades estão envolvidas na dinâmica turística.

No quarto capítulo, se debate sobre a dinâmica turística e imobiliária nas metrópoles nordestinas, realizando um diagnóstico dos principais municípios e praias atingidos pelo estudo. Sob um estudo detalhado deste diagnóstico obtemos informações de tópicos chaves nesse processo como a: a) História e desenvolvimento do turismo b) Infraestruturas de acesso e mobilidade c) Dados e justificativas da importância de cada metrópole no envolvimento com a dinâmica turística imobiliária d) Estrutura e particularidades de cada município e suas respectivas praias.

No quinto capítulo encontram-se os principais dados e constatações relevantes aos principais Complexos Turísticos Residências analisados, Aquiraz Riviera, Reserva do Paiva e Iberostar que são o cerne desta análise, procurando abordar aspectos quanto à caracterização e problemáticas das praias onde estão inseridos, das estruturas dos complexos sob análise de síntese que uni dinâmicas internas e externas ao empreendimento e suas relações de causa e efeito, munido de aplicações diretas sob critérios econômicos, sociais e infraestruturais.

1.1 Metodologia

De acordo com Rampazzo (2005, p.49), "A pesquisa é um procedimento reflexivo, sistemático, controlado e crítico que permite descobrir novos fatos e dados, soluções ou leis, em qualquer área do conhecimento", tornando-se assim essencial para o desenvolvimento do conhecimento, da ciência. No processo da pesquisa é que se desdobram as ferramentas a serem utilizadas e os rumos que elas tomarão, desenhando assim os passos de forma consistente nessa caminhada.

Um dos fundamentos da pesquisa científica é tratado por Macedo (1995, p.11) que: "... em princípio, pesquisa científica é aquela que utiliza o método científico (indução, dedução, elaboração de hipóteses, variáveis...) para mostrar uma dada relação entre fatos ou fenômenos, com o fito de submeter a teste determinada hipótese."

Para tal, a pesquisa tende a evoluir segundo as proposições e testes a que é invocada, constatando sua aplicação enquanto ciência. Remontamos aqui, no enfoque, a pesquisa geográfica que detêm suas características e peculiaridades no trato e análise do

espaço, e que perante a temática do trabalho que envolve a atividade turística, tem justificativa e objetivo claro segundo Teles (2009, p.1):

A geografia enquanto ciência estuda a organização do espaço geográfico e possui grande abrangência no campo do conhecimento em que atua. Compreender a interação dos diversos fatores físicos, sociais, políticos e econômicos de uma região, de um país ou de todo o planeta é fundamental para o entendimento da complexidade que se reflete nas categorias geográficas. Estas fazem parte do entendimento mais abstrato da dinâmica espacial, revelam formas e estruturas; no entanto, definem-se a partir de reflexões que desencadeiam conceitos importantes para a compreensão do todo. Assim, trabalhar com os fundamentos geográficos do turismo a fim de compreender sua dinâmica espacial não se resume apenas a apontar potencialidades, identificar fluxos e quantificar a oferta das localidades. Entender a complexidade das relações que se estabelecem em determinado lugar é tarefa primordial para a compreensão dos aspectos geográficos e também para a área do conhecimento do turismo.

A pesquisa nesse âmbito busca de forma exploratória e descritiva, aproximar e correlacionar as nuances das dinâmicas do turismo e seu imobiliário no desencadeamento no espaço litorâneo nordestino. Com as pesquisas bibliográficas aliadas às pesquisas de dados secundários e às visitas a campo se pode rever e testar as hipóteses desta pesquisa, que se norteia na propulsão em massa desse imobiliário do turismo, chegando aos Complexos Turísticos Residenciais como equipamentos de enclave e segregação. Para isto obtemos alguns parâmetros essenciais para entendê-los na dinâmica socioespacial nos núcleos litorâneos:

a) Evolução dos meios de hospedagem, incluindo os Complexos Turísticos Residenciais, segundo ALEDO (2008), DANTAS (2002, 2009), DEMAJOROVIC (2010), PAIVA (2010), PEREIRA (2014), SAAB & DAEMON (2001).

b) Dinâmica econômica e social das regiões metropolitanas do nordeste (CE,BA,PE,RN) segundo BARBOSA (2015, 2014) DANTAS (2002, 2009), LIMONAD (2006), SILVA (2010).

c) Condições de emprego, renda, habitação e infraestruturas básicas dos distritos litorâneos envolvidos, segundo dados do IBGE Censo 2010.

Os dados primários e secundários foram essenciais na construção da base do estudo para uma análise mais completa, sendo elas principalmente entrevistas semiestruturadas e banco de dados, respectivamente, utilizados complementarmente no intuito da coesão e coerência de uma análise quali-quantitativa.

Segundo Oliveira e Ferreira (2014, p.112) estas fontes de dados têm por definição em que os dados:

[...] primários são aqueles que resultam da aplicação de técnicas de recolha de dados, reunidos especificamente para o objetivo da pesquisa. Já os dados secundários são aqueles que já foram recolhidos, sujeitos a tratamento estatístico e foram publicados ou estão disponíveis, e que não são da responsabilidade do autor.

Nos dados primários como já dito, é utilizado a entrevista, mais especificamente a entrevista semiestruturada, na qual, segundo Pádua (2002, p.70), "o pesquisador organiza um conjunto de questões sobre o tema que está sendo estudado, mas permite, e às vezes até incentiva, que o entrevistado fale livremente sobre assuntos que vão surgindo como desdobramento do tema principal". Houve esta necessidade no intuito de conferir um tom qualitativo aos dados inseridos e explorar ainda outros conhecimentos que se desdobravam da temática, o que ajudou a ampliar a visão da pesquisa de forma exponencial.

Foram nelas feitas entrevistas aos gerentes de vendas das unidades de segunda residência dos Complexos Turísticos, gerentes dos hotéis dos complexos, corretores de imóveis, funcionários das secretarias de meio ambiente (BA, CE, PE) secretaria de turismo (CE) professores universitários da UFPE dos cursos de Geografia, Turismo, Arquitetura e do PRODEMA, e do curso de Geografia da UFBA, diálogo com os moradores das localidades estudadas (BA, CE, PE).

A coleta de fotografias para o trabalho em boa parte se deu em campo, pois foram feitas fotos das situações locais de estudo para análise, mas também houveram imagens coletadas de terceiros para agregar à análise. Com estes instrumentos em campo aliados à coleta de dados secundários a pesquisa torna-se mais coesa e precisa, ainda com um embasamento teórico coerente em sua análise para que não haja distorção no foco da mesma. Como Peck, Olsen e Devore (2015,) ressalta que "para um pesquisador com metodologia mista conduzida por dados secundários, um diário de campo é necessário [...] ajuda no registro de erros de percepção comuns que podem, posteriormente, precisar ser redigidos.”.

Os roteiros de campo, tendo em vista os municípios metropolitanos que detêm uma maior consolidação do fluxo turístico, meios de hospedagem, segundas residências e número de Complexos Turísticos significativos foram alvos de uma investigação mais próxima com registro de fotografias e vídeos. Assim como o litoral sul da Região Metropolitana de Recife, o litoral norte da Região Metropolitana de Salvador e os municípios de Caucaia e Aquiraz na Região Metropolitana de Fortaleza, sob o mesmo critério, tiveram suas avaliações mais próximas do que é abordado pelo estudo, já no litoral oriental metropolitano de Natal, embora escolhido na mesma perspectiva dos demais, não foi possível fazer um estudo de campo mais profundo, porém obteve-se várias fontes bibliográficas, dados secundários e virtuais via *Google Maps (street view)* que deram suporte na compreensão de sua dinâmica.

Entre os dados secundários são listadas os levantamentos bibliográficos, documentais e de dados. Entre as bibliografias que fomentam uma complementação teórica ao trabalho, está Boullón (2002) sobre os “espaços turísticos” e suas categorias que se

desenvolvem no que concerne aos Complexos Turísticos, na compreensão dos Complexos Turísticos Residenciais são listados autores como Aledo (2008), Mazón (2005), Kondo e Laterza (2008), Nieves (2008), Demajorovic (2011), foram utilizados Dantas (2002; 2009; 2010); Pereira (2014, 2006); Silva (2010); Barbosa (2013, 2014); Limonad (2006) entre outros também no trato da temática do turismo e da geografia urbana no litoral nordestino. Nos dados documentais, tentou-se ao máximo manter atualizado qualquer informação sobre a atividade turística e imobiliária através dos sites, jornais, revistas, vídeos e programas de TV. Nos dados mais brutos procurou-se em diversas escalas, seja nacional, regional ou estadual, que pôde ter apoio principalmente frente aos órgãos públicos disponibilizando tanto via internet como também presencialmente, pois a principal fonte de dados, embora todas tenham sua importância no entendimento do estudo, algumas suposições mais focadas nos rebatimentos socioespaciais foram extraídos dos dados do IBGE no censo de 2010, em que é trabalhada uma estatística descritiva ou dedutiva, mas também indutiva, dando uma complementaridade aos dados. Para maior clareza da natureza estatística da coleta, Freitas (2011, p.5) diz:

A coleta, a organização, a descrição dos dados, o cálculo e a interpretação de coeficientes pertencem à ESTATÍSTICA DESCRITIVA, enquanto a análise e a interpretação dos dados, associado a uma margem de incerteza, ficam a cargo da ESTATÍSTICA INDUTIVA ou INFERENCIAL, também chamada como a medida da incerteza ou métodos que se fundamentam na teoria da probabilidade.

O uso destas ferramentas possibilitou focar nos desdobramentos do turismo e do imobiliário com a garantia de que não se perdesse a aproximação dos dados com a realidade descrita. Colocamos em sua construção algo que Peck, Olsen e Devore (2015) chama de dados "duros" e dados "macios" de forma combinada, algo que se reflete na natureza das tabulações de dados e resultados obtidos, mas também incrusta as entrevistas possibilitando uma "maciez" com as suposições, especificidades, subjetividade e construção do conhecimento.

Para sintetizar a forma de coleta, utilizamos 3 processos recomendados por Lakatos e Marconi (1986) e Prodanov e Freitas (2013) que se apresentam como fases de seleção, codificação e tabulação.

Na seleção é necessário lançar objetivos bem claros para os quais o dado servirá, isso fez com que filtrasse e dispensasse muitos dados supérfluos e inúteis para os resultados da pesquisa, com auxílios de critérios bem estabelecidos, fica mais concreto em sua seleção. A codificação pode classificar e categorizá-los obtendo assim uma melhor compreensão das feições que vão se desdobrando a partir dele. A tabulação é o produto das

três fases obtendo seus gráficos, tabelas, quadros e mapas segundo os dados coletados, facilitando a compreensão e a interpretação.

Trazendo esses processos para o estudo presente, o processo de seleção foi bem alinhado ao objetivo do trabalho sob a análise das transformações socioespaciais causadas pelos Complexos Turísticos Residenciais, sobre distritos municipais das metrópoles nordestinas os quais estão inseridos, seguido do complemento das metas específicas que a compõem como:

- a) Apresentar uma evolução da atividade turística e seus fluxos nas quatro últimas décadas;
- b) Expor dados de infraestrutura turística e meios de hospedagem de capital privado;
- c) Caracterizar o porte dos Complexos Turísticos estudados;
- d) Apreender a dinâmica socioespacial dos locais inseridos na lógica do "espaço turístico" segundo o censo 2010 do IBGE.

A codificação se entende aqui como a busca por categorizar os dados segundo os critérios e objetivos traçados, para que então possa comparar as estruturas elencadas de cada metrópole em seu litoral, categorização esta que facilita uma observação mais profunda do grau de desenvolvimento e impacto dos empreendimentos nas localidades.

A tabulação é um efeito final que se desdobra em quadros, tabelas, gráficos, esquemas e mapas, sendo os três primeiros desenvolvidos pelo software *Microsoft Office Excel*, os esquemas feitos pelo *software Xmind 7* e os mapas pelo *Quantum Gis* e Gerador do IBGE.

Para conclusão deste trabalho, a fim de realizar uma análise socioespacial mais apurada foram escolhidos para cada estado, municípios da Região Metropolitana que detêm uma interação intensa com a atividade turística, logo, identificamos e posteriormente nota-se a necessidade de trabalhar com os distritos e seus respectivos setores censitários onde estão inseridos os Complexos Turísticos Residenciais. Para a escolha destes respectivos empreendimentos, teve-se os seguintes critérios:

- a) Características próprias de um Complexo Turístico e dos critérios debatidos;
- b) Localizados nos municípios de maior dinâmica dos megaempreendimentos;
- c) Grandes proporções em porte e atrativos de lazer;
- d) Composto de diversas tipologias do imobiliário turístico;
- e) Reconhecidos nacionalmente e internacionalmente;

- f) Localizados em algum município da Região Metropolitana de suas respectivas capitais;
- g) Elaborados ou construídos a partir do ano de 2005.

A escolha por trabalhar sobre os distritos e setores censitários é de que são dados coletados e formulados por um respeitado Instituto (IBGE), que já trabalha há muitos anos nesse trato das informações nas mais diversas temáticas sociais, econômicas e políticas. Com o recorte do distrito sobre o detalhamento dos setores censitários², pode-se constatar o estado, condições e possibilidades de cada lugar, deduzindo também as possíveis interferências positivas e negativas que o empreendimento possa atingir. Assim como segundos os critérios mencionados foram selecionados os complexos Aquiraz Riviera no distrito de Tapera (Aquiraz-CE), Complexo Turístico Iberostar no distrito de Açú da Torre (Mata de São João-BA) e o Reserva do Paiva no distrito de Santo Agostinho (Cabo de Santo Agostinho-PE).

Os dados deste trabalho tem participação na consolidação das propostas de explanação e coloca esta pesquisa em um patamar relevante de contribuição à ciência geográfica. Como diz Olsen (2015,*online*), "Dados são artefatos. Conjunto de dados são como minimuseus. Se cuidadosamente construídos, administrados e exibidos, os dados podem ser um valioso recurso tanto para o conhecimento quanto para a imaginação."

Como o autor mesmo descreve, quando utilizados, os dados da forma mais coerente possível os resultados são os melhores possíveis, trazendo à tona novas ideias, soluções, realidades e criando possibilidades de explorar o mesmo dado, com uma orientação teórica consistente e um campo bem fundamentado a fim de ratificar os dados que trazem à pesquisa certa validade e confiabilidade do que é exposto.

² São a menor escala de análise e pesquisa com banco de dados bem variado existente no IBGE.

2 PROPULSÃO DE UM TURISMO: IMOBILIÁRIO EM FOCO

Este capítulo é tecido inicialmente sobre as relações desencadeadas pelo turismo sobre o espaço, aqui também designadas como “espaço turístico”, revelando seus principais agentes e práticas socioespaciais na produção e consumo sobre o mesmo. Posteriormente é focado no produto turístico como indutor importante dos fluxos turísticos em todo o mundo, no Brasil e na região Nordeste, pois a partir dele desenvolvem-se diversos segmentos da atividade turística que ampliam sua infiltração em diversos lugares em múltiplas configurações, em especial do segmento Sol e Praia no litoral nordestino. É sobre este segmento turístico que se relata no último subtópico deste capítulo uma propulsão do turismo e da vilegiatura no Brasil e no Nordeste durante o século XX, que denotam seus primeiros passos rumo a uma abertura sem precedentes do litoral nordestino brasileiro aos empreendimentos turísticos nacionais e internacionais no final do século XX e início do século XXI.

2.1 Geografia e Turismo: a produção do espaço e seus agentes

A ciência geográfica tem muitas afinidades com diversas áreas do conhecimento, quando se propõe a desvendar as causas e efeitos das ações, intervenções e consequente mudança no espaço geográfico. O turismo se encontra neste leque como um dos principais vetores de mudança no litoral brasileiro, em especial, o nordestino, que apresenta processos importantes de expansão urbana.

Ressaltamos a atividade turística como propulsora importante na economia das cidades do litoral nordestino, é um dos meios de produção e consumo do espaço, que gera diversos efeitos diretos e indiretos, positivos e negativos que obtém uma aglomeração cada vez maior de infraestruturas e empreendimentos, com um fluxo cada vez mais desproporcional de consumo desse espaço quando nos remetemos ao "turismo de massa".

A atividade turística no nordeste brasileiro hoje consegue se colocar em um patamar privilegiado perante o mercado, como se fosse "verão o ano todo", com a reinvenção dessa atividade, atingindo uma grande variedade de públicos e gostos, o crescimento do volume de demandas e ofertas faz com que o estímulo não pare. Logo, todo este movimento, muitas vezes acintoso, interfere no espaço tanto nas esferas econômicas, como também nas esferas ambientais e culturais, transformando toda uma organização espacial como citada por Coriolano e Silva (2005, p.96) que a: "... abordagem geográfica contempla a dimensão da relação socioespacial do fenômeno, quando o turismo deixa de ser o turismo em si para ser

um vetor da organização espacial, da ação social de que se apropria e interfere nos lugares sustentando-se deles”.

A transformação socioespacial é uma representação do desencadeamento do conjunto de fatores e vetores de mudança social aliados a condições de espaço, e se entendemos essa dinâmica que se apresenta, entendemos o processo e movimento da produção socioespacial.

O raciocínio aqui apresentado aponta uma orientação precisa que é aquela de compreender o espaço geográfico como produção social, isto é, o ato de produção da vida como ato de produção do espaço sinalizando uma compreensão da dialética espaço-sociedade não como dois termos separados que “entram em relação”, como muito se fez na Geografia, mas como um termo se realizando no outro e através do outro. Assim, a prática socioespacial é a base e sustentação da vida. Portanto, o espaço analisado através da Geografia nos permitiria compreendê-lo como processo e movimento; produção/reprodução social. (CARLOS, 2007, p. 47)

Pois o Espaço para geografia está envolto dessa relação de sistemas de ações e objetos, que Santos (2002) relata não haver um sem o outro, o que acabar por unificá-las e personificá-las em Espaço. A formação socioespacial somente pode ser conferida na totalidade, quando temos o entendimento que a relação espaço e sociedade é indivisível, onde não existe duas partes que se unem e sim como uma relação que revela sua unicidade segundo Santos (2002). A atividade turística está incluída no entendimento dessa formação, onde é peculiar sua relação direta ao espaço inserido, pois o turismo como sujeito-ação molda o espaço, assim o espaço como objeto molda o turismo, uma relação dialética que traz a tona um "espaço turístico”.

Segundo Boullón (2002), a matéria-prima para a constituição do “espaço turístico” está vinculada ao: a) patrimônio turístico b) os empreendimentos de ordem privada c) infraestruturas que a embasa por parte do Estado, porém a relevância dos parâmetros deste conceito leva-se em conta apenas os aparatos fixos que a compõem, e nada dizem respeito a outros parâmetros de ordem abstrata, como os fluxos, formas de interação e processos por exemplo. Em complemento, Paiva (2010, p.2) discute sobre o risco definir desta forma:

No entanto, este conceito é restrito, pois confunde o conceito de 'espaço turístico' com a noção de atrativo turístico. O conceito de “espaço turístico”, assim como o conceito geral de espaço não pode ter seu significado reduzido, pois constitui um conceito abstrato que pode ser desdobrado em outras categorias de análise espacial.

Assim Paiva (2010) alinha-se a concepção de espaço discutida por Milton Santos, quando revela que este espaço está conectado a uma percepção mais ampla que a estes explicitados por Boullón (2002), fugindo de definições exatas pela complexidade que se dá as relações de Espaço.

Mas não podemos ignorar que a proposta de Boullón (2002) está envolvida na produção do espaço dentro coerência e experiência empírica da atividade turística, e que esses

produtos são de grande importância para o desenvolvimento do consumo do denominado “espaço turístico”, que também está vinculado ao espaço urbano, havendo uma certa imbricação dos mesmos.

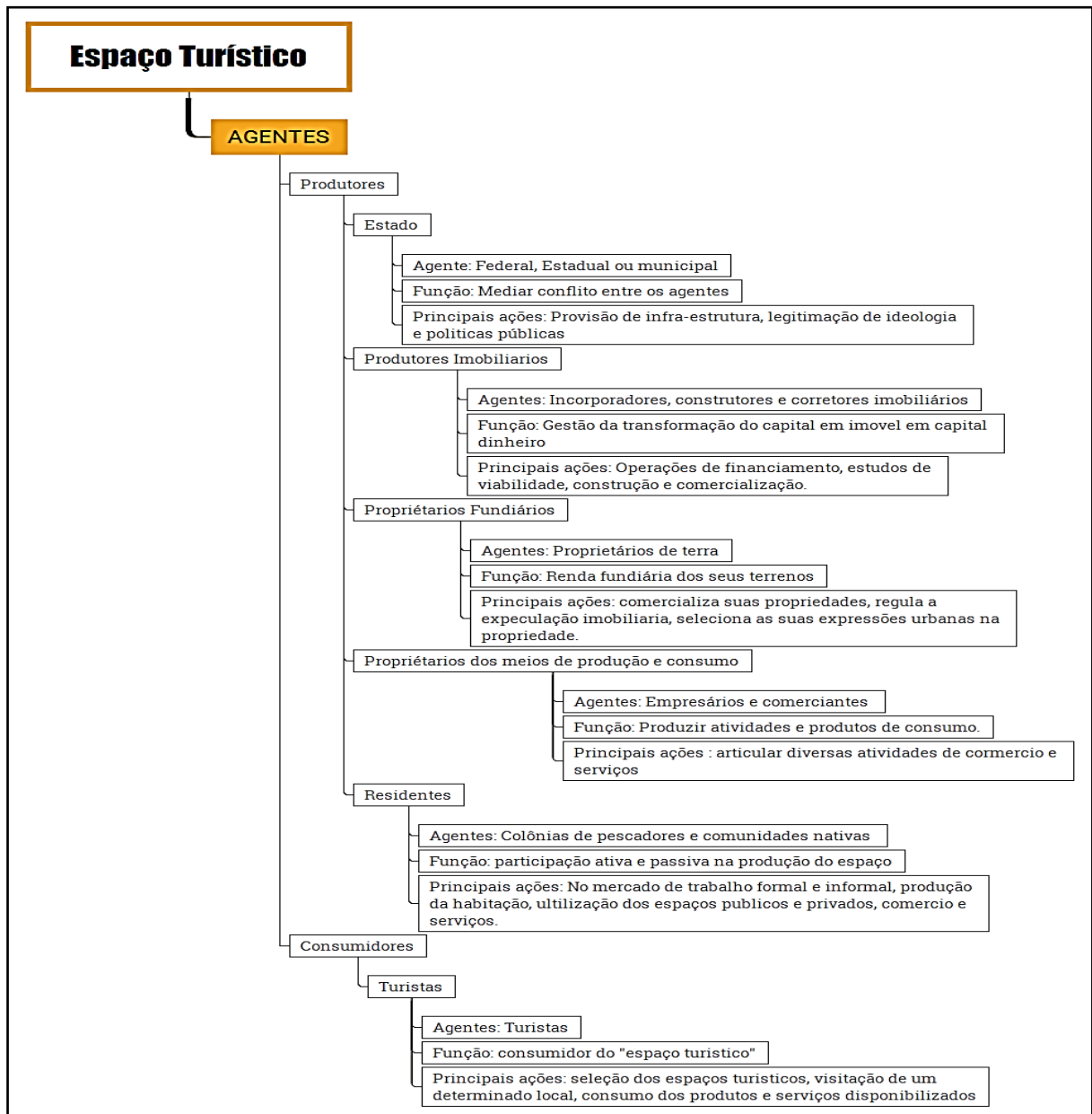
Na produção e consumo do espaço, o turismo tem participação intensa nos litorais das regiões metropolitanas nordestinas, com sua massificação de equipamentos e imobiliários que dão suporte de forma concreta a atividade. Porém por de trás desta morfologia imobiliária, são elencadas as práticas que segundo Paiva (2012), remontam o que rege essa dinâmica do turismo, como as práticas econômicas, políticas, cultural-ideológicas e por fim as socioespaciais.

Estas práticas nos revelam de que forma a atividade turística se desdobra na produção do espaço, segundo Paiva (2012) destaca-se as práticas econômicas e o setor terciário da economia onde está diretamente ou indiretamente ligada aos outros setores, tornando-a interdependente de outras atividades econômicas. Entre as práticas políticas destaco o planejamento estratégico implantado pelo Estado afim de publicizar o lugar e beneficiar as elites globais e locais através do "turismo de massa". Entre as práticas cultural-ideológicas, a transformação de cultura em produto turístico, ou mesmo a negação da cultura para adesão comportamento de mercado são comuns nos locais que iniciam o seu engajamento no turismo. Entre as práticas socioespaciais o uso indiscriminado do espaço, seja urbano ou rural, ela consegue se infiltrar tanto se adaptando as condições do espaço como também modificando as condições do mesmo, tornando-se, esta última, verdadeiros enclaves.

Na constituição deste “espaço turístico” e das práticas socioespaciais é necessário entendermos as ações coordenadas dos agentes privados e públicos nessa dinâmica, sejam elas de valorização ou desvalorização, construção ou refuncionalização, pois são eles que vão dar ao espaço às estruturas, os processos e movimentos das transformações socioespaciais.

A interessante avaliação de Paiva (2010) demonstra de forma sintética a atuação destes agentes sobre o espaço na reflexão do turismo “sol e mar” e a urbanização nas metrópoles nordestinas, baseada nas obras de estudo de Correia (1995) no qual se fizeram algumas adaptações para a realidade comentada. Elencando assim uma cadeia de causas e efeitos na mutação do espaço inserido como turístico.

Figura 1 – Campo de ações dos agentes sobre o espaço turístico



Fonte: Paiva (2010) Elaborado pelo autor.

Na discussão sobre os papéis que os agentes representam e no que de fato são realizados, colocam as contradições em pauta, pois, por exemplo, o Estado ora tem um características de garantidor dos direitos sociais, e ora tem aspectos de negociador em que, não só intermedeia os negócios turísticos como também age nas perspectivas do empreendedorismo, através da isenção fiscal, na construção de parques ou algum monumento que traga atratividade ao local, nas infraestruturas complementares a alguns empreendimentos que consideram importante a economia, dentre outras medidas que atendem à iniciativa

privada, embora em discurso público ele equilibre estas questões com a pauta dos ganhos sociais para as localidades, na maioria das vezes, estes ganhos são superficiais ou fogem a realidade esperada.

O produtor imobiliário e o proprietário fundiário são praticamente complementares, todos com alto poder aquisitivo, de grandes posses e capital disponível, eles são articulados na produção do espaço, onde o produtor vislumbra seu empreendimento em um determinado terreno que pertença a algum proprietário fundiário, que cede muitas vezes na venda, garantindo para si parte dos lucros, posse de algum imóvel, ou até mesmo preservação de alguma determinada área. Este diálogo deve ser sempre bem articulado e transparente para que não haja surpresas por nenhuma das partes, principalmente quando se cita a legalidade do projeto como também a posse de fato do proprietário.

Aos proprietários dos meios de produção e consumo amarram as arestas destes dois agentes citados anteriormente, pois traz para um plano prático o que vai dinamizar este espaço produzido em espaço de consumo, seja ele do ramo alimentício, vestuário, venda de serviços como os pacotes turísticos, passeio de *Buggy* ou jangada, o que vai interferir no desenvolvimento da localidade e no quanto a comunidade participa ou não na produção do mesmo.

Aos residentes fica o que deveria ser o cerne do desenvolvimento, muitas vezes relegado por todos estes agentes, desrespeitando seus direitos e culturas locais, embora nos últimos anos isto tenha sido assistido pelo estado, que procura ainda de forma intensa elaborar em teoria programas integradores, mas que na prática se efetiva timidamente. Como frisado no agente anterior, sua participação e engajamento no meio do comércio e serviço é muito importante para que eles se desenvolvam concomitantemente aos empreendimentos, porém o que em parte acontece é que os grandes empreendimentos contratam para cargos superiores pessoas de fora da localidade alegando a baixa capacitação e os subempregos ficam para a comunidade e pessoas de localidades vizinhas. Embora haja iniciativas tanto do governo como de projetos privados para capacitar a mão de obra local, ainda não atendem à demanda e quase sempre são para cargos de baixa remuneração.

Aos turistas consumidores de todo esse produto elaborado pelos agentes produtores, cabe usufruir de todo o gozo da estadia e serviços oferecidos, sempre levando em conta o conforto e segurança, é ele que seleciona estes espaços ou mesmo induzidos a escolha, através da mídia articulada pelos empreendimentos e o Estado. De diferentes gostos, origens, línguas, objetivos, formas de usufruir o turismo consegue ser multidimensionado por atrair tudo isso aos anseios e desejos dos turistas.

Essa estrutura de agentes que compõem o “espaço turístico” nos dá uma visão ampla sobre suas ações na mudança do mesmo. Identificamos mais especificamente em que se incorporam suas respectivas funções e atribuições no espaço, especificando mais adentro suas principais ações. Destacamos entre eles o papel importante do Estado, colocando-o como principal agente articulador de medidas, e seu poder de se travestir com características próprias de outros, como afirma Correa (1995) e Paiva (2010).

Na introdução da atividade turística e sua interferência no espaço junto aos agentes produtores do mesmo, dialogamos em uma esfera socioespacial que a geografia remonta como própria de sua natureza, uma análise que nos leva a desnudar as novas formas de organização do espaço.

O movimento da realidade apreendido como produção socioespacial aponta o sentido da produção da sociedade que se realiza como apropriação/produção do espaço que, por sua vez, será compreendido como condição, meio e produto da realização da sociedade num movimento/momento intrínseco à reprodução social. Significa dizer que a vida se realiza em espaços-tempos reais, sinalizando o fato de que as relações sociais têm uma dimensão espacial e se realizam através dessa e nessa dimensão. (CARLOS, 2007, p.50)

Vislumbramos assim uma análise da realidade em diversas escalas espaciais, aliada ao tempo de processo, as transformações que a sociedade realiza no espaço, no caso em estudo, fazem da atividade turística e seus produtos turísticos um reflexo de suas dinâmicas socioespaciais.

Nesse sentido o próximo subtópico reflete-se o que são estes produtos turísticos que transfigura o espaço em "espaço turístico", e de como os segmentos do turismo, em especial o Sol e Praia, se configura como um dos mais importantes nessa dinâmica socioespacial no litoral brasileiro.

2.2 O Produto e Segmentação do Turismo na Constituição de um Espaço Turístico

Os equipamentos que constituem o "espaço turístico" segundo Boullón (2006), colocam o produto turístico como primordial para que haja as motivações de um deslocamento, sejam eles descobertos ou inventados, ainda que os serviços sejam também essenciais para influenciar na decisão, são os atrativos que muitas vezes selecionam o tipo de turistas que frequentam. Juntos com a infraestrutura que dá suporte, formam a estrutura de produção do turismo.

O produto turístico não é um elemento isolado de atração, ele é a soma das características geográficas, históricas, culturais, equipamentos e serviços, pois estes elementos têm sobre o produto a sua base para se tornar mais ou menos atrativo perante os demais produtos, logo ele deve ser analisado de forma integrada.

Para o Ministério do Turismo (2010,p.24) o produto turístico é um "... conjunto de atrativos, equipamentos e serviços turísticos acrescidos de facilidades, localizados em um ou mais municípios, ofertado de forma organizada por um determinado preço." O mesmo é formado por seis componentes, segundo Mtur, são eles os recursos naturais, bens e serviços, infraestrutura e equipamentos, gestão, imagem da marca e preço.

Para Boullón (2006), o produto turístico é a motivação central do turista, pois ele não vai até um hotel somente para dormir e comer, há sempre algum tipo de atrativo que, aliado aos serviços, qualifica ainda mais o convite e o desejo do mesmo. Os produtos e os atrativos turísticos aliados aos serviços de qualidade, munido de infraestrutura, em constante processo de valorização, remontam uma produção do "espaço turístico" para Boullón.

Javier Callizo Soneiro, em seu livro "Aproximación a la geografia del turismo", coloca algumas características particulares do enredo turístico de cada continente, mais precisamente nas décadas de 70 e 80 em que os fluxos turísticos já se consolidavam e articulavam um grande volume de capital. Seus relatos vivenciam o exato momento em que mundo se articulava via transporte aéreo e o Brasil tentavam ensaiar seus primeiros passos na rede internacional de turismo.

Nos focos do turismo mundial, a Europa carrega um arsenal de atrativos, um leque variado de acordo com as especificidades e geografias de cada lugar. Pois na Europa mediterrânea composta por um belo litoral e conhecida como uma das maiores concentrações turísticas mundiais. Saindo um pouco do litoral, tem-se também um importante turismo nas grandes e antigas cidades europeias como Sevilla, Madrid, Roma, Florência, Atenas, Lisboa que detêm um forte apelo ao patrimônio histórico e cultural, logo mais ao norte da Europa também temos verdadeiras cidades museus, como Versalhes, Chartres, Oxford, Cambridge, entre outras. Na Europa oriental, depois da queda do socialismo, começou também a ser parte desse fluxo.

Nos Estados Unidos e Canadá seguiram a mesma lógica do turismo europeu ao que o autor denomina de estações de telassoterapia³ e sua concentração na costa do Oceano Atlântico, mas também se volta a um turismo urbano-cultural das grandes cidades como Nova York, Washington, Quebec, Nova Orleans, entre outras, mas não podemos deixar de lembrar de Las Vegas e seu cartão postal Hollywood na costa do Oceano Pacífico garantindo milhares de turistas pelos jogos de azar e celebridades que lá estão. Seguindo pela costa do Oceano Pacífico, chegamos ao México que tem uma verdadeira proliferação de hotéis e segundas residências sobre as localidades de Acapulco, Manzanillo, Mazatlán, Enseada e Tihua, que

³ Utilização do clima marinho e de banhos de mar para o tratamento de doenças.

se destacam também por sua peculiaridade cultural, como os patrimônios históricos culturais Astecas. (SONEIRO, 1991)

Soneiro (1991) divide posteriormente os focos turísticos em focos principais e os focos secundários como forma de deixar claro quais os locais tidos como referência e quais tidos como potenciais que tendiam a gerar maior fluxo. Logo dentre os destinos principais o sudeste asiático conseguia evoluir através de suas praias⁴, monumentos⁵ e também seus empreendimentos turísticos que se destacam. O que atrai também é sua cultura e culinária exótica, pois Singapura, Filipinas, Indonésia e Tailândia são os países que participam desse destaque no sudeste asiático. As ilhas do Caribe também estão entre os grandes focos, devido suas belezas naturais, de suas praias de águas cristalinas e grandes empreendimentos de luxo em Martinica, Aruba, Puerto Rico, Bermuda, Bahamas, Barbados, dentre outras. Como principais focos secundários estão: África setentrional destaca-se pela da cultura e culinária, as grandes savanas, desertos e artefatos históricos do antigo Egito, por fim, a América do Sul com atrativos potenciais, como a Cordilheira dos Andes, as praias, a cultura latina e sua culinária.

A América do Sul é hoje também um considerável foco de fluxos turísticos, e carrega consigo uma grande variedade de atrativos, trazendo à tona um público também bem diverso de turistas. Inicialmente segundo Barretto (2006) os primeiros países a desenvolverem um turismo receptivo foram Chile, Argentina e Uruguai com seus núcleos de praias de clima frio, em que o autor ressalta embasado em Accrenza (1991,p.82), de que o clima destas praias se assemelhavam as de costume dos turistas de países de origem europeia e norte-americana.

A evolução do continente tem sido notada nas escalas mundiais de turismo, principalmente pelos seus atributos naturais, segundo os dados da WEF (2016) são nestes aspectos que os países latinos mais pontuam quando colocados no ranking de competitividade turística, pois as belezas cênicas proporcionam ao turista tranquilidade e também entusiasmo.

Estes produtos turísticos peculiares de cada continente e país somam-se as múltiplas formas de praticar turismo. Segundo documento da Mtur (2010) na busca de compreender sobre o produto turístico, denotamos que este referido produto se distancia de uma definição física e se aproxima de um valor relativo a percepção de cada turista, pois o que é bem avaliado para alguns, para outros podem não ter o mesmo valor. Por isso a oferta de produtos de especializados para demandas específicas, atendendo a um leque de perfis de turistas.

⁴ Railay beach, El Nido, Gili Trawangan, Boracay

⁵ Angkor wat, Borobudur, Bagan

Os variados produtos turísticos e as adequações ao gosto dos turistas segmentam as demandas e ofertas turísticas. Segundo o documento elaborado pela Mtur chamado "Segmentação do Turismo e o Mercado" nos traz de forma sintética a segmentação da demanda como forma de identificar perfis de consumo de um grupo de turistas, desta forma se evitaria o desperdício de recursos e um direcionamento mais acertado dos mesmos, identificando ali certas potencialidades do local, pois influenciam no comportamento da demanda os aspectos geográficos, demográficos e socioeconômicos, psicográficas (de ordem psicológica), padrões de comportamento, padrões de consumo e predisposição do consumidor. Já a segmentação da oferta, no intento de atender às expectativas dos vários perfis de turistas apresentados pela demanda, se apresenta com várias faces da prática turística, elevando ainda mais seu poder de infiltração nos diversos lugares.

São ofertas dessa segmentação, segundo a Mtur (2010):

- Turismo Cultural
- Turismo Rural
- Turismo de Pesca
- Ecoturismo
- Turismo Náutico
- Turismo de Aventura
- Turismo de Sol e Praia
- Turismo de Estudo e Intercâmbio
- Turismo de Esportes
- Turismo de Negócios e Eventos
- Turismo de Saúde

Esta segmentação atinge a dois pontos cruciais para o desenvolvimento da atividade, a primeira é um aumento do fluxo de turistas garantido pelo maior número de perfis de turistas, o outro é a diminuição dos efeitos da sazonalidade onde os diversos segmentos tornam-se complementos um dos outros em determinadas localidades. Vale ressaltar que o primeiro aspecto mencionado é um dos responsáveis em massificar a atividade, porém ao mesmo tempo ela equaliza, quando distribui a outros segmentos turísticos.

Entre estes segmentos, destacamos o Sol e Praia como um dos mais praticados no mundo e no Brasil, prova disso são os dados da Organização Mundial do Turismo, constado no documento "Turismo de Sol e Praia: Orientações Básicas" do Ministério do Turismo, onde a região do Mediterrâneo europeu composta por 24 países é o mais atraente do mundo pelo

segmento Sol e Praia em que anualmente são chegadas 100 milhões de turistas. Segmento este já consolidado também no Caribe e no Havaí, já chega a outros lugares em plena evolução como o Brasil e a região Nordeste. Neste segmento obtém-se diversos outros segmentos incrustados nela, desenvolvidos pelas atividades náuticas, pesca, aventura entre outras, que juntas deixam a atividade mais consistente.

O Nordeste brasileiro com seus três mil quilômetros de praia, conquistou boa parte do perfil de turistas que se identificam com este lugar de água, sol, calor e praia, que posteriormente passam a adquirir interesses em investimentos e segundas moradias em nosso litoral, logo uma ocupação desordenada tomou conta de alguns trechos do litoral, crescendo de forma espontânea e sem planejamento, o que acaba por refletir também a segregação e grandes enclaves de sua ocupação.

No próximo subtópico se detalhará a vilegiatura e o turismo no segmento Sol e Praia em evolução no Brasil e no Nordeste, que por sua vez também foi acompanhando pelas estruturas imobiliárias, infraestruturas, iniciativas privadas e políticas públicas.

2.3 Evoluções do Turismo Modelador no Brasil e Nordeste

No final do século XIX e começo do século XX, o litoral foi sendo incorporado ao ócio e desejo de uma sociedade influenciada pelos movimentos de uma época em que o Brasil tinha uma grande adesão à cultural europeia, dentre elas, as práticas e formas de se relacionar com mar.

Segundo Dantas (2009) e Gomes (2002), o fenômeno da Maritimidade de origem externa difunde-se no Rio de Janeiro, bem como em Fortaleza e Recife, que, entre o final do século XIX e início do século XX, tinham uma valorização de seu litoral atribuída em especial aos tratamentos terapêuticos.

Os tratamentos à beira-mar, tanto pela emersão nas águas quanto pelas qualidades do ar puro, enquadram-se nessa perspectiva de modernização da sociedade urbana nordestina. No comparativo ao processo de concentração de moradia das classes de alta renda na orla marítima em Santos/Guarujá e no Rio de Janeiro, as nordestinas são mais recentes. (PEREIRA, 2014, p. 71-72)

Com os antigos balneários e as primeiras casas de segunda residência começando a serem instaladas no litoral em busca do tratamento de doenças através do "bem respirar" na salubridade que o ar do litoral trazia ou métodos de banho ao mar, a prática não terminou nela mesma, conseguindo se desdobrar em outros modos de interação com o litoral e o mar, como as caminhadas à beira-mar e os banhos de mar, tornando-se também manifestações de lazer, boemia, apreciação do natural e lócus da vilegiatura marítima, levando o litoral para uma nova prática, as práticas marítimas modernas como relata Dantas (2009).

Algumas intervenções como equipamentos de lazer, calçadões, galerias, dentre outros no litoral foram realizados e logo no entreguerras da Primeira e Segunda Guerra Mundial, eclodiu a vilegiatura como primeiro passo de consolidação física no espaço litorâneo com as casas de veraneio voltadas para interação prazerosa com a praia e com o mar, estas casas passam a ser uma demanda crescente de uma sociedade do lazer em expansão.

As décadas de 1920 e 1930 atestam o sucesso da vilegiatura marítima nas capitais. Bem distantes da configuração socioespacial das estâncias balneárias do norte europeu, ou mesmo da Côte d'Azur, o chamado veraneio marítimo mostrou-se capaz de associar, espaço temporalmente, as demais práticas marítimas modernas (os banhos de mar e as caminhadas – que isoladas – não haviam urbanizado os demais trechos do litoral). Assim, justificou-se a seleção de recortes do litoral próprios para o desenvolvimento do morar eventualmente. (PEREIRA, 2014, p.72-73)

As capitais litorâneas, mais especificamente as do Nordeste, aos poucos foram incorporando algumas das práticas marítimas modernas que já convergiam para a expansão de seu tecido urbano, incorporados a outras atividades econômicas peculiares de cada estado, alavancou-se uma nova forma de produzir espaço urbano no litoral. Foi dentro destas premissas de novas necessidades mundializadas representadas em solo urbano que Pereira (2014), afirmou que as práticas passariam também a ser marítimas modernas e urbanas. Neste sentido, com o despertar para as atividades turísticas, esta contribuiu demasiadamente na interlocução dos espaços como mercadoria para o mundo.

Após a Segunda Guerra Mundial, o turismo se expande e ganha força em um contexto global caracterizado pelo turismo de massa, reflexo da consolidação da classe média, da melhoria das condições trabalhistas e as novas técnicas comerciais e de *marketing* (BALANZÁ; NADAL, 2003). Sem falar da melhoria da tecnologia de meios de transporte tornando-os mais rápidos e acessíveis, as pessoas de todo o mundo passam a conhecer novos lugares colocados no circuito do turismo. O litoral não foi diferente, pois o objeto atrativo brasileiro é o natural e suas praias, que passam a ser parte deste atrativo global.

Segundo o relatório do Ministério do Turismo (2010, p.13), sobre o Turismo de Sol e Praia "...é ainda na década de 60 que esse segmento amplia-se para outros continentes, surgindo, assim, os grandes destinos turísticos litorâneos, como Acapulco (México), Viña Del Mar (Chile), Mar Del Plata (Argentina), Punta Del Este (Uruguai)." Ganhando assim uma grande adesão da América Latina na incorporação da atividade turística.

O Brasil ainda tentava se colocar entre os grandes destinos da América Latina, e a música foi um dos instrumentos que colaboraram para este despertar ao olhar para o Brasil com outros olhos. A Bossa Nova, que nascia há 51 anos, influenciada pelo Jazz, foi criada por jovens da classe média da zona sul carioca, como Tom Jobim, João Gilberto, Vinicius de Moraes, e ganhou grande repercussão no mundo, principalmente com a música Garota de Ipanema (gravada em inglês), Samba do Avião, Corcovado, Aquarela do Brasil, Mas Que

Nada e País Tropical, embora o foco da música sejam os amores, encontros e desencontros, mas as músicas também acabam por ressaltar a geografia e suas belezas naturais, a cultura e o cotidiano do brasileiro, em que Jobim e outros artistas são mais vinculados ao Rio de Janeiro. Essa imagem que se fazia do Brasil através das músicas como experiência do que é ser brasileiro no Rio de Janeiro despertou uma gama de potencialidades também para o turismo.

Para potencializar esse fluxo turístico eram necessárias políticas mais sérias que a desenvolvessem, pois, entre as décadas de 30 a 60, os esforços obtidos pelas organizações eram: a) proteção de bens históricos e artísticos nacionais; b) fiscalização, regulamentação e controle de passageiros, vendas de passagem e transporte aéreo; c) Criação da Varig e Divisão de Turismo, Companhia Brasileira de Turismo. (PAIVA, 2014, p.91)

As décadas de 60 e 70 foram anos chaves para a criação dos primeiros passos para a um sistema nacional de turismo, como podemos ver na tabela abaixo:

Tabela 1 – Tabela de decretos de criação, regulamentação, fiscalização e controle das atividades turísticas nas décadas de 60 e 70 no Brasil.

Decreto	Ano	Realização
Nº 56.303	1965	Apontou a necessidade de registro das empresas de turismo.
Nº 55/1966	1966	Considerado como o marco para a implantação do sistema nacional de turismo, que envolvia todas as iniciativas ligadas à indústria do turismo, sejam originárias do setor privado ou público, isoladas ou coordenadas entre si, desde que reconhecido seu interesse para o desenvolvimento econômico do País.
Nº 60.224	1967	Estabeleceu a Política Nacional de Turismo e o Sistema Nacional de Turismo. Nos anos seguintes, a legislação aprimoraria o sistema.
Nº 1.191	1971	Considerado como decisivo, ao criar o Fundo Geral de Turismo – FUNGETUR, destinado à alocação de recursos para financiamento de obras de infraestrutura viária e a implantação de hotéis e ainda definia os incentivos fiscais.
Nº 71.790	1973	Definiu as zonas prioritárias para o desenvolvimento do turismo, tentando normatizar geograficamente os espaços prioritários para o turismo, sendo seguido de convênios com os municípios.
Nº 73.845	1973	Regulamentaram-se os serviços das agências de viagens e agências de viagens e turismo (as operadoras turísticas) definindo suas atividades, classificação e normas quanto ao registro na EMBRATUR, bem como penalidades quando ocorressem irregularidades.
Nº 1.439	1975	Substituiu o Decreto 1.191/1971, dando outra roupagem ao FUNGETUR e aos incentivos fiscais.

Nº 6.505	1977	Classificou os serviços turísticos em: I – hotéis, albergues, pousadas, hospedarias, motéis e outros meios de hospedagem; II – restaurantes; III – acampamentos (campings); IV – agências de turismo; V – transportadoras turísticas; VI – empresas que prestam serviços aos turistas e viajantes; VII – outras entidades que tivessem regularmente atividades reconhecidas como de interesse turístico.
Nº 6.513	1977	Regulamentada pelo Decreto no. 86.176 de 1981 propôs a criação de áreas especiais de interesse turístico e a realização do Inventário dos Recursos Turísticos, coordenado pela EMBRATUR, acompanhando metodologia sugerida pela Organização dos Estados Americanos – OEA, fundamental até hoje como referência para a formulação de outros estudos correlatos que inventariam os recursos turísticos e buscam a organização do território do ponto de vista turístico.

Fonte: PAIVA (2014) Elaborado pelo Autor

Nesta tabela nota-se a criação de órgãos-base para a regulamentação formal das atividades turísticas no país, e deles se desdobram os fundos de financiamento, delimitação de zonas turísticas e áreas de interesse turístico, classificações, penalidades, incentivos fiscais e inventários. Foram duas décadas em que o país tentava evoluir nesse sentido para não sair atrás dos países que já se consolidavam no mercado mundial do turismo.

Na década de 1960 e 1970, no Brasil, começava a inserção das primeiras bandeiras internacionais no ramo hoteleiro, não se tinha um número representativo, todavia foi um início de muitos outros que viriam a surgir posteriormente, momento também em que o Brasil investia na logística rodoviária, modernizando-se também no transporte aéreo, que aumentou seus roteiros internos com aeronaves e aeroportos novos nas principais capitais brasileiras até então (PEREIRA; COUTINHO, 2007). Assim dito por Gorini e Mendes (2005, p. 117):

A expansão da hotelaria, na década de 1970, foi estimulada pelo crescimento do número de viagens, possibilitado pelo desenvolvimento da infraestrutura dos transportes aéreo e rodoviário. Também contribuíram para o desenvolvimento de novos empreendimentos o elevado nível de atividade econômica no período e os incentivos para os investimentos no setor de turismo oferecidos pela Embratur, a partir da segunda metade da década de 1960, assim como os financiamentos do BNDES e os incentivos fiscais (Fiset, Fungetur, Finam e Finor). Nesse período, cabe destacar a expansão das redes hoteleiras locais, assim como a entrada no país das grandes cadeias internacionais, motivadas pelo crescimento econômico e o aumento dos investimentos de empresas estrangeiras no Brasil.

Pereira e Coutinho (2007, p. 12) ressaltam que:

Surgiram as cadeias hoteleiras nacionais como: Horsa, Othon, Tropical/Varig e outras. A primeira cadeia internacional que investiu no Brasil foi à cadeia Hilton, e seguiram-se muitas outras como: Sheraton, Intercontinental, Holiday Inn, Méridien,

Accor, que juntamente com as nacionais fazem parte do desenvolvimento turístico do Brasil.

Ainda assim na década de 60 e 70, os grandes hotéis foram aos poucos ganhando espaço, principalmente nos estados do Sudeste, tiveram um tempo para desenvolver visão e estratégias de *marketing* na atração de turistas, pois a hospedagem em hotéis ainda ganhava espaços nos grandes centros. Os vilegiaturistas, que detinham suas segundas residências, se colocavam em constante expansão, com o advento das tecnologias, entre elas os automóveis, facilitaram o deslocamento para locais mais distantes, assim desdobrando em mais procura de segundas residências, ampliando os horizontes das Vilegiatura Marítima.

A vilegiatura ganhou grande parcela do espaço litorâneo brasileiro, tornando-se essencial na compreensão de uma evolução na produção do espaço urbano com as benesses da paisagem natural das praias e do ócio. Pereira (2014, p. 12) reitera sobre a evolução da vilegiatura no país na década de 1970:

Em síntese, o período dos anos 1970 representou uma etapa de intensas mudanças nas dimensões que caracterizam a prática da vilegiatura marítima nos cenários mundial e brasileiro: em termos de quantidade, há uma expansão do número de imóveis destinados a esse uso, e, no que tange à localização, os espaços litorâneos adjacentes às orlas das grandes cidades foram incorporados à dinâmica da vilegiatura.

Algumas cidades começam a se colocar como destaque na vilegiatura, que, segundo Pereira (2014), não se deu de forma homogênea no litoral brasileiro, pois o litoral das regiões Sul e Sudeste chegam a essa propulsão nas décadas de 1950 e 1960 e o Nordeste como propulsão na década de 1970 com destaque dentre os estados nordestinos de Pernambuco e da Bahia. Este é um dos primeiros produtos derivados da vilegiatura marítima, logo depois o período que compreende da década de 1970 até 1980 continuou-se sua expansão e na década de 1990 deu espaço também aos condomínios.

A lógica do turismo e seus empreendimentos começaram a ganhar força perante o quadro da vilegiatura na década de 1970, que segundo Rosa e Tavares (2002, p. 94), explicada por duas razões fundamentais:

Em primeiro lugar, o crescimento da renda, aliados à crescente urbanização, provocaram forte aumento da demanda por turismo, que não podia ser satisfatoriamente atendida pelo veraneio tradicional. Além disso, a infraestrutura de transporte do País foi transformada de forma radical, tendo havido grande expansão da rede de rodovias pavimentadas e do tráfego aéreo, o que permitiu o acesso fácil a numerosos locais de interesse turístico.

O advento das infraestruturas no setor de transportes realizado pelo Governo Federal durante a década de 70 possibilitou um arranjo mais dinâmico de locomoção no País, fato é que, segundo dados do Tribunal de Contas da União, para o desenvolvimento de

Infraestrutura de Transportes no Brasil, atestam que na década de 70 foram os anos que o país mais investiu no setor de transportes em relação ao PIB.

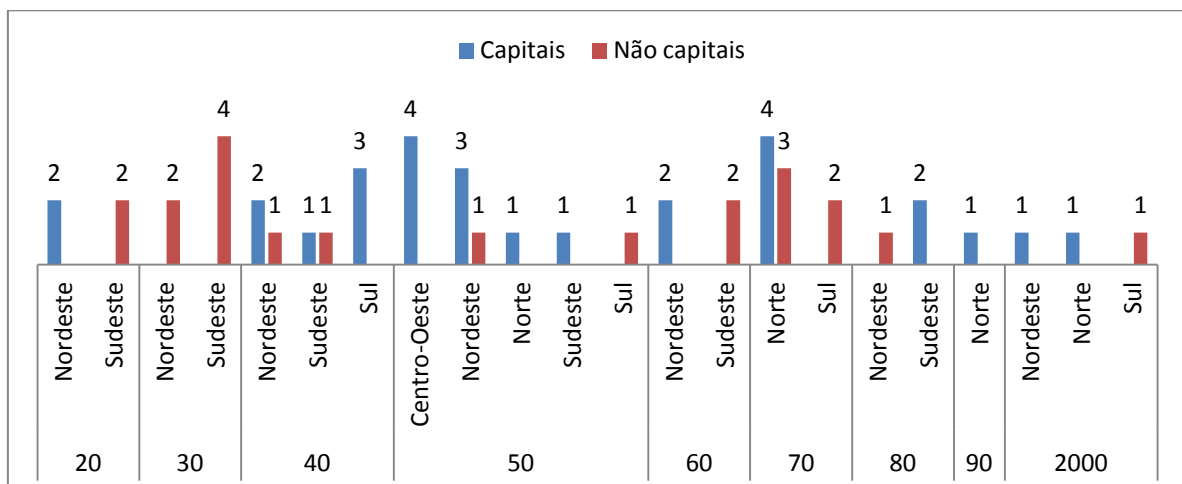
Tabela 2 - Investimentos do Governo Federal no Setor de Transportes em Relação ao PIB

Década de 1970	3%
Década de 1980	2%
Década de 1990	1%
Anos 2001 a 2004	0,20%

Fonte: Tribunal de Contas da União, 2006

Os aeroportos também são grande apoio nos fluxos turísticos dos destinos brasileiros, começa com um bom número de aeroportos que inicialmente, nas décadas de 20 e 30, surgiram como base militar para os Estados Unidos principalmente nas regiões Sudeste e Nordeste do país, posteriormente, pós-segunda guerra mundial, entregam estes aeroportos ao governo brasileiro que passa a utilizá-los como terminal de passageiros. As décadas de 40 e 50 foram o principal período em que houve um *boom* de aeroportos em todo o país, principalmente nas capitais dos estados do Nordeste e Centro Oeste do Brasil, somados aos das décadas de 60, acabam por consolidarem as regiões Sudeste (entre elas capitais e não capitais) e o Nordeste para as capitais restantes. A partir da década de 70 buscam-se integrar os territórios brasileiros mais longínquos, como as regiões Norte e Sul do país.

Gráfico 1 - Fundação dos Aeroportos Brasileiros segundo suas décadas e localização entre Capitais⁶ e Não Capitais



Fonte: Infraero (2016)

⁶ Ou municípios vizinhos que servem de apoio a capital.

Destacando os principais aeroportos do nordeste em disposição a recepção de voos internacionais, Pernambuco foi um dos primeiros ainda na década de 1950 com o Aeroporto Gilberto Freyre, em seguida a Bahia com o Aeroporto Dep. Luís Eduardo Magalhães. Na década de 70 com modernização e reforma nos aeroportos das capitais Fortaleza⁷ e Natal⁸ sua internacionalização aconteceram bem posteriores com construção de novos terminais de passageiros.

Estas décadas de 1960 e 1970 são de extrema importância para entender os rumos atuais das infraestruturas de base para o conseqüente desenvolvimento dos empreendimentos turísticos, abrangendo de forma coesa os principais elementos que possibilitaram a transformação do litoral em lócus de lucro e lazer.

Quando se fala no desempenho inicial do Brasil na rota internacional do turismo, os principais operadores turísticos estrangeiros apontavam ainda o despreparo e a falta de infraestrutura dos locais de recepção, sem contar a infraestrutura interna dos próprios equipamentos de hotéis, restaurantes, e a falta de outros serviços essenciais para um bom atendimento em hotelaria. Eram oferecidas poucas variedades de serviços com qualidade razoável, poucos eram os que de fato traziam algo mais completo comumente explorado em outros países, já que existia um forte paralelo com as ilhas caribenhas e México na atração turística, que acabava também por ofuscar alguns pontos turísticos da América Latina.

Segundo Lima Neto (2002), no Reino Unido era onde se concentravam as principais operadoras turísticas do mundo, e relata da dificuldade que as grandes operadoras tinham de manter o Brasil na rota turística global, desde 1973 a 1976, já havia os primeiros esforços por parte da EMBRATUR, mas a falta de recursos limitou o campo de ação da mesma, pois a situação da época também se encontrava com o número limitado de leitos, infraestrutura em transportes ainda em construção, uma fraca política de *marketing*. Muitas empresas e operadoras que, no dado momento, tentavam forçar esta conexão com o país, não obtiveram muito êxito pelo desinteresse do mercado vigente e a acirrada competição com o México, Caribe e países Asiáticos. Ainda que o país tivesse êxito na promoção turística, a infraestrutura vigente da época não suportaria tal fluxo, e, com certeza, os turistas sairiam com uma imagem ainda mais negativa do país. Grande parte do fluxo de turistas estrangeiros que frequentavam o país se dava pelas pequenas agências e operadoras.

⁷ No caso de Fortaleza em que o Governo Federal e Estadual em parceria com a Infraero construiu um novo terminal de passageiros no final da década de 90 e classificado como internacional em 1997. Fonte: Infraero (2016)

⁸ Com o Aeroporto Internacional Augusto Severo como terminal de passageiro nos anos 2000, ampliado antes da Copa do mundo de 2014 e em 2014 desativado para aviões civis comerciais passando a demanda para o novo Aeroporto Internacional de Natal - São Gonçalo do Amarante.

Na década de 80, com equipamentos e cenários turísticos de forte *marketing* para atrair brasileiros para fora do país, às agências de turismo estrangeira ofertavam serviços a preços menores do que os apresentados pelos empreendimentos brasileiros, pois o país ainda passava por uma crise política e econômica desfavorável e nada atrativa. A variedade de serviços e conforto que os empreendimentos estrangeiros traziam comparados aos dos brasileiros refletiam ainda o despreparo e falta de competitividade do país perante a atividade.

Os empreendimentos que viriam a surgir sabiam que para competir com o turismo e o imobiliário de outros países teriam que ser mais atrativos aos turistas brasileiros, agora mais exigentes quanto aos serviços e preços oferecidos. Como Pereira e Coutinho (2007), afirmam:

As viagens turísticas ao exterior apresentam um componente importante para a hotelaria brasileira: os turistas brasileiros, 80 por cento dos quais se destinam aos Estados Unidos, passam a conhecer o padrão da hotelaria de países desenvolvidos, que apresentam melhor qualidade e menores preços. Gradualmente, esses turistas irão pressionar as empresas do setor hoteleiro no Brasil a oferecer mais qualidade e preços menores. (PEREIRA; COUTINHO, 2007, p. 14)

Esse acontecimento foi com certeza uma mola propulsora em muitos aspectos, pois as Secretarias, órgãos e instituições que se comprometiam com o desenvolvimento do turismo no país, sabiam que, para despertar e alavancar a atividade e a iniciativa privada era preciso: a) entrada de investimento público mais incisivo em infraestrutura; b) plano de *marketing* para atrair e intermediar turistas e empreendedores aos destinos brasileiros; c) políticas de incentivo para que os empreendimentos pudessem se consolidar e inovar tornando-se mais competitivos com o mercado global.

A vilegiatura marítima na década de 1980 passa por um momento de expansão das grandes cidades, ocupa em linhas paralelas à beira-mar rumo a outras paragens praianas. Com destaque para o Nordeste que possuía já grande potencial na prática da vilegiatura, Pereira (2014), afirma que a intensificação desta prática no final dos anos 1980 se deu pela implantação de infraestruturas nestas localidades, dando assim condições de estruturas básicas para as segundas residências e também a atividade turística. Logo o crescimento resultante da infraestrutura implantada fortaleceria os novos equipamentos de atração para o imobiliário do turismo. São estes acontecimentos que aceleram no fim da década de 80 para o começo da década de 90 uma nova gama de oportunidades também para inserção de empreendimentos turísticos no litoral.

No Brasil, já em meados da década de 1990, surgia uma das mais expressivas políticas públicas voltadas para o turismo, o Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE) e, na mesma década, também surgem outras

políticas públicas que também contemplam o turismo, como o Programa Nacional de Municipalização do Turismo (PNMT) e o Programa de Desenvolvimento do Ecoturismo para a Amazônia Legal (PROECOTUR) juntas são políticas tríades que se formaram e agiram no território brasileiro procurando alavancar a atividade turística no país.

O PNMT criado em 1992 e oficialmente instituído em 1994, identificando 700 municípios com potencial o turismo, cujo objetivo era descentralizar as políticas públicas no desenvolvimento e fortalecimento do planejamento turístico municipal. O PROECOTUR, visando o desenvolvimento sustentável da Amazônia na prática do ecoturismo, contempla todo um conjunto de municípios da Amazônia Legal com atrativos na prática do ecoturismo, financiado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

O PRODETUR é o mais significativo quando se trata de uma intensa transformação no litoral nordestino, pois foi objetivada para desenvolver condições propícias à expansão e fortalecimento da qualidade turística no Nordeste brasileiro. Inicialmente, contando com os nove (9) estados nordestinos vislumbrando ações estruturantes quanto a itens de saneamento, transportes e urbanização, projetos de proteção ao meio ambiente e capacitação profissional, reestruturação das instituições públicas no trato as ações sobre o turismo.

O PRODETUR foi dividido em duas fases, logo a primeira operada na década de 1990 já deixava sua marca para década seguinte, aumentando a capacidade de fluxo de turistas na recepção e distribuição através dos aeroportos e melhorias das rodovias, assim, conseqüentemente, aumentaram-se as possibilidades financeiras da região.

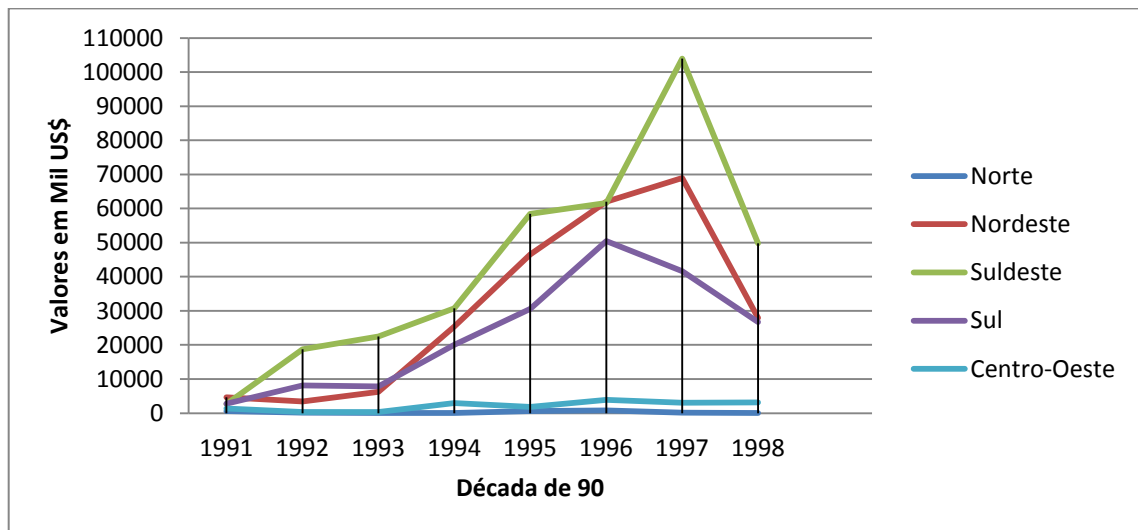
As metrópoles nordestinas passam a incorporar a valorização turística também através das políticas públicas do PRODETUR-NE, o que implicou em transformações do espaço litorâneo ainda mais intensas do que nas décadas passadas, agora o turismo em conjunto da vilegiatura marítima destoam da pesca e do porto como imagens únicas associadas às das praias (DANTAS, 2009).

Assim Araújo (2012), deixa claro que a importância desta primeira política pública para a propulsão de outras e a aceleração da inserção do imobiliário que viria, tornando-se totalmente favorável a um desenvolvimento turístico imobiliário no litoral nordestino, como algo sem precedentes.

"Esse contexto de valorização turística nos anos entre 1990 e 2000 é de tal forma que outras fases do PRODETUR (PRODETUR II e Nacional) são aprovadas posteriormente, no intuito de reforçar o papel do Estado para o desenvolvimento turístico e conseguir atrair cada vez mais fluxos e investimentos turísticos." (ARAÚJO, 2012, p. 66)

Aqui destacamos, em especial, o BNDES que é uma das principais fontes de crédito para o turismo no Brasil, pois se destaca em diversos programas, projetos e iniciativas de grande porte de investimento. Grandes hotéis e parques temáticos tinham no BNDES seu crédito de apoio e como podemos destacar, foi em meados da década de 1990 que se sobressaíram grande parte dos investimentos para tal finalidade, com destaque ao Nordeste e ao Sudeste segundo o gráfico a seguir.

Gráfico 2 – Investimento do BNDES aos Empreendimentos Turísticos década de 90



Fonte: BNDES – Adaptada pelo Autor de SAAB (1999)

Podemos somar, na década de 1990, que o BNDES obteve um desembolso de US\$ 821.349.100,00 para o setor do turismo, investimentos quase nulos nas regiões Norte e Centro-Oeste, já no Sul, houve um considerável crescimento, mas que foi superado em 1994 pelo Nordeste com o grande volume empregado, assim também como o Sudeste. Segundo Saab (1999), com bases nos dados do BNDES, há variação da tipicidade dos financiamentos feitos, pois no começo da década de 1990 predominava entre 96% a 100% de investimento para implantação, expansão e modernização de hotéis, após 1995 passa a dividir investimentos com parques temáticos e outros grandes projetos nos quais os primeiros imobiliários e operadoras turísticas começam movimentar-se com maior expressão em recursos, tal aquisição fez com que houvesse investimentos um pouco mais ousados que os anteriores se enquadrando na lógica dos grandes empreendimentos que a época começava a se cogitar e instalar com mais estabilidade, como os complexos internacionais projetados no Sauipe, Praia do Forte, Ponta do Dourado na Bahia, Guadalupe em Pernambuco, Pitangui no Rio Grande do Norte, Cumbuco e Porto das Dunas no Ceará.

Para que isso fosse possível, o BNDES utiliza de condições diferenciadas de apoio através das políticas operacionais vigentes da década como o Programa Nordeste Competitivo (PNC), o Programa Amazônia Integrada (PAI) e o Programa de Fomento e Reconversão Produtiva da Metade Sul do Rio Grande do Sul (RECONVERSUL), que em grande medida tinham metas que atingiam diretamente nos equipamentos e infraestruturas que beneficiavam o turismo.

A apresentação do gráfico nos faz refletir sobre o contexto político e econômico no país que vivenciava uma instabilidade até começo dos anos 1990, porém, com a chegada do Plano Real para estabilizar a moeda, reeleição do presidente para alavancar a confiança na economia e a propulsão das políticas públicas para criar infraestruturas de base ao turismo, trazendo oportunidade aos incorporadores que já tinham o desejo de empreender no litoral brasileiro, reascendem a tentativa de espalhar redes hoteleiras, trazendo uma nova forma de construir e administrar os grandes empreendimentos.

Esse contexto prepara o Brasil para um momento de abertura e expansão de diversas atividades econômicas frente ao mercado internacional, inclusive no Nordeste para a atividade turística, que ganha adesão do poder público junto as políticas públicas e das iniciativas privadas nacionais e internacionais na cobertura imobiliária de seus empreendimentos de luxo como é o caso dos Complexos Turísticos Residenciais que veremos no próximo capítulo.

3 PROPULSÃO DE UM TURISMO DOS COMPLEXOS

Inicialmente este capítulo revela passagens da definição dos Complexos Turísticos frente as designações do Ministério do Turismo, que posteriormente se desdobra nos Complexos Turísticos Residenciais do litoral nordestino, megaempreendimentos semelhantes aos praticados pelo imobiliário espanhol, que com o aporte de infraestruturas que o poder público proporcionou e as iniciativas privadas nacionais e internacionais, ela pôde se desenvolver com mais propriedade, embora a crise econômica mundial de 2008 tenha atentado a esta estabilidade, a adaptação e redirecionamento do mercado internacional para o público consumidor brasileiro deu condições de manter a prosperidade dos grandes empreendimentos e dos Complexos.

Posteriormente é colocado em questão as composições de equipamentos de hospedagem, segunda moradia e de lazer, no intento de entendermos suas dinâmicas na configuração dos Complexos Turístico Residências. Nos equipamentos de hospedagem e

segundas residências é analisado as formas de administração, o que foi projetado no *Master Plan* e do que está sendo efetivado em cada um dos Complexos analisados, já nos equipamentos de lazer busca-se além de entender as formas de lazer e os equipamentos de lazer, demonstrar a relevância dos principais dinamizadores dos Complexos Turísticos como são as praticas do golfe, esportes náuticos, *Spas* e Centro de Eventos.

3.1 Percepção teórica e prática dos Complexos Turísticos Residenciais

Quando remetemos ao nome “Complexos Turísticos” devemos entendê-lo na forma mais ampla e conjugada, onde há uma inserção de meios de hospedagem de diversas tipologias, como hotéis, resorts, residências para moradias ocasionais, equipamentos de lazer e serviços especializados, comportado em extensa área, é assim que são vistos de uma forma geral, variando um a outro as modalidades dos equipamentos de lazer, de tipologias imobiliárias e serviços oferecidos.

O Glossário do Turismo do Ministério do Turismo em seu banco de dados "Dados e fatos" nos revela alguns esclarecimentos do significado destes empreendimentos para o turismo.

Superfície variável do território que reúne as seguintes condições:

- a) Atrativos turísticos cuja visita exija pelo menos três dias;
- b) Pelo menos um centro turístico urbano;
- c) Atrativos e centros turísticos secundários localizados dentro do raio de influência do centro principal (distância máxima de 3 horas, utilizando-se de meios de transportes coletivos).

No item A, os atrativos turísticos que exigem um maior tempo de permanência são diversos, atingidos de forma eficiente entre os meios de hospedagem pelos *resorts* em que obtém um tempo de permanência médio maior do que os hotéis, fora suas instalações diferenciadas com quartos, armários e necessidades maiores de recreação (MILL, 2009). As segundas residências são de tempo de permanência bem superiores em que "...o uso pode ser repetido, mas não consecutivo por período superior a um ano..."(TULIK, 1995, p. 21).No litoral, além das praias, os equipamentos, como campos de *golf*, realização de práticas de outros esportes, passeios, spas, grandes e médios eventos, entre outros, além de diminuírem a sazonalidade dos empreendimentos, entretêm e ocupam por mais tempo devido a toda programação elaborada para aqueles que desejam usufruir das atividades e serviços oferecidos.

No item B, que para entender melhor, precisamos detalhar sobre o que pode vir a ser um centro turístico urbano e a importância de um para Complexo Turístico, pois o centro

turístico urbano são semelhantes às sedes municipais ou vilas urbanas, geralmente, são lugares em que existam equipamentos básicos de serviços e infraestrutura urbana, que para o turista é um atendimento mais imediato de serviços e equipamentos de uma cidade. Segundo Boullón (2006), o centro turístico oferece alojamentos, locais de alimentação, agências de viagens de ação local, informações turísticas sobre as facilidades e atrativos locais, comércios turísticos, serviços de telefone e correios, sistema de transporte interno conectando o centro aos atrativos turísticos e conexão com os sistemas de transporte externo a nível internacional, nacional, regional e local, de acordo com a hierarquia do centro. Com essa definição, a necessidade dos Complexos Turísticos estão cada vez mais autônomos com a aquisição de equipamentos e serviços próprios de um centro turístico urbano, ficando gradativamente independentes sobre outros centros, embora ainda dependentes das capitais próximas.

No item C, comenta o fato de obter um centro ou atrativo secundário no raio de influência do centro principal, que, nesse caso, são alguns equipamentos turísticos ou destinos que trazem novas opções de lazer ao turista, seja uma praia deserta em determinada localidade com serviços de passeios de *buggys*, ou uma praia com ótimas condições para o *surf*, uma localidade com uma feira de artesanato da comunidade local ou um estabelecimento que tenha em funcionamento um parque aquático, são exemplos de centros e atrativos secundários ao centro principal dentro do raio de influência em que os Complexos Turísticos também estão inseridos.

Tomemos alguns exemplos analisados diante da definição elaborado pelo Ministério do Turismo e do contexto dos Complexos Turísticos no Nordeste, em que a praia, embora não mencionada, está incluída como atrativo principal entre os complexos. Começamos com o Complexo Turístico Aquiraz Riviera, que tem como principal atrativo o Hotel Dom Pedro Laguna e o Clube de Golfe, como também outras programações e atividades que incentivam os turistas a passarem mais tempo em estadia, como centros turísticos urbanos próximos, tem-se a capital Fortaleza que oferece os serviços e equipamentos urbanos básicos. Como atrativos e centros secundários temos o Beach Park, Açuaville, a Praia do Porto das Dunas e Distrito de Tapera. Em Pernambuco, a Reserva do Paiva, no atual momento, tem com principais atrativos o Sheraton Hotel e uma diversidade de condomínios para segundas residências que oferecem entretenimentos aos turistas e vilegiaturistas por mais tempo, com alguns equipamentos dispostos. Tem-se como centro principal tanto Recife como Jaboatão dos Guararapes pela importância e proximidade dos mesmos. Logo, como atrativos e centros secundários estão as suas praias e *resorts* vizinhos, como Muro Alto, Porto de Galinhas, em Ipojuca e seus respectivos hotéis e *resorts*. Na Bahia, o Complexo Turístico Iberostar conta como principais atrativos seu clube de golfe e os Hotéis

Iberostar Praia do Forte e Iberostar Bahia que trazem algumas programações que integram os equipamentos e empreendimentos do Complexo Turístico animando os turistas a estenderem um pouco mais sua estadia, como centro principal além da Vila de Praia do Forte, que tem um bom número de serviços e equipamentos urbanos, a capital Salvador é um destes pontos de apoio, logo, os atrativos e centros secundários ficam em Praia do Forte, com Parque Klaus Peters e o Projeto Tamar e nas praias próximas à Praia de Guarajuba, em Camaçari e o Complexo da Costa do Sauipe.

Até então, esses componentes que o Ministério do Turismo adota como definição, são apenas locacionais frente aos atrativos, serviços e infraestrutura próximas que pouco dizem sobre sua real dinâmica interna e seu desempenho frente aos outros empreendimentos, tornando-a assim uma designação frágil e incompleta.

De certo, uma das formas de Complexos Turísticos que mais se aproximam dos praticados no Nordeste brasileiro são os Complexos Turísticos Residenciais que aqui é colocado como um conjunto de equipamentos hoteleiros, lazer e segundas residências permeados por serviços de qualidade. Seu grande diferencial se dá pelo porte do megaempreendimento, a diversificação de produtos turísticos, as múltiplas tipologias imobiliárias (turismo e vilegiatura) casados em um só empreendimento. Este tipo de empreendimento trouxe dinâmicas internacionais bem intensas ao litoral da região nordeste no começo dos anos 2000.

O boom do imobiliário internacional ecoa nos trópicos, associado a empreendimentos que lidam, concomitantemente, com a dinâmica turística e da vilegiatura. Trata-se dos Complexos Turísticos Residenciais, cuja matriz contempla um núcleo hoteleiro circundado por conjunto de segundas residências, disponibilizadas aos vilegiaturistas internacionais. (DANTAS, 2015, p.125)

Dantas (2015), reitera o papel duplo das segundas residências de uma vilegiatura que também é colocado no *pool* hoteleiro pelo complexo, direcionando proposta a um turismo residencial. Em uma discussão inicial, remetemos às origens deste tipo de empreendimento ao desenvolvimento do turismo residencial espanhol acoloiado na costa mediterrânea espanhola que obtém alguns passos e características de evolução nesse sentido, segundo Aledo (2008), em meados da década de 1970 inicia um processo de ocupação frente ao litoral com algumas casas e prédios. No começo da década de 1980, até antes da crise em 1991, os grandes projetos passam a se consolidar com um grande número de unidades habitacionais. Nos anos seguintes até 2002, os grandes empreendimentos passam a incorporar os campos de golfe, agregando ainda mais valor ao que já era notável e, por último, predominou-se como principal produto os Complexos Turísticos Residenciais. Estes últimos tendo como características em evidência, segundo Demajorovic, Laterza e Kondo (2009, p. 4):

[...] estrutura fechada, com fortes medidas de segurança que impede a livre circulação de pessoas em suas dependências. Caracterizam também pela grande infraestrutura (energia, centrais de tratamento de efluentes, estradas), participando o capital público e privado em seu financiamento. Com o objetivo de satisfazer todos as demandas de seus residentes, a empresa investidora procura dotar o empreendimento com uma série de serviços, tais como saúde, fitness, restaurantes, centros comerciais, segurança, manutenção entre outros. O objetivo final é transformar o empreendimento em uma unidade de ócio residencial privada, autônoma e independente do território em que está instalada. Trata-se de um novo serviço turístico que adapta o conceito "all inclusive" ao turismo residencial.

O Brasil ganhou grande visibilidade no mercado competitivo, nas primeiras décadas de 1980 e 1990 com o *boom* das redes hoteleiras e *resorts*, mais recentemente também composto por grandes empreendimentos de serviços mais completos. Com o bom desempenho do Brasil perante o contexto do mercado imobiliário para o turismo, os europeus acabam por "desembarcar" em terras brasileiras com suas bagagens e novas experiências para os empreendimentos turísticos, que alimentaram ainda mais as possibilidades de investimento no nordeste brasileiro agregado a afinidade ao turismo residencial que já se instalava, os agravantes que auxiliaram no vislumbre do nordeste brasileiro foram, segundo Demajorovic, Laterza e Kondo (2009, p. 35):

A combinação de todos esses fatores somou-se, ainda, aos recentes episódios de catástrofes naturais no Caribe e sudeste asiático (destinos concorrentes do litoral nordestino), e ao razoável esgotamento do litoral mediterrâneo europeu (que reflete no desgaste de seus atrativos naturais e na supervalorização imobiliária da região), configurando, finalmente, um decisivo aumento no volume de investimentos privados (nacionais e estrangeiros) no setor turístico especialmente na região do litoral nordestino brasileiro.

O primeiro notável Complexos Turísticos Residenciais no Nordeste brasileiro instalou entre as décadas de 1990 e 2000, o Complexo Costa do Sauípe (BA). Na virada do século, novos complexos começaram a se consolidar, agora amparados por capital estrangeiro, principalmente por grupos empresariais portugueses e espanhóis com ênfase no litoral baiano e cearense.

Com a evolução dos investimentos dos empreendimentos, posteriormente foi atingida pela crise mundial de 2008, em que boa parte dos investidores estrangeiros estancaram ou minimizaram seu investimento no mercado imobiliário voltado ao turismo no Nordeste, assim as barreiras do país ficaram cada vez maiores sobre aqueles que tinham desejo de investir, desta forma muitos dos empreendimentos construídos nesse período de crise não sucumbiram graças a entrada do capital nacional, tomando "as rédeas" sobre os investimentos e compras dos imóveis dos empreendimentos turísticos.

[...] após 2009, os empreendimentos imobiliários alteram sua política de marketing, direcionando-a ao mercado nacional, e redimensionam, em tamanho, os projetos a lançar. Mais uma vez, e seguindo o ocorrido no turismo, a base responsável pela

geração de fluxos capazes de evitar uma crise no setor, a exemplo do ocorrido na Europa e Estados Unidos, foi a clientela local: nacional, regional, bem como segmento importante das próprias cidades-sedes." (DANTAS, 2015, p.126)

O diretor de vendas e *marketing* do Iberostar no Brasil, Orlando Giglio, reitera em entrevista à revista Reportagem Panorâmica a inversão da participação entre estrangeiros e brasileiros:

Tivemos que adequar muito, porque o padrão da Iberostar é um padrão só e as mudanças também foram feitas para se adequar à brasileira, porque em principio era para recebermos 70% de estrangeiros e 30% de brasileiros e hoje a conta é muito mais do que inversa: 80% brasileiros e 20% estrangeiros, contando como estrangeiros também os do Cone Sul. (REPORTAGEM PANORÂMICA, *site*, p.23)

Portanto, grande parte dos Complexos Turísticos construídos nos últimos dez anos, com a interferência da crise tiveram que se adaptar, para que continuasse a se manter, reorientando suas ofertas para os investidores e consumidores brasileiros.

Partindo da virada do século, podemos ver os primeiros municípios se consolidando com o aporte dos grandes empreendimentos, a exemplo o Ceará em Aquiraz, Caucaia e Cascavel foram os mais cotados. Em Aquiraz, como já mencionamos, já contava com o Beach Park, porém passou, nos anos 2000, por um momento de expansão com condomínios e *resorts* (Beach Park Suítes, Beach Park Acqua Resort, Beach Park Living, Beach Park Wellness) além deles, o Complexo Turístico e residencial Aquiraz Golf & Beach Villas que hoje é o atual Aquiraz Riviera, com seus hotéis, *resorts* e condomínios (Riviera Beach Place, Manhattan Beach Riviera, Condomínio Porto Fino, Hotel Dom Pedro laguna.).

Em Caucaia é notada a crescente expansão das etapas do empreendimento do Vila Galé, no Cumbuco, primeiramente com o Hotel Vila Galé Cumbuco inaugurado em 2010 e mais recentemente o empreendimento acoloiado ao hotel o VG Sun Cumbuco que, em parceria com a construtora cearense Diagonal, lançará 330 apartamentos para venda, em etapas ligadas ao mesmo empreendimento. Deve contar ainda com um campo de *golf*, mais alguns condomínios, dois hotéis e uma vila comercial, totalizando seus 480 hectares. Em Cascavel como empreendimentos cogitados em Barra Nova não foram efetivamente instalados, investidas pelas portuguesas Banco Banif e Mykatys os empreendimentos Vila Duas Barras e Águas Belas Golf Resort & SPA respectivamente, esta última composta por dois condo-resorts.

No Rio Grande do Norte, veremos nos capítulos seguintes de forma mais detalhada, os insucessos na implantação de uma série de megaprojetos visando os Complexos Turísticos Residenciais, entre eles estão, no município de Nísia Floresta, o Natal Golf & Sports Club (2005) , no município de Touros, o Lagoa do Coelho Eco Resort (2005), e o Complexo Principado de Touros (2007), e no município de Rio do Fogo o Complexo Residencial Turístico Rio do Fogo (2006) e o Palm Tree Golf Resort (2007), esses, dentre

outros não citados, obtiveram expectativas de serem implantados, porém devido à crise mundial de 2008 e os constantes problemas na licença ambiental do empreendimento desacelerou os megaprojetos no estado.

Em Pernambuco houve uma boa porcentagem de grandes empreendimentos que começaram a ser projetados ou instalados nas décadas de 80 e 90, como por exemplo, o Blue Tree Park na década de 90 em Cabo de Santo Agostinho, hoje esse mesmo empreendimento, sob a bandeira portuguesa, é o Vila Galé Eco Resort do Cabo. Na mesma década tivemos a entrada do Complexo Turístico Enseada de Suape que, durante alguns anos, sofreu muitas mudanças no seu projeto original e ainda não retomou, também há o caso do Reserva do Paiva, que teve início de suas projeções e primeiras instalações em 1984 e logo depois parou tendo que refazer seu projeto e operando somente em 2007, o empreendimento localiza-se no litoral do município de Cabo de Santo Agostinho e se reprojeteu para garantir um fluxo internacional com hotéis, condomínios, *golf*, marina e serviços, porém, com a chegada da crise mundial de 2008, reorienta o *marketing* dos empreendimentos para uma lógica regional e local, crise esta também que definiu o Complexo Turístico The Reef Club, no município de Barreiros.

No mais, os empreendimentos mais recentes surgem em Muro Alto e Porto de Galinhas no município de Ipojuca, com grandes hotéis, *resorts*, condo-resorts e residenciais, porém, nenhum com porte de um Complexo Turístico.

No estado da Bahia, os municípios de Mata de São João, Porto Seguro e Prado estão entre os maiores em porte e volume de Complexos Turísticos em seu litoral. Em Mata de São João estão os Complexos da Costa do Sauipe, com suas pousadas, hotéis e *resorts* (Sauipe Club, Sauipe Ecoresort, Sauipe Fun, Sauipe Park, Sauipe Premium, Sauipe Class). Outro localizado no mesmo município está em Praia do Forte no Complexo Iberostar Praia do Forte composto por alguns hotéis (Iberostar Bahia Hotel Resort e Iberostar Praia do Forte Hotel) suas segundas residências. Podemos contar também com o Complexo Reserva Imbassaí Resort também em Mata de São João, que em seu *master plan* são projetados vários condomínios para segundas residências, um deles é o recém-lançado Vila dos Lírios, nele outros equipamentos, como hotéis, clubes esportivos, vilas comerciais, bangalôs são previstos. Em Porto Seguro há o Complexo Terravista e o Bahia Beach Resort e Golf Clube, ambos na Praia de Trancoso que se destacam principalmente por serem referência nacional sobre a prática de golfe pelos excelentes equipamentos e campos.

3.2 Complexos Turísticos Residenciais e suas composições

Nos próximos dois subtópicos "Estrutura e Porte da Hospedagem" e "Composições Atrativas de Lazer Diferenciado" são apresentados itens importantes (equipamentos de hospedagem, lazer e segundas residências) que fazem parte da composição do que é um Complexo Turístico Residencial. Sua explanação pratica sobre sua formas de administração, *master plan*, além do lazer nas praticas do golfe como esporte de luxo, práticas de esportes náuticos como extensão do empreendimento no mar, os *SPAs* e Centro de Eventos como compartimento dos serviços hoteleiros.

3.2.1 Estrutura e porte da hospedagem

O mercado imobiliário unido à variabilidade de perfis turísticos e ao litoral cada vez mais atrativo em expansão, faz emergir os Complexos Turísticos Residenciais, como símbolo desta transformação, que tem como grande vantagem sobre a sazonalidade turística, uma diversidade de equipamentos turísticos especializados em lazer de alto custo, que diminuem os riscos desta escassez periódica, além de diminuir também os riscos financeiros ao longo do seu processo de consolidação, dando uma maior sustentabilidade econômica a este empreendimento.

Dentro de um Complexo Turístico Residencial, existem vários tipos de empreendimentos que atendem a vários públicos de necessidades distintas de hospedagem, ou de morar ocasionalmente, estão entre eles as estadias longas, curtas, negócios, lazer ou apenas investidores. Para isso, existem algumas categorias que atendem a estas necessidades e que juntas compõem este Complexo.

Entre elas, existem três principais componentes de um Complexo Turístico que garantem o seu sucesso, remetendo-se à modalidade investida, segundo Kondo e Laterza (2008, p.70), os:

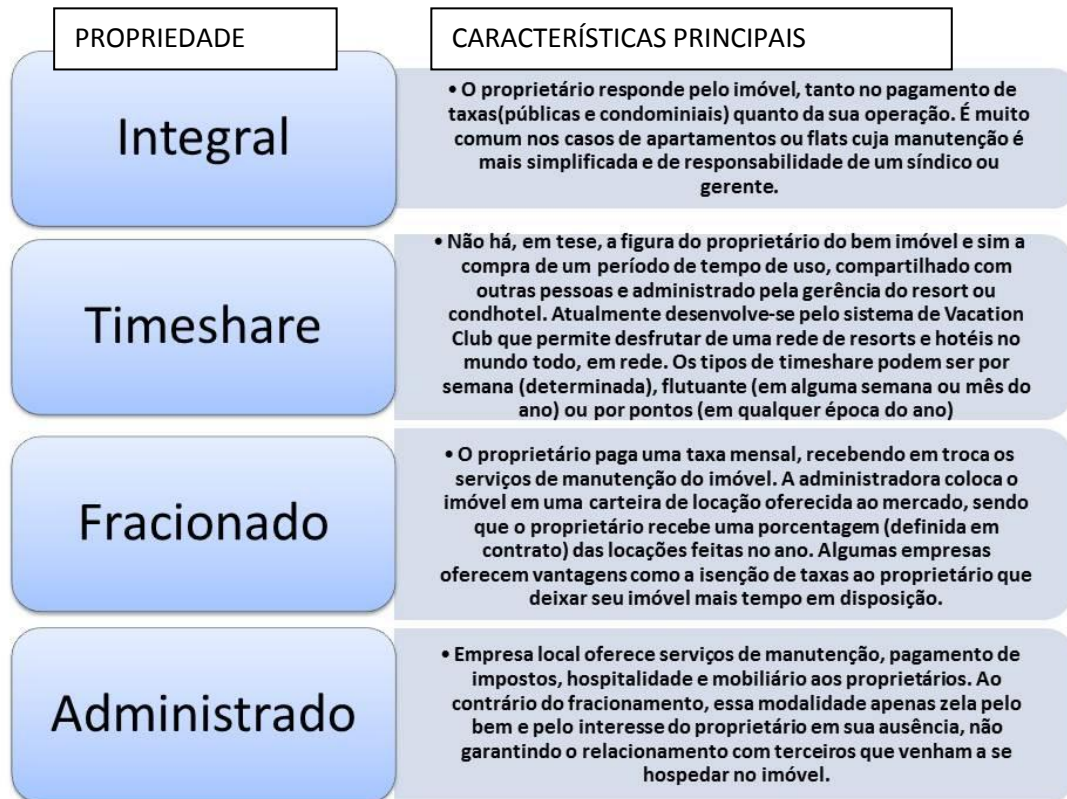
Quartos de hotéis requerem um comprometimento financeiro modesto por noite de hospedagem, *timeshares* requerem, em geral, um investimento único de valor mais alto (que depende do valor da propriedade e dos direitos de uso e participação definidos em contrato). Segundas residências requerem um investimento maior, similar àqueles feitos em primeiras residências.

Essa diversidade de serviços e tipos de propriedade acaba por ganhar o gosto de seus proprietários por motivações que se desencadeiam umas nas outras, pois, aquele que tinha a ambição de se hospedar ou obter um imóvel pela beleza do lugar ou pelos negócios que estão vinculados àquela localidade acaba por descobrir outras práticas que lhe dão novos

estímulos para frequentá-lo regularmente, como *golf*, esportes náuticos, spas e serviços, eventos entre outros tipos de atividades que lhes conferem conforto, bem-estar e status.

Observando bem atentamente, distintos empreendimentos dos complexos procuram, como um objetivo comum, manter-se no mercado com mais estabilidade. Juntos, em um Complexo Turístico Residencial, eles podem compartilhar suas *benesses* no que tange a espaços compartilhados e economicamente também favorecidos.

Figura 2 - Propriedades e características da Tipologias imobiliárias turísticas



Fonte: SILVA, A. C. 2013. Adaptado pelo autor.

Nos Complexos Turísticos muitas combinações de empreendimentos são feitas, principalmente entre hotéis e condomínios de segundas residências, geralmente são associados ao *pool* hoteleiro ou *time share*, como podemos ver no quadro acima com outros aspectos que também são trabalhados no empreendimento. Mas como gerar harmonia entre grandes empreendimentos como estes? Como se combinam para crescerem? Administrativamente como eles se conciliam? Algumas respostas sobre planejamento, desenvolvimento e administração são colocadas por SCHWANKE *et al* (1997) *Apud* Kondo e Laterza (2008, p.74)

- a) A combinação de hotel, *timeshare* e segundas residências aumenta e diversifica o uso de equipamentos recreacionais por um período maior do ano;
- b) Hóspedes são proprietários potenciais dos imóveis;

- c) Os hotéis podem oferecer um programa de gerenciamento do aluguel dos imóveis ao longo do ano, e o proprietário pode ou não aderir a este programa.

O item A é um dos fatores que trazem o maior conforto para os investidores, a aliança entre empreendimentos de hospedagem e segundas residências associada às formas de propriedade como *Timeshare*⁹, com equipamentos especializados de lazer, diminuem os impactos da sazonalidade turística, proporcionando maior estabilidade durante a maior parte do ano. O item B garante que os hóspedes dos hotéis possam ser potenciais consumidores dos imóveis dispostos no Complexo, não sendo apenas mais um turista que o visita esporadicamente, dependendo de seus interesses, pode ser um investidor dono de um imóvel de segunda residência. O item C trata-se de um programa feito entre o proprietário e a operadora hoteleira, que lhe dá a opção de que, através do aluguel do imóvel, possam compartilhar lucros entre ambos, isto garante um bom retorno ao investidor proprietário, maior lucratividade às operadoras hoteleiras do complexo, e uma satisfação do hóspede em conhecer uma grande variedade de empreendimentos, ocasionando grande visibilidade entre o maior número de turistas que queiram obter um imóvel no Complexo.

No processo de implantação do *máster plan*, de uma forma geral, suas etapas ou fases são cautelosas, levando em conta o sucesso e insucesso do megaempreendimento. O Complexo do Aquiraz Riviera, por exemplo, é constituído por duas grandes fases, em sua primeira fase, com um forte *marketing* sobre o complexo, optou por dois grandes atrativos, o Hotel Internacional Dom Pedro Laguna e parte dos campos de golfe, foram eles que trouxeram para o Complexo os primeiros fluxos, dando notoriedade no mercado imobiliário. Para a segunda fase deu fôlego ao investimento nas unidades unifamiliares que, dentre seus 606 lotes, 50% encontram-se vendidos e com alguns outros para fechamento de contrato, mas o que visualizamos no Complexo são poucas casas nestas unidades, logo explicado pelo empreendimento no Portal de notícias da Câmara Brasil Portugal que, até em 2013, houve apenas 17 projetos aprovados dos quais 3 estavam construídos e 2 em construção. E o que percebemos é uma segunda fase que caminha para consolidar as unidades multifamiliares, como o Riviera Beach Place e outros dois grandes condomínios Manhattan Beach Riviera e Porto Fino (Bangalôs de luxo). Mudança notória quando comparado ao *mater plan* original que objetivava um maior número de hotéis, agora ocupadas por unidades multifamiliares.

Já o Reserva do Paiva optou por etapas bem fragmentadas, sendo 18 etapas em 15 anos. A primeira etapa contemplada com o Condomínio Horizontal Morada da Península, de

⁹ *Timeshare* – ou titularidade de férias partilhadas – significa que compra um período de tempo específico, normalmente uma semana ou mais a estadia de um imóvel num empreendimento. Fonte: www.rci.com

66 casas, a segunda com 132 apartamentos, como o Vila dos Corais e Terraço Laguna, a terceira contemplada com o Hotel Sheraton Reserva do Paiva e um centro comercial e de negócios "Novo Mundo Empresarial", *Open Mall* de comércios e serviços. A quarta etapa recém-concluída contemplou mais dois condomínios com o Jardim do Mar e Varanda do Parque, mais recente ainda o lançamento da quinta etapa que está programada para ser entregue em 2018 com os condomínios Verano e Paradiso que, segundo a Folha de Pernambuco, já estão com 85% de suas dependências vendidas. Outros equipamentos se escalam nas etapas seguintes como os residenciais (Acqua Marine) Golfe, Marina, hotéis e áreas de lazer que, segundo Luis Henrique Oliveira, diretor regional da Odebrecht Realizações Imobiliárias, orientou depender do desenvolvimento e vendas das unidades do Complexo.

Já o Complexo Turístico Iberostar composto, até então, por 3 grandes etapas, começado em 2009 com 25 casas e 49 apartamentos já comercializados, um grande hotel (Iberostar Bahia) e parte dos campos de golfe. Tendo, em sua segunda, etapa mais 26 apartamentos, um hotel (Iberostar Praia do Forte), completou-se o campo de golfe com 18 buracos e mais algumas unidades unifamiliares e multifamiliares. Na terceira fase mais 36 apartamentos serão lançados que, juntando todas as etapas que se seguiram, somam 128 casas e 760 apartamentos.

As etapas ou fases, como podemos perceber, se desenvolvem mais rápido ou mais lento à medida que a resposta do mercado imobiliário se coloca ou não favorável. Começam etapas sempre com um empreendimento turístico aliado a algum atrativo de peso, seja uma marca de hotel internacional, um grande equipamento de lazer ou uma supervalorização das belezas e localização da praia, à medida que as aquisições acontecem, os desdobramentos das etapas seguintes se realizam. A crise de 2008 influenciou nesse andamento, pois muitos destes complexos tiveram que replanejar, ou adaptar seus respectivos *masters plans*, antes voltado ao turista estrangeiro, agora voltado ao mercado brasileiro.

3.2.2 Composições atrativas de lazer diferenciado

Cada Complexo Turístico detém algum atrativo e equipamento que proporciona atividades de lazer, logo as estruturas que as compõe ofertam experiências fora de seu cotidiano, onde podem usufruí-los agregados ao conforto e aos serviços incorporados.

Estes equipamentos de lazer são resultados da competitividade e inovação do mercado hoteleiro e turístico para garantir ainda mais fluxos com interesses requintados, pois,

quanto mais diversificados os equipamentos dispostos no empreendimento, maior a garantia de um público diverso e dinâmico, e os Complexos Turísticos, em sua grande parte, possuem uma gama de equipamentos de lazer.

O sociólogo francês Joffre Dumazedier (1979), um dos pioneiros em estudos sobre o lazer, em sua obra "Sociologia empírica do lazer", traz alguns tipos de atividades de lazer, são eles:

- a) Lazer físicos: que são atividades que implicam movimento do turista explicitado principalmente em práticas esportivas como os esportes náuticos, tênis, golfe, entre outros;
- b) Lazer artísticos: seja em forma de apreciação ou de elaboração artística, tornam-se objetos de atratividade um grande concerto, exposição de artes, musical internacional, arranjos artísticos de contemplação de grande importância;
- c) Lazer Práticos: que são afazeres manuais, quase sempre elaborados no dia a dia do turista, o que pode chegar a ser um semilazer para alguns, o autor relata sobre a jardinagem como exemplo;
- d) Lazer intelectual: qualquer atividade que privilegie e estimule a cultura e o intelecto, são atividades que possuem um grande teor informativo, como debates e experiências;
- e) Lazer social: que é a atividade de interação entre amigos, colegas ou até mesmos desconhecidos, se leva ao encontro do outro em busca de se socializar.

Estes lazeres explicitados para Dumazedier *et al* (1979), em sua obra foi uma forma de identificar como as diversas faixas etárias, em especial os mais idosos (por terem mais tempo de lazer), se colocavam nestas posições de agentes do lazer, porém podemos também concluir que estas formas de lazer contribuem para uma explanação ampla das direções que elas podem atingir quando imbricadas as atividades dos empreendimentos turísticos, que são necessidade para sua reinvenção como mercadoria turística.

Stucchi (1997), no livro "Introdução aos estudos do Lazer" no capítulo "Espaços e equipamentos de recreação e lazer" explicita de forma mais concreta as realizações destes lazeres detalhando sobre os diversos equipamentos de lazer sendo eles:

- a) Equipamentos especializados: são equipamentos que um interesse mais direcionado ao tipo de prática, como por exemplo: bibliotecas, parques, campos de golfe, auditório, teatro, cinemas;
- b) Equipamentos polivalentes: com programação variada e a atender um público bem variado, obtém um grande porte, como exemplo os centros culturais;

- c) Equipamentos polivalentes grandes: obtém maior envergadura e fluxo que o anterior, amplificando conseqüentemente o porte deste equipamento com programação variada e público variado;
- d) Equipamentos de turismo: associasse às hospedagens e suas atividades, já identificada como destino de experimentação dos equipamentos que não se resumem à hospedagem e alimentação, mas de outras atividades agregadas.

Todas elas existem seus conceitos, localizações específicas, tipo de público, programações, formas de atendimentos e composições o que torna mais fácil de diferenciá-las e classificá-las junto à análise. O fato é que na interpretação destas definições perante a complexidade associativa que os equipamentos dos Complexos Turísticos detêm, fazem com que eles obtenham certa ligação entre os equipamentos especializados (ex: Golfe) a um equipamento turístico (ex: Resort) de Stucchi (1997) coexistindo com algumas formas de lazer de Dumazedier (1979) como o físico, artístico, intelectual ou social. Daremos foco nos equipamentos que se desenvolvem como principais atrativos e que releva toda essa dinâmica nos Complexos, como *SPA, Golf, Convention*, entre outros. Notaram-se nos padrões dos Complexos Turísticos do Nordeste os destaques dos seguintes equipamentos:

Golfe

O golfe é um esporte apreciado por amadores do mundo todo, principalmente os europeus, pois Portugal, Espanha, porção da África do Norte e América cresceram muito nos últimos anos junto com os países tradicionais no esporte, como Estados Unidos, Japão, Reino Unido, Canadá e Austrália. O golfe tomou tal proporção que entre 1985 a 2000 o número de jogadores em todo o mundo passou de 35 milhões para 56 milhões (CORREIA; MARTINS, 2005)¹⁰. O desejo do esporte e dos campos de golfe passou a se tornar parte dos grandes empreendimentos nessa competitividade em atrair um maior número de atividades e serviços para os turistas.

Trata-se de um produto turístico altamente especializado e que requer em sua construção e manutenção um alto grau tecnológico em infraestruturas, sobre seu elemento primordial, a paisagem (fauna, flora, relevo).

Em planos ideais, um bom campo de golfe é composto por 18 seções ou 18 buracos totalizando uma área total de no mínimo 40 hectares, quando composta somente por nove (9) seções, para efetuar um circuito completo os esportistas executam duas voltas sobre o mesmo campo, porém fica menos atraente que os de 18 seções. Os arquitetos especializados são os responsáveis por elaborarem os circuitos entre as seções, em que escolhem o tipo de

¹⁰ CORREIA, Antonia; MARTINS, Victor. Competitividade e eficiência na indústria do golfe: o caso do Algarve. **Revista portuguesa de estudos regionais**, n. 7, p. 85-101, 2005.

grama para cada local, localização das lagoas, disposição dos obstáculos como os morros e colinas, pois, quanto maior a dificuldade, mais atrativo e desafiador o campo de golfe fica. O golfe também é um excelente atrativo para garantir um maior tempo de estadia dos turistas amantes deste esporte e diminuem a sazonalidade dos empreendimentos turísticos com o envolvimento dos torneios.

Para um investimento em campos de golfe, não é qualquer empresa ou empreendimento que obtém tecnologia apropriada para tal, pois se trata de um equipamento com grande volume de investimento inicial empregado (preço do solo, projeto de construção, licenças, infraestruturas, edificações e equipamentos complementares) com um retorno a longo prazo, ou seja, somente empreendimentos já especializados com experiência em campos de golfe e capital consolidado no mercado avançam com mais facilidade no intento de obter este tipo de equipamento, como são os casos dos Complexos Turísticos, que casam a experiência estrangeira com sua solidez no mercado para garantir um equipamento de qualidade no mundo do golfe.

Há no mundo e no Brasil mercado de empreendimentos turísticos que giram entorno dos campos de golfe, onde os equipamentos de hospedagem auxiliam aos denominados lócus de um turismo do golfe, porém não é o que acontece com os Complexos, pois neles o golfe é apenas mais um acessório do empreendimento. Como constata Correia e Martins (2005), em sua experiência nos campos de golfe em Portugal e outros países europeus o fato de torna-los um lócus primordial de práticas a profissionais que acabam por afastar os turistas comuns que utilizam o esporte como lazer complementar, o que influenciariam consequentemente em um menor fluxo de turistas.

Porém, na sua interferência no meio ambiente trazem grandes preocupações sobre os elementos da natureza (água, solo, vegetação). Ao solo são associados os riscos de erosão resultado das movimentações de terras na modelação do terreno e compactação dos solos, na vegetação vê-se a introdução de espécies exóticas e destruição da vegetação natural para a limpeza do terreno e construção dos caminhos e zonas de jogo de cada seção. Destes elementos, sem dúvidas, a água é o principal elemento afetado, na contaminação de águas superficiais e subterrâneas pelos fertilizantes e pesticidas utilizados na manutenção do gramado, outro grande problema é o consumo de águas superficiais e subterrâneas para irrigar o gramado, em um momento em que o mundo, o país e a região nordeste presenciam a escassez de água para necessidades básicas esse agravante fica ainda maior.

Porém, estas problemáticas dizem ser suplantadas pelos possíveis impactos sociais na geração de empregos, projetos sociais de inclusão, gerações de renda através dos grandes torneios.

Entre os principais roteiros do circuito de golfe, segundo o Portal Brasileiro de Golfe "Golfe.esp.br" no Nordeste estão:

- a) Clube de Golfe Aquiraz Riviera: em Aquiraz-CE na Região Metropolitana de Fortaleza, equipamento do Complexo Turístico Aquiraz Riviera, que teve como arquiteto e designer Donald Steel, inaugurado em 2009, campo com 6.975 jardas, 18 buracos, filiada pela Federação Pernambucana de Golfe, preços que variam entre 110 a 180 reais, aulas de golfe, alugueis de equipamentos e serviços de bar, restaurante, vestiário e heliporto. Para estadia, o clube dispõe do Hotel Dom Pedro Laguna, o mais conceituado e próximo do Clube, ambos dentro do mesmo complexo, mas também é ofertado uma grande variedade de estabelecimentos localizados em Porto das Dunas em Aquiraz-CE;
- b) Caxangá Golf & Country Club: em Recife-PE, capital no bairro de Iputinga, obteve com arquiteto e designer Michel Lang, campo com 6.051 jardas, 18 buracos, filiada pela Federação Pernambucana de Golfe, preços que variam entre 150 a 180 reais, aulas de golfe, alugueis de equipamentos e serviços de bar, restaurante, *Pro Shop*, vestiário, sauna e piscina. Para estadia e alimentação, o equipamento dispõe de variados meios de hospedagem na capital Recife como o Internacional Palace, Atlante Plaza, Mar Hotel Recife, Marolinda, Vila Rica Hotel, entre outros;
- c) *Comandatuba Ocean Course*: em Una-BA no litoral sul do estado, mais especificamente na Ilha de Comandatuba integrado ao Resort Hotel Transamérica, Ilha de Comandatuba. Equipamento inaugurado em 2000, considerado o primeiro campo de golfe especializado do Nordeste, com 6.928 jardas, 18 buracos, filiadas pela Federação Baiana de Golfe, com alugueis de equipamentos e possui o mais completo clube em serviços dentre os clubes de golfe com *Pro Shop*, bar, restaurante, vestiário, sauna, piscina, heliporto e aeroporto particular. As instalações de hospedagem e alimentação têm como única opção a estadia do próprio Complexo, por ser também um pouco afastada das demais, a relação do clube se dá diretamente com todos os serviços neles dispostos;
- d) Iberostar Praia do Forte Golf Club: em Mata de São João-BA na Região Metropolitana de Salvador, integrado ao Complexo Iberostar Praia do Forte, inaugurado em 2006, teve como designer Paul B. Dye, campo com 6.820 jardas, 18 buracos, filiada pela Federação Baiana de Golfe. Valor para jogar fica entorno de 160 reais, sendo aberto para visitantes e tarifa diferenciada para hóspedes, alugueis de equipamentos e possui serviços de Pro Shop, bar social, bar de passagem, restaurante, vestiário, heliporto. Em estadia e alimentação o clube recomenda as instalações nos hotéis do próprio

Complexo do Iberostar, porém há algumas opções localizadas na Vila da Praia do Forte, como o Tivoli EcoResort e algumas pousadas;

- e) Terravista Golf Course: em Trancoso-BA no litoral Sul do estado, inaugurado em 2004, teve como designer Dan Blankenship, é o maior dos aqui listados com 7.212 jardas, 18 buracos, filiada pela Federação Baiana de Golfe. Valor para jogar é de R\$ 300 (18 buracos), R\$ 250 (9 buracos) ou R\$ 215 para hóspedes de hotéis conveniados, possuem alugueis de equipamentos e possui serviços de Pro Shop, bar, restaurante, vestiário e heliporto. Para estadia e alimentação o clube é conveniado ao Club Med, Estrela D'água, Villas de Trancoso, Uxua, Etnia contemplando todos os gostos com empreendimentos do litoral sul baiano.

Imagem 1 - Campo de golfe Aquiraz



Fonte: www.invistahome.com.br

Imagem 2 - Campo de golfe Comandatuba Ocean Course



Fonte: www.jornaldogolfe.com.br

Imagem 3 - Campo de golfe Terravista Golf Course



Fonte: www.golftravellers.com

Imagem 4 - Campo de golfe Iberostar



Fonte: www.hoteliernews.com.br

Um outro Campo de Golfe famoso que até pouco tempo estava ativo foi o Costa do Sauípe Golf Links, do Complexo da Costa do Sauípe no município de Mata de São João-

BA, possuía 18 buracos, serviços de bar, restaurante e pro shop e vestiário, um campo de 6.933 jardas. Inaugurado em 2000 e fechado definitivamente em 22 de abril de 2015. Segundo Ricardo Fonseca, editor-chefe do Portal Brasileiro de Golfe e da revista Golf & Turismo, em matéria do seu próprio portal, acusa que a perda do campo de golfe do Complexo do Sauípe foi causada pela falta de administração do campo, pois as diversas trocas de bandeiras atrapalham na manutenção do esporte e do campo, o que acabou por refletir na qualidade do campo de golfe e afastando diversos esportistas do golfe. O complexo, em nota, alega aos parceiros do Sauípe que os motivos são outras necessidades do público-alvo, estudos de mercados e pesquisas que levaram a destoar os campos de golfe como um de seus equipamentos, tendo em vista que, após a crise mundial em 2008, cessaram um fluxo mais acentuado para tal equipamento, logo o mercado brasileiro não conseguiu atender as expectativas de mercado pelo golfe e outras demandas foram geradas. Isso também nos revela a maleabilidade que os complexos têm com seus equipamentos que, no caso do golfe, torna-se viável readequar as necessidades do empreendimento refuncionalizando o local, seja para algum outro equipamento de lazer ou a construção de outros hotéis ou loteamentos.

Ricardo ainda afirma a importância que ele tinha em parceria com o Iberostar Praia do Forte Golf Club, que pela proximidade destes dois grandes campos, um complementava o outro, existia um fluxo entre eles, principalmente torneios que ajudavam ambos a se desenvolverem, porém com definhamento do Costa do Sauípe Golf Links ele afirma que o "Iberostar ficou abandonado à própria sorte". Porém, o Iberostar tem investido em seu campo de golfe e o designer Dan Blankenship, o mesmo do Terravista Golf Course, para garantir uma melhor estrutura.

Em 2015, no *World Golf Awards* que ocorreu no Conrad Algarve, Portugal o Hotel Dom Pedro Laguna recebeu o prêmio de "Melhor Hotel de Golfe do Brasil" informação que qualifica os empreendimentos turísticos nordestinos frente a prática do golfe.

O desenvolvimento desse esporte, com acentuado envolvimento na Bahia em números de campos de golfe, associado à excelência de hospedagem que o Ceará oferece e as perspectivas de desenvolvimento em Rio Grande do Norte e Pernambuco, tenta-se construir uma imagem do golfe no nordeste brasileiro para o mercado do turismo, onde grande parte situados nos lazers das praias dentro ou próximos de Complexos Turísticos e resorts.

Esportes náuticos

Aqui se enquadra uma diversidade de práticas dentro deste esporte como o *Windsurf*, canoagem, *surf*, *long board*, *short board*, esqui aquático, *kitesurf*, vela, caiaque, entre outros, utilizando-se de barcos ou derivados, como também pranchas e esquis sobre as

águas com a mesma finalidade. Logo, os esportes náuticos são dependentes de barcos ou derivados exclusivamente movidos à força humana e/ou naturais com exceção do esqui aquático (wakeboard) que utiliza *Jet-ski*.

O barco a remo e o barco a vela são os propulsores deste esporte, seguidos de remo e canoagem, por último mais recentemente o *surf*, *long board*, *short board*, *windsurf* e *kitesurf*, que são também derivações de pranchas e prancha e vela. Devido grande litoral brasileiro possuir condições de águas, clima e ventos favoráveis para prática destes esportes, se desenvolveram rápido no litoral do Brasil, deixando-o cada vez mais internacional quando incluído nos principais torneios de cada uma dessas modalidades do esporte náutico. Mares propícios também em formar grandes campeões conhecidos internacionalmente, como Torbem Grael e Robert Sheidt nas vitórias da vela em Olimpíadas; Adriano de Souza vulgo Mineirinho, atual campeão mundial de *surf*, e Gabriel Medina campeão mundial de *surf* em 2014, um dos principais surfistas do país, no *Windsurfe* o jovem cearense Marcílio Browne de Oliveira Neto vulgo Brawzinho já campeão mundial da modalidade *freestyle* e o *Kitesurf* vem crescendo mais recentemente, em especial no nordeste brasileiro.

A popularização destes esportes se deu de tal forma que no Brasil já são fabricados todos os equipamentos que atendem às necessidades dos esportistas brasileiros com menores custos se comparados com os equipamentos estrangeiros. Com a qualidade do equipamento, que facilita a prática do esporte, sem uma dependência externa, com condições naturais e climáticas para o seu desenvolvimento em suas quase duas mil praias propícias na costa brasileira, os esportes náuticos se tornam um grande atrativo.

O nordeste brasileiro torna-se um dos pontos privilegiados na prática destes esportes, com destaque ao estado do Ceará na prática do *Windsurf* e *Kitesurf*, citados pelo Ministério do Turismo as praias de Cumbuco, Pecém, Taíba, Icarai de Amontada e Jericoacoara, como lugares de referência para a prática. Em Rio Grande do Norte, no município de São Miguel do Gostoso, está um dos locais mais propícios à prática segundo especialistas, principalmente para as modalidades de vela, por causa do vento. Em Pernambuco a ilha de Fernando de Noronha e na praia de Maracaipe, ao lado de Porto de Galinhas, em Ipojuca, juntos são um dos principais pontos turístico relevantes à prática desse esporte no seu estado. Na Bahia, o *windsurf* e *surf* são praticados tanto na capital Salvador como nas praias do município de Camaçari, com destaque a praia de Guarajuba, um ponto de encontro entre os esportistas.

Com a imagem das praias desertas de dunas, de rios, lagoas e mar favoráveis, as condições de vento, temperatura e boa variação de ondas, o Nordeste não só conseguiu a adesão de esportistas brasileiros, mas também de estrangeiros, que experimentam condições

bem adversas às encontradas em seu país em alguns quesitos. Estes resolvem se aventurar a praticar o esporte no Brasil através de pequenos torneios e circuitos realizados ou entram em contato com estrangeiros já residentes no país que investem na atração de estrangeiros para vir praticar o esporte no país.

No que tange a adoção destes esportes aos empreendimentos turísticos é bem adotado pelos empreendimentos cearenses, devido as condições mais favoráveis em grande parte do litoral, por não haver barreiras naturais e arrecifes, como no caso de Bahia e Pernambuco, já pela prática difundida, principalmente pelo *Kitesurf*, como no caso do Vila Galé Cumbuco onde existe um clube náutico no qual ensinam e fornecem material para esse tipo de esporte que é bastante praticado entre os jovens, como relatado por funcionário. Assim como também Vila Galé Mares em Guarajuba em Camaçari-BA que dispõe de aulas de surf, bodyboard e windsurf. As demandas dos grandes empreendimentos por estes esportes são notáveis, tendo em vista o atual momento em que estes são bastante difundidos entre jovens brasileiros e estrangeiros.

Eventos

O cenário dos eventos tem se ampliado no Brasil, em especial no Nordeste, desde eventos musicais, artísticos, esportivos, científicos e de negócios, mas é perceptível que boa parte, em quantidade e importância, ainda se concentram no sudeste do país. Com o aumento de uma infraestrutura turística e melhoramento na rede hoteleira de recepção, o ramo dos eventos parece “abrir os olhos” para o Nordeste, casando a experiência do evento ao lazer propiciado pelos empreendimentos em suas praias.

Os grandes Centros de Convenções, Pavilhões e Feiras desta última década, no Nordeste têm contribuído para o estímulo dos eventos, garantindo um bom fluxo deles, principalmente nas capitais, porém, quem está se beneficiando diretamente desta leva de eventos são os grandes empreendimentos como os hotéis, *resorts* e Complexos Turísticos. Estes empreendimentos estão investindo em salas, auditórios e palcos de médio e grande porte para abrigar uma diversidade de eventos que antes era exclusiva somente dos estabelecimentos especializados em receber eventos. Isto tem garantido aos empreendimentos uma grande vantagem, tendo em vista a boa lucratividade por todo ano, podendo evitar os efeitos da sazonalidade sobre eles.

Entre eventos mais ocorrentes entre os empreendimentos dos Complexos Turísticos estão os eventos empresariais (Natura, L'oréal, Eco Cosmético, Ford, Honda, Fiat, Pegout) entre funcionários ou em apresentação de algum lançamento de serviço ou produto da empresa. Outros tipos de eventos bem presentes são os congressos e simpósios de cursos, como medicina, direito, engenharia ou arquitetura, por exemplo. Outros bem característicos

são os eventos de músicos conhecidos na mídia nacional e internacional, porém com apresentação bem mais contida e particular aos empreendimentos. Os demais são eventos bem peculiares, como casamentos e formaturas. Com isto nota-se a presença de eventos bem especializados, específicos e seletivos quanto ao público, o que elitiza a marca desses eventos elaborados por estes empreendimentos.

As cidades do Nordeste com atração deste equipamento de eventos foram reconhecidas no Prêmio Caio 2015¹¹, e entre os dez destinos no Brasil para eventos de grande porte foram eleitos Salvador (2ª), Fortaleza (3ª) e Recife (8ª), isto devido ao desenvolvido porte de infraestrutura em recepção dos eventos, principalmente.

No Prêmio Caio 2015, já citado, há premiação também para algumas categorias de empreendimentos segundo o porte dos eventos, que nos ajudam a avaliar o desenvolvimento dos empreendimentos na recepção dos equipamentos de eventos. Na categoria Resort Praia no Nordeste são listados em nível nacional:

1. Costão do Santinho Resort & Spa - Florianópolis/SC
2. Hotel Transamérica Ilha de Comandatuba - Una/BA
3. Vila Galé Eco Resort de Angra - Angra dos Reis/RJ

Presença do Nordeste com a Bahia, neste segmento, deixa a região bem colocada no predomínio de eventos e seus empreendimentos ante ao Sul e Sudeste. Em uma subcategoria em que leva-se em conta somente os resorts-praia do Nordeste, são listados:

1. Hotel Transamérica Ilha de Comandatuba - Una/BA
2. Dom Pedro Laguna Beach Villas, Golf & Spa Resort - Aquiraz/CE
3. Iberostar Praia do Forte/ Bahia Hotel - Mata de São João/BA
4. Beach Park Hotel Resort - Aquiraz/CE
5. Enotel Porto de Galinhas Resort & SPA - Ipojuca/PE

Nesta listagem estão presentes os empreendimentos dos grandes Complexos Turísticos do Nordeste como os melhores em infraestrutura de eventos, o que coloca este equipamento como um excelente atrativo complementar as suas atividades.

¹¹ Prêmio Caio é gerido por um Conselho Diretor, que em 2015 era composto pela ABEOC Brasil – Associação das Empresas de Eventos; ABIH – Associação Brasileira da Indústria de Hotéis; ABRACCEF - Associação Brasileira dos Centros de Convenções e Feiras; ACADEMIA Brasileira de Eventos e Turismo; AMPRO – Associação de Marketing Promocional; UBRAFE – União Brasileira de Promotores de Feiras, UneDESTINOS - União Nacional das Entidades de Destinos e EXPO Editora.

Imagem 5 - Centro de Convenções Hotel Transamérica Ilha de Comandatuba



Fonte: www.panrotas.com.br

Imagem 6 - Centro de Convenções Dom Pedro laguna



Fonte: www.dompedro.com

Imagem 7 - Centro de Convenções do Iberostar Praia do Forte



Fonte: www.revistaeventos.com.br

Imagem 8 - Centro de Convenções do Enotel Porto de Galinhas



Fonte: <http://www.grupoenotel.com/>

SPA

Há muitos anos as principais civilizações do mundo já utilizavam de práticas parecidas com as atuais para purificar e relaxar o corpo, além de combater diversos tipos de doença. As civilizações mesopotâmicas, egípcias, gregas e romanas desenvolveram várias técnicas neste intuito de relaxamento e cura das mazelas. Também nos países asiáticos existem estas práticas desde muitos anos, já sendo consideradas como parte de sua cultura. Porém, diferente dos países europeus, os asiáticos eram mais voltados para as terapias corporais, combinados a banhos, as atividades nutricionais, aeróbias e de meditação. Logo, o que temos hoje como Spas nada mais é que a soma das práticas destas culturas agora visando mais o bem-estar do corpo, mente e espírito do indivíduo, pois foram atributos aos cuidados que cresceram muito nos últimos anos, este zelo pessoal, que hoje se desdobra em diversas práticas, como:

- a) Tratamentos corporais de prevenção e cura;
- b) Terapias de bem-estar;
- c) Relaxamento e beleza;
- d) Banhos e rituais de purificação corporal e mental;
- e) Práticas nutricionais e medicinais;
- f) Atividades de meditação e yoga;
- g) Exercícios de pilates e outros aeróbicos;
- h) Consultas médicas em spas especializados.

Todos estes itens explicitados também pela Associação Brasileira de Clínicas e Spas - ABC Spas, constituem em uma gama de serviços muito difundida entre diversos profissionais da saúde, empresas de cosméticos e mídia das grandes clínicas. Segundo a ABC Spas, o grande avanço dos spas nas metrópoles é através dos Spas de Destino e os *Day Spas*, sendo o primeiro o mais especializado e adotado pelos grandes empreendimentos que levam Spa em sua nomenclatura e aliam estadia e cuidados do corpo como essência de seus serviços, já os *Day Spas* ou Spas Urbanos estão nos cotidianos das grandes metrópoles tornando os serviços destes mais acessíveis aos indivíduos no dia a dia.

O nordeste do país tem garantido bons resultados com este equipamento nas instalações dos grandes resorts, hotéis e seus Complexos Turísticos, para onde, principalmente os empreendimentos de capital estrangeiro trazem novidades do mundo aos spas e seus empreendimentos, proporcionando aos funcionários treinamentos específicos para tornar mão de obra local capaz de executar tais técnicas, como é o caso de grande parte dos empreendimentos visitados durante este trabalho. Essa inovação de técnicas para spas acabam por atrair um bom fluxo de pessoas e eventos para os empreendimentos mais especializados, porém, mesmo os que descobriram tal atividade na visita aos empreendimentos, surpreendem-se com a qualidade e variedade de práticas, produtos e profissionais especializados nos Complexos Turísticos.

Entre os 10 melhores Spas do Brasil que foram selecionados em 2015 pelo site de viagens "Viagem Livre", muitos pertencem a destinos nordestinos, entre eles estão:

- a) Hotel Vila dos Orixás, em Morro de São Paulo no município de Cairu-BA;
- b) Ritz Lagoa da Anta Urban Resort, em Maceió-AL;
- c) Tivioli Ecoresort Praia do Forte, em Mata de São João-BA.

Estes são os mais especializados, embora muitos outros também estejam em pleno desenvolvimento em outros empreendimentos, como o Grand Palladium Imbassá Resort & Spa em Mata de São João-BA, o Beach Park Resorts em Aquiraz-CE, Vila Galé Cumbuco em

Caucaia-CE, Enotel Resort & Spa: Porto de Galinhas em Ipojuca-PE, Ocean Palace Beach Resort & Bungalows em Natal-RN e o Serhs Natal Grand Hotel também em Natal-RN.

Compreendendo este capítulo como uma base para interpretar o surgimento dos Complexos Turísticos Residenciais no litoral nordestino e as composições de equipamentos que a definem nos dão indicativos chaves para identificar e delimitar suas ações. Podemos assim no próximo capítulo caracterizar melhor cada metrópole do nordeste (BA,CE,PE,RN) no que tange ao turismo e seus fluxos, empreendimentos turísticos, características de uso e ocupação vinculados a atividade turística, que por sua vez não se desvincula das dinâmicas dos Complexos traçadas neste capítulo.

4 O TURISMO E SEUS COMPLEXOS: DINÂMICA TURÍSTICA E IMOBILIÁRIA DAS METRÓPOLES NORDESTINAS

A síntese elaborada neste capítulo sobre a dinâmica turística e imobiliária nas metrópoles traz a tona o envolvimento de cada uma sobre sua produção do espaço urbano para melhor engajamento da atividade turística. Logo houve a necessidade de detalhar melhor sobre a **História e Desenvolvimento** turístico de cada uma, onde é composto principalmente pelas políticas iniciais e atributos culturais e ambientais que fomentaram a propulsão de um turismo de massa. Em seguida entendemos a importância das **Infraestruturas**, em especial as estruturas de locomoção (vias, portos e aeroportos) e uma categorização feita pelo Ministério do Turismo que revela um índice que comporta os atributos de informações da capacidade hoteleira, a quantidade de empregos gerados pela atividade e fluxo turístico nacional e internacional, dando assim um panorama infraestrutural destas capacidades em cada metrópole. Em **Dados e Justificativas** visualizamos a importância e o impacto do fluxo turístico, a característica peculiar dos perfis de turistas, traça-se um paralelo com dados qualitativos aos empreendimentos de hospedagem que compreendem a metrópole de cada um. Por fim na descrição das **Estruturas e Particularidades** em síntese os municípios e as localidades praianas que tem importância nesse cenário turístico e imobiliário contemplados na metrópole afim de entender uma dinâmica mais próxima que cerca os Complexos Turísticos Residenciais.

4.1 Metrópole de salvador

História e desenvolvimento turístico da metrópole de Salvador

O turismo é um segmento econ mico muito importante para o estado da Bahia, sem d vidas é um dos grandes polos indutores de fluxos turísticos, infraestruturas e capital privado para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos de luxo. Devido sua grande extensão em litoral, cerca de 1.200 km de costa atlântica, o estado desponta em vários quesitos com uma diversidade de segmentos turísticos, obtendo uma boa variedade de públicos e investidores.

A Bahia, inicialmente, em suas primeiras políticas voltadas para o turismo, em 1970, obteve o Conselho de Desenvolvimento do Rec nvaco (CONDER), que participou na elabora o plano estratégico para explorar turisticamente a área do Rec nvaco Baiano. Em 1979, em um segundo plano, por meio do programa "Caminhos da Bahia" que já visava a constru o e gerenciamento de hotéis e pousadas e que começava a ter um apoio mais sólido das políticas também nas a oes promocionais e capacita o para a atividade turística. Entre 1991 e 2002 em outro plano chamado "Estratégia Turística da Bahia" junto com o Programa de Desenvolvimento Turístico da Bahia (PRODETUR-BA) continuaram a alavancar o estado, mas agora no sentido de infraestruturas básicas (ex: rodovias, aeroportos, saneamento, projetos urbanísticos) capacita o de mão de obra e um forte *marketing* sobre a imagem da Bahia, tanto para os turistas, quanto para os investidores.

O plano "Estratégia Turística da Bahia" tem três fases, com denomina oes de primeiro, segundo e terceiro salto, em alusão ao avanço na política e estratégia do planejamento turístico baiano.

O primeiro salto datado até 1970 buscou uma constru o da identidade turística cultural, ou seja, trouxe as raízes culturais do Estado por meio de seus principais cantores, compositores, escritores, símbolos culturais como a Baiana, a Capoeira, toda a história como a "Terra do Descobrimento", patrimônio histórico, entre outros. Tudo isso remontado como um grande apelo turístico, focando, principalmente, na promo o e organiza o de eventos.

O segundo salto datado de 1970 a 2006, j  se caracterizou pelos grandes investimentos públicos (PRODETUR-BA) na consolida o de infraestruturas, *marketing* e capacita o. Por outro lado, também nas iniciativas privadas com a expansão das grandes cadeias de hotéis, *resorts* e Complexos Turísticos. Colocando a Bahia em um patamar ainda

mais internacional no sentido de trazer à tona o Estado não somente para os turistas, mas também para a dimensão dos investidores em empreendimentos turísticos.

O terceiro salto é atualmente presenciado pelo Estado, onde as primeiras impressões de políticas públicas e iniciativas privadas já foram inseridas, agora tendem a se expandir, atraindo novos produtos turísticos, também com a necessidade de uma maior integração econômica, na tentativa de melhorar a qualidade de serviços com a capacitação e a inserção nas inovações, sempre ressaltando a sustentabilidade do turismo embasada no meio ambiente, social e econômico das localidades. Discurso este adotado pelo governo baiano para que, através do *marketing*, cada vez mais forte se faça a imagem de uma Bahia bela, correta e prospectiva.

Partindo de uma necessidade estratégica, o governo descentraliza territorialmente o planejamento do turismo e seu desenvolvimento econômico em 13 zonas turísticas, são elas:

1. Baía de Todos-os-Santos
2. Costa do Descobrimento
3. Costa dos Coqueiros
4. Costa do Cacau
5. Chapada Diamantina
6. Costa do Dendê
7. Costa das Baleias
8. Caminhos do Oeste
9. Lagos do São Francisco
10. Vale do Jequiçá
11. Vale do São Francisco
12. Caminhos do Sertão
13. Caminhos do Sudoeste

Infraestruturas

Em termos de infraestrutura de acesso, contamos, nesse estado, com sua recepção, com uma boa quantidade de aeroportos e aeródromos, dentre eles, somente os aeroportos de Salvador e Porto Seguro são internacionais, os aeroportos localizados em Ilhéus, Paulo Afonso e Salvador pertencem a Infraero, já os localizados em Barreiras, Bom Jesus da Lapa, Feira de Santana, Lençóis, Porto Seguro, Teixeira de Freitas, Valença e Vitória da Conquista são terminais da AGERBA (Agência Estadual de Regulamentação de Serviços Públicos de Energia, Transporte e Comunicação da Bahia). Destaque ao Aeroporto Internacional de Salvador - Dep. Luís Eduardo Magalhães, que segundo a SETUR-BA (2015), em relação ao ano de 2014, são 7.880.997 passageiros nacionais e 313.514 passageiros estrangeiros. O aeroporto recebe uma média de 17,7 voos internacionais diretos por semana,

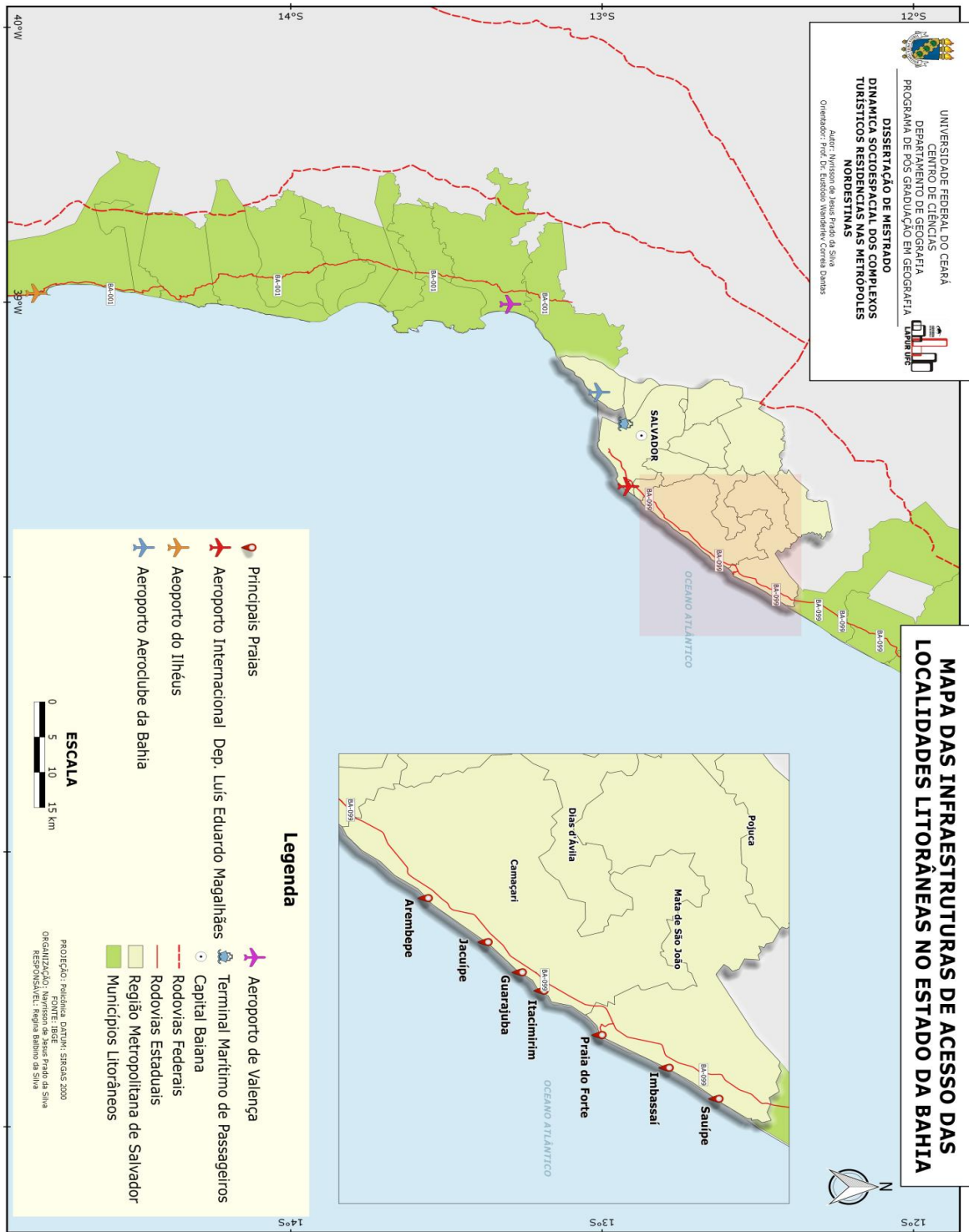
advindos da Europa (Lisboa, Madri e Frankfurt) e Américas (Buenos Aires, Santiago, Miami) tornando-se umas das principais portas de entradas do Nordeste.

As vias de acesso, principalmente as que dão acesso ao litoral, favorecendo um fluxo turístico a quem deseja ir às praias temos a BR- 101 e 116 que margeia paralela a toda a costa como rodovia federal e outras duas estaduais de extrema importância no litoral sul e no litoral norte da Bahia, BA- 001 e BA – 099, respectivamente.

O terminal marítimo de passageiros de Salvador, em uma área total de 11 mil m² com área construída de 7.680m² com três pavimentos investidos pelo Governo Federal através do PAC Copa o montante de R\$ 36 milhões segundo o CODEBA. Com capacidade para receber 8 grandes navios ao mesmo tempo e um fluxo de 175 mil passageiros por ano, noticiado pela Secretária de Portos recentemente em maio de 2016, o leilão realizado e arrematado ao valor de 8,5 milhões de reais para um consórcio Contermas pelo período de 25 anos. Infraestruturas estas expostas no MAPA 1.

Destacamos no Mapa 2 gerado pelo Programa de Regionalização do Turismo Brasileiro com informações que sintetizam a capacidade hoteleira, a quantidade de empregos gerados pela atividade e fluxo turístico nacional e internacional dos municípios quem entendem a complexidade do estado entre o seu turismo de litoral e um outro mais interiorano. Destacamos como categoria A, o máximo em qualidade desses atributos na Bahia, em que estão enquadrados os municípios de Salvador, Mata de São João, Cairú e Porto Seguro selecionados por suas respectivas infraestruturas de recepção e distribuição desses fluxos nacionais e internacionais, como aeroportos inseridos em seus limites ou a ótima estrutura rodoviária que as ligam, outro fator é a capacidade hoteleira e a qualidade dos serviços que elas obtém , conseqüentemente, o número de empregos formais na atividade, estes fatores a colocam com "pé de igualdade" com qualquer capital nordestina em termos de condições para execução de primeira linha do turismo brasileiro.

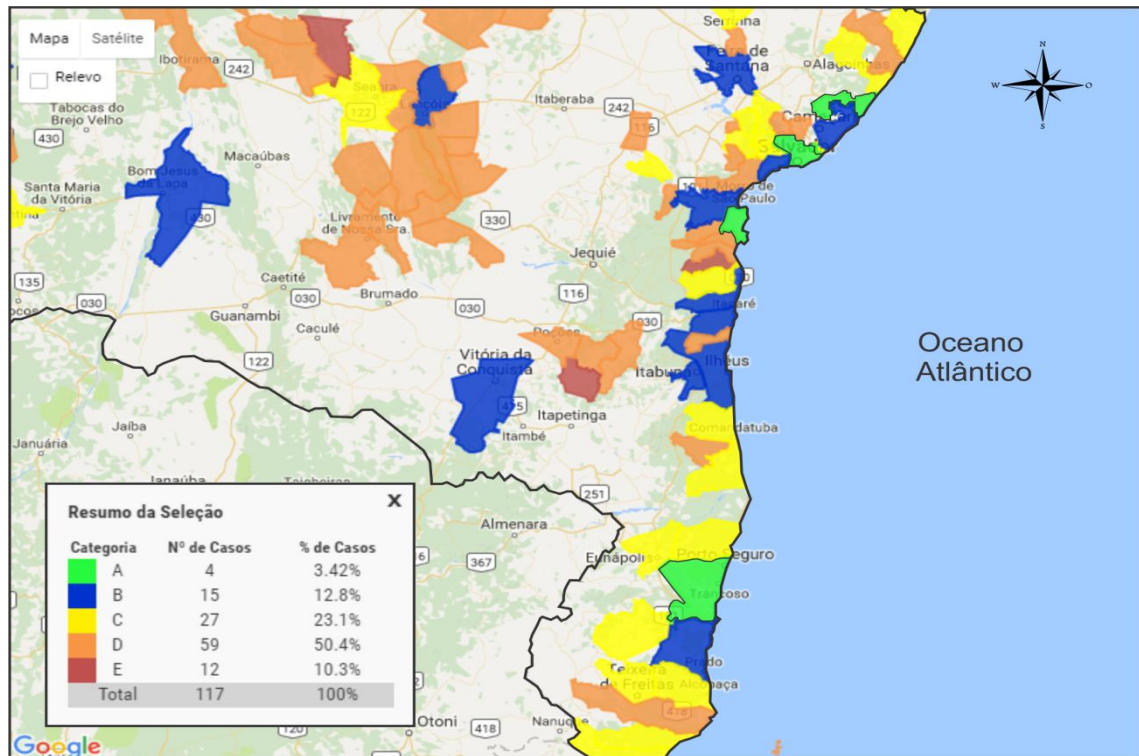
Mapa 1 - Mapa das Infraestruturas de acesso das localidades litorâneas no Estado da Bahia



Na categoria B do Mapa 2, grande parte localizada no litoral, mais especificamente na zona turística da Costa do Dendê e do Cacau, são eles os municípios de Valença, Maraú, Ilhéus e nas demais regiões se tem o município de Prado, Vera Cruz e Camaçari, pois de todos dessa categoria o litoral concentra 50% dessa categoria. As outras três categorias ficam entranhadas entre estas, com lugares de um menor desenvolvimento de

meios de hospedagem em lugares paradisíacos, porém mais modestos do que em outras categorias assim como Santa Cruz de Cabrália, Una, Lauro de Freitas, Entre Rios e Conde, estes dois últimos já apresentam grande evolução quanto a garantia de investimentos para turismo e hotelaria.

Mapa 2 - Mapa das Categorias de turismo na Bahia



Fonte: Mtur,2016

Dados e Justificativas

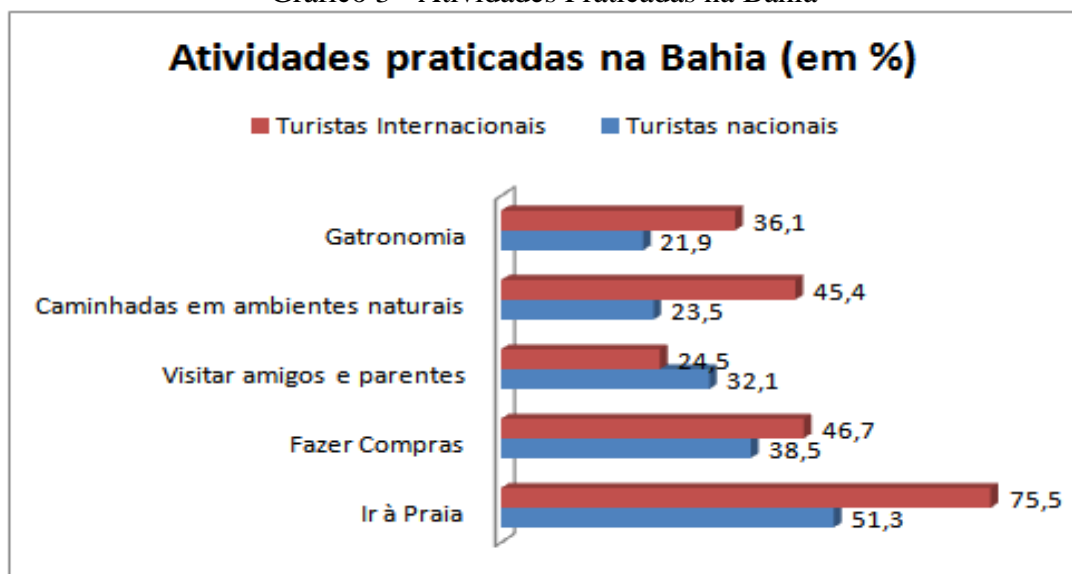
Em relatório final de caracterização do turismo receptivo na Bahia elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e o Governo do Estado da Bahia, nos fornece dados importantes para compreender a conjuntura turística do local. Sobre o fluxo turístico dentre as capitais dos estados, a Bahia é o terceiro mais visitado pelos turistas nacionais e o mais visitado do Nordeste, é também o mais frequentado pelos turistas internacionais no Nordeste, a maioria desse fluxo é do próprio país, em que os baianos já são boa parte (55%) e em seguida pelos paulistas (14%) e mineiros (6,6%), entre os estrangeiros os argentinos (25,5%) são grande parte desse fluxo, mas também contam com franceses (11,5%), estadunidenses (8,4%), italianos (7,1%), alemães (6%), suíços (4,1%), chilenos (4%), espanhóis (3,6%) e portugueses (3,1%).

Em relação à porcentagem da importância do turismo no PIB (Produto Interno Bruto) do estado, compreende um impacto de 7,5%, é o segundo estado do Brasil e do Nordeste cuja ordem de importância relativa do turismo no PIB estadual é significativa.

Sobre os perfis dos turistas, os nacionais, em sua maior parte, têm uma faixa etária de 32 a 40 anos (23,7%), ensino médio completo (40,2%) e com renda média mensal individual de 3.525,3 reais. Já os turistas internacionais contêm uma faixa etária, em sua maior parte, de 25 a 31 anos (30,7%), com ensino superior completo (48,4%) e renda média mensal individual de 5.895,9 reais. E o que podemos notar nesses comparativos é que os estrangeiros, em relação aos brasileiros, são mais jovens, têm maior grau de instrução e possuem maior renda, estes estrangeiros (8,1%) representam um número bem menor comparado à quantidade de turistas nacionais (91,9%).

Atividades de lazer, visita de amigos ou parentes e negócios são as principais motivações entre os turistas nacionais e internacionais para viajar, a diferença entre estes dois tipos de turistas é que a motivação do "lazer" para os estrangeiros é muito maior (61,1%) do que a do brasileiro (28,4%). Dentre as principais práticas dos turistas na Bahia prevalece a ida à praia, tendo esta atividade grande adesão tanto dos turistas nacionais quanto dos internacionais, ressaltando o fato desse costume ter maior porcentagem entre os turistas estrangeiros, com 75,5 % e 51,3% das intenções entre os brasileiros. O Gráfico 3 explicita a importância do litoral baiano como principal alvo e desejo dos turistas.

Gráfico 3 - Atividades Praticadas na Bahia

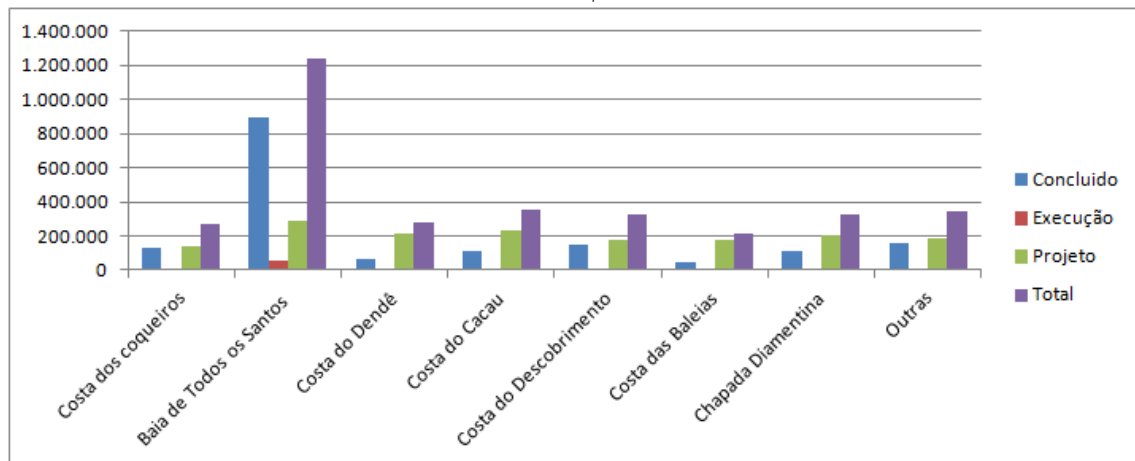


Fonte: FIPE(2015) e Governo do estado da Bahia

Dentre os investimentos públicos e privados analisados pela Superintendência de Investimentos em Polos Turísticos (SUINVEST), as zonas turísticas que mais concentram

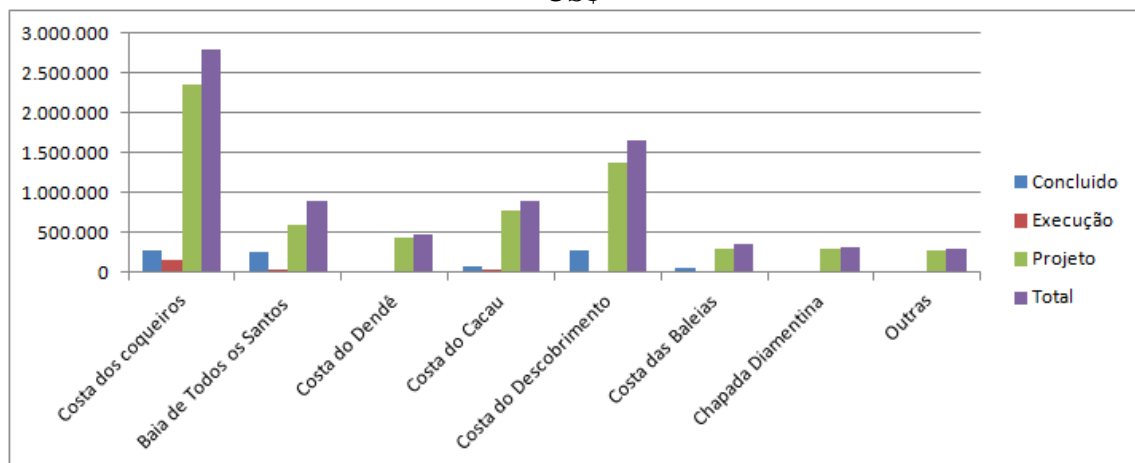
investimentos nestas duas esferas respectivamente localizam-se na Região Metropolitana de Salvador¹², com políticas públicas que visam principalmente o segmento infraestrutural e iniciativas privadas com seus empreendimentos direcionado ao publico de alto poder aquisitivo.

Gráfico 4 - Investimentos Públicos em Zonas turísticas da Bahia (1991-2020) em Milhões US\$



Fonte: Suinvest (2005) adaptado Limonad (2007)

Gráfico 5 - Investimentos Privados em Zonas turísticas da Bahia (1991-2020) em Milhões US\$



Fonte: Suinvest (2005) adaptado Limonad (2007)

Utilizando os dados, Suinvest (2005), podemos visualizar o que foi concluído e o que foi projetado entre os anos de 1991 e 2020. Nota-se, nos investimentos públicos, que a Baía de Todos os Santos foi a que mais recebeu investimento, zona esta que está totalmente integrada à Região Metropolitana de Salvador, causando melhorias no seu aeroporto internacional Dep. Luís Eduardo Magalhães e em suas vias de acesso que, segundo Limonad (2007), teve um rebatimento direta na acessibilidade a zona turística da Costa dos Coqueiros,

¹² Baía de Todos os Santos e Costa dos coqueiros

que tem acesso pela Estrada do Coco, Linha Verde e mantém proximidade com a Região Metropolitana de Salvador.

Por sua vez, os investimentos privados tiveram grande impacto na zona da Costa dos Coqueiros, o que fez emergir um grande fluxo de turistas internacionais e, conseqüentemente, um maior interesse de investidores em Complexos Turísticos, *resorts*, condomínios, hotéis e pousadas. Limonad (2007), ressalta que os empreendimentos turísticos surgidos na zona turística Costa dos Coqueiros passam ser verdadeiros enclaves na região, constatado isto pela falta de investimento em infraestrutura básica e serviços. Esta zona causou uma desconcentração dos fluxos turísticos no estado, antes somente polarizada pelas zonas da Baía de Todos os Santos, onde se têm como referência a cidade de Salvador e na zona da Costa do Descobrimento, onde temos o município de Porto Seguro.

Limonad (2007, p.72) ressalta que:

As obras do Prodetur - Bahia somadas à implantação e duplicação da 'Linha Verde' (BA-99), não só tiram do isolamento as praias e diversas povoações litorâneas da Costa dos Coqueiros, como também as tornam acessíveis aos moradores de Salvador, ao promotores imobiliários e aos megaempreendimentos de turismo de grande porte internacional. O próprio relatório do Prodetur I (BNDES,1999) reconhece que em sua primeira fase de implementação 'o mais importante projeto alavancado para a Bahia foi o Complexo Turístico de Sauípe', onde foram investidos US\$ 200 milhões, e cujas vias de acesso e obras de infraestrutura foram concluídas em 1996.

Unindo estes dois tipos de investimento, tanto público como privado, podemos perceber que as duas principais zonas de recepção de capital convergem para os mesmos municípios que compõem a metrópole soteropolitana, e que o único investimento mais expressivo fora dela encontra-se na Costa do Descobrimento, onde está Porto Seguro, ao sul da Bahia.

Em entrevista durante uma visita feita ao Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (INEMA) do estado da Bahia, em específico ao órgão auxiliar do instituto denominado Coordenação de Turismo e Urbanismo (COTUR), responsável por emitir licença tanto turística como residencial, alega que, para os empreendimentos da Bahia, só existem dois tipos de licença, a Licença Prévia e a de Instalação, inexistindo uma licença de operação, que para qualquer alteração dos empreendimentos, se utiliza uma Licença de Alteração, deixando a licença de operação somente para as indústrias por entenderem que elas têm um efeito mais intenso no meio ambiente e precise deste tipo de licença. Afirma a coordenadora sobre os volumes de licenças emitidas pelo órgão, que eles têm diminuído de 2012 para os dias atuais devido à reformulação feita junto ao Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) sobre a mutação em seus decretos 14024, 1235, 14032, 15682 e 111035, que antes enquadrava Complexos Turísticos, loteamentos e áreas de interesse social maior que 100

hectares a realizar EIA RIMA, mas que agora só pode ser avaliado por este critério os que estão acima de 500 hectares, ou seja, muitos empreendimentos que, em outro estado estariam passíveis de um licenciamento de uma análise mais rigorosa, na Bahia só existiriam alguns dados superficiais sobre os eles, facilitando a entrada desses projetos “menos ousados” ao padrão baiano. Quando questionada sobre o surgimento de novos empreendimentos nos últimos anos e o maior fluxo de licenças voltadas para empreendimentos turísticos, relata haver dois grandes polos de concentração no litoral Sul, são eles em: Belmonte, Valença, Cairú, Itacaré, Nilo Peçanha, Prado, Porto seguro, e no litoral norte os municípios de Mata de São João, Camaçari, Conde, Entre Rios e Lauro de Freitas. Foi ressaltado o grande crescimento do número de *resorts* com o codinome Eco Resort, pelo apelo ambiental, do qual traz um marketing para as empresas e órgãos ambientais que atraem investidores e turistas preocupados com a causa. Constata-se que, no litoral baiano, há um grande número de empreendimentos localizados dentro de Área de Proteção Ambiental (APA).

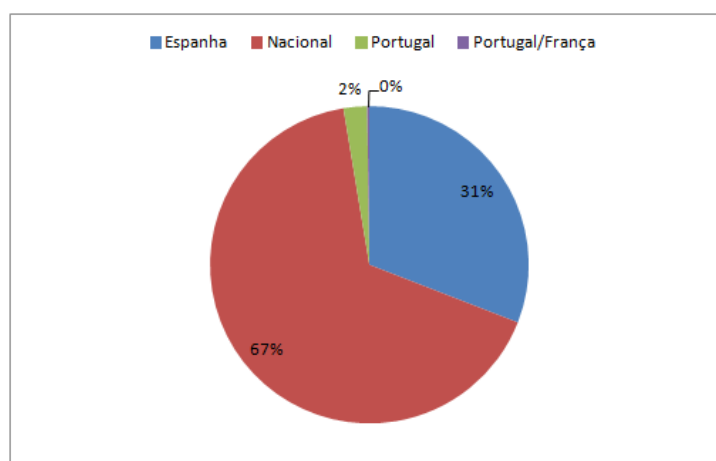
Como podemos ver no Gráfico 6, de 2007 a 2015 somente a Região Metropolitana de Salvador concentrou 90% da quantidade de empreendimentos e, mais precisamente, 99% dos investimentos de empreendimentos privados voltados para o turismo. No total, contamos com a participação de 67% de capital nacional contra 2% de Portugal e 31% da Espanha. Destes, o Capital nacional e espanhol são bem concentrados na metrópole.

Como Pereira e Silva (2014, p.79), afirmam:

[...] é preciso mencionar que, mesmo presentes em quase todo o litoral dos estados, a localização nos contornos metropolitanos aparece como preferencial, haja vista a concentração de infraestruturas, serviços e de um relativo estoque de terras. Assim, percebe-se o imobiliário e o turismo como importantes vetores de metropolização no Nordeste do Brasil.

Em um momento pós-crise de 2008 que poderia ter influenciado na desistência de um mercado internacional por parte de alguns empreendimentos que estariam em outros lugares fora da metrópole, visualizando um investimento de maior risco se comparado à metrópole baiana que detêm certa segurança relativa ao fornecimento de serviços.

Gráfico 6 - Origem dos investimentos efetivados em empreendimentos turísticos no litoral do estado da Bahia (2007-2015)



Fonte: Suinvest (2015)

Em uma comparação entre os municípios podemos ver o quanto à capital Salvador cresceu nestes quase 10 anos, devido o seu potencial paisagístico e cultural somado aos investimentos públicos e privados. Sozinha, conseguiu 67% das unidades habitacionais, 59% dos investimentos e gerou 54% dos empregos diretos relativos ao estado. Depois da capital, o município de Mata de São João foi a que mais cresceu, pois, segundo dados relativos ao Estado, concentrou 24% das unidades habitacionais, 31% dos investimentos estimados pelos empreendimentos e 28% dos empregos diretos como demonstrado na Tabela 3.

Tabela 3 - Municípios com valor do investimento, número de unidades habitacionais¹³ e número empregos diretos do ano 2007 a 2015.

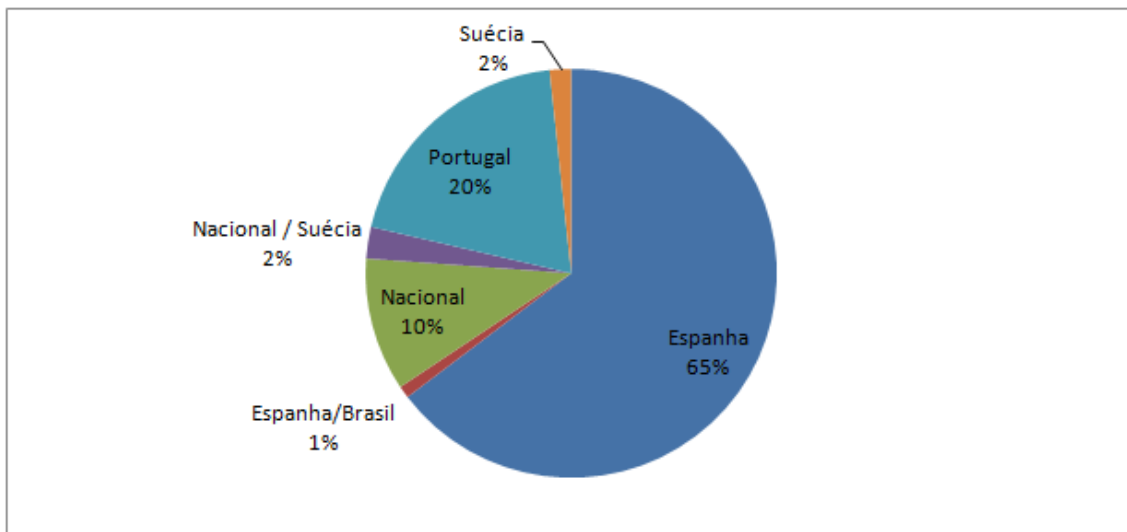
Municípios	Investimento Estimado(US\$)	Uhs	Empregos diretos
Arembepe	200.000	8	6
Arraial D'Ajuda	6.248.000	31	39
Lauro de Freitas	45.740.000	403	280
Mata de São João	180.000.000	1.194	1.144
Porto Seguro	800.000	30	30
Salvador	342.625.000	3.381	2.152
Sauipe	700.0000		350
Total geral	582.613.000	5.047	4.001

Fonte: Suinvest (2015)

¹³ Faz referencia a todos os tipos de empreendimento como pousadas, hotéis, resorts, complexos turísticos residenciais

Dos empreendimentos previstos entre 2015 e 2010, 58% da quantidade das empresas são do ramo turístico, o que denotam a grande quantidade de empresas especializadas no ramo. Chegam a 57% dos valores investidos no litoral baiano a estar localizado na Região Metropolitana de Salvador, o que surpreende, se comparada a realidade anterior, na qual os investimentos, em sua esmagadora maioria, eram enviados a capital Salvador, o que reflete nessa previsão é uma desconcentração maior destes investimentos. O capital internacional, perante os dados, somados o valor dos investimentos, são 87% dos investimentos no litoral baiano, voltando a confiar construindo ou desengavetando projetos para expandir os empreendimentos com suas segundas etapas, como é o caso do Complexo Sol Meliá, em Camaçari, Grand Palladium Imbassai e o Complexo Iberostar, em Mata de São João. Nesse mesmo dado de origem do investimento, o nacional diminuiu significativamente, passando de 67% para apenas 10%, enquanto os espanhóis saltam de 31% para 65% e portugueses de 2% para 20%.

Gráfico 7 - Origem dos investimentos previstos em empreendimentos turísticos no litoral do estado da Bahia (2015 - 2020)



Fonte: Suinvest (2015)

Entre os municípios baianos, em Salvador existe a maior porcentagem (25%) dos empreendimentos previstos para o litoral da Bahia, em seguida, Camaçari (18%) e Mata de São João (12%), que somados são mais da metade de todos os outros municípios. Em quantidades de unidade habitacionais, Mata de São João e Camaçari tem o maior volume, com 31% e 20% respectivamente, relativo à quantidade de capital investido nos empreendimentos, Mata de São João e Camaçari também detém a maior porcentagem, com 27% e 26% dos valores, respectivamente. Na quantidade de empregos diretos, novamente

Mata de São João abarca os 37% e só então entra em cena o município de Entre Rios, com 15%, isso porque o empreendimento espanhol a ser instalado no município, da incorporadora Naurigas Empreendimentos, lançará em um só empreendimento 2.983 empregos diretos.

Tabela 4 - Municípios com valor do investimento previsto, número de unidades habitacionais previstas e número empregos diretos previstos do ano 2015 a 2020

Municípios	Investimento estimado (US\$)	Soma de Uhs	Empregos Diretos
Belmonte	42.500.000	50	100
Camaçari	1.146.000.000	2.619	2.396
Entre Rios	195.000.000	970	2.983
Esplanada	398.000.000	60	1.450
Ilhéus	26.500.000	207	125
Itacaré	201.500.000	385	840
Jandaíra	312.500.000	2.250	1.500
Lauro de Freitas	30.000.000	187	200
Maraú	500.000.000	900	1.300
Mata de São João	1.190.000.000	4.150	7.300
Nilo Peçanha	110.000.000	49	200
Porto Seguro	120.000.000	219	380
Salvador	152.022.000	1.243	1.006
Total geral	4.424.022.000	13289	19780

Fonte: Suinvest (2015)

Nestes dados podemos visualizar o poder da metrópole soteropolitana sobre as demais. Como já vimos, a capital Salvador, nos últimos anos, cresceu demasiado em números de empreendimentos, grande maioria em hotéis e pousadas, enquanto os investimentos previstos tendem a se estabilizar, embora ainda haja uma entrada significativa de hotéis. Logo, a zona turística Costa dos Coqueiros é o novo foco com grande adesão dos fluxos turísticos, com destaque aos municípios de Mata de São João e Camaçari, grandes atrativos nessa dinâmica imobiliária turística.

Estrutura e Particularidades

Debruçando no estudo sobre essa dinâmica imobiliária do turismo metropolitano, que hoje compõe grande importância no fluxo turístico e investimentos, deixamos claro a

análise feita por Pereira e Silva (2014), quanto a absoluta importância dos municípios de Mata de São João e Camaçari entre os municípios baianos que cresceram nos últimos anos em vilegiatura e em um imobiliário eminentemente turístico, estes atingidos pelo fenômeno da "metropolização turística".

Através da experiência de campo presenciada nestes municípios, tenta-se trazer alguns esclarecimentos e apontamentos para uma caracterização de suas particularidades em relação à atividade turística e seus empreendimentos, para então entender a sua dinâmica, o uso e ocupação das localidades praianas dos municípios, a sua relação com as constantes mudanças que o turismo tem trazido para cada lugar.

A começar pelo município de Camaçari, que tem o maior território da Região Metropolitana de Salvador com 759,8 quilômetros quadrados e 42 quilômetros de faixa costeira, que é composta por suas localidades praianas: Busca Vida, Abrantes, Jauá, Arembepe, Jacuipe, Guarajuba e Itacimirim. Falaremos de alguns destes pontos mais relevantes espalhados pelo litoral camaçariense.

Em Arembepe, grande parte é composta por pousadas e casas de segundas residências onde os turistas e veranistas¹⁴, procuram com mais frequência para se instalar por sua pequena distância da capital, quando ávidos por uma praia mais tranquila. Para hospedagem, sem dúvidas, as pousadas são os principais articuladores desse fluxo turístico. Há alguns serviços modestos de comércio e restaurante que são ofertados aos visitantes junto a uma recém-inaugurada praça no centro de Arembepe, a qual favorece a uma recepção a localidade e festas locais. A pesca ainda é muito presente entre os moradores que, por sua vez, também tratam de outros negócios, como restaurantes, comércios e pequenas pousadas. O Projeto Tamar, assim como em Praia do Forte, também tem base em Arembepe, o projeto que cuida e protege das desovas de tartarugas marinhas, obtém um centro educativo de preservação e tratamento das espécies em exposição para visita pública. A praia une às práticas de esportes náuticos (*surf*, *kitesurf*, *windsurf*, mergulho) como um dos principais atrativos. Na avaliação do Índice FIPE Zap no preço do metro quadrado sobre as casas foi conferida em Fevereiro de 2011 estimada em R\$ 3.343,00 e caiu para R\$ 1.500,00 em novembro de 2012, obteve sua máxima em junho de 2015 com R\$ 3.672,00 e mais recentemente em junho de 2016 estava estimada em R\$ 2.962,00. A movimentação de valores entre apartamentos não existe ou é muito reduzido, por isso não foi avaliado. Faz algum tempo que está previsto o empreendimento Quintas de Arembepe que possuirá hotéis, casas, "bio vilas" autossustentáveis, condomínio residencial, contendo 350 unidades habitacionais, centro de entretenimento, serviços e comércio sob investimento português na operação da

¹⁴ em sua maioria brasileiros soteropolitanos

TWIST com a Rede Sleep Hotels e a incorporadora Design Resorts, seria o investimento equivalente a 150 milhões de dólares que gerariam 400 empregos diretos.

Em Jacuípe tem uma grande quantidade de condomínios, com casas duplex, espaços de lazer, piscina, quadra poliesportiva e churrasqueiras. Foi interessante investigar o fato de que as residências desses condomínios são bem divididas entre primeiras residências, e segundas residências, são eles os que fazem essa migração pendular a Salvador a trabalho e veranistas da capital que visitam suas residências em finais de semana respectivamente. Também não podemos desconsiderar, como em todo município de Camaçari, há uma boa quantidade de pousadas. Entre as particularidades na Praia da Barra do Jacuípe está o encontro do Rio Jacuípe e o mar, que é um dos atrativos pela beleza e tranquilidade, além dos esportes aquáticos praticados lá. Com relação aos serviços que a comunidade dispõe ao turista, têm-se os bares restaurantes e comércios de pequeno porte nas vias principais que ligam a praia da Barra do Jacuípe. Baseado nesse aspecto, percebe-se que a comunidade residente ainda é composta por uma quantidade considerável de pescadores, comerciantes, donos e funcionários de condomínios e pousadas. Em infraestrutura visível as vias, por sua vez são estreitas, porém asfaltadas durante o percurso. Na avaliação do Índice FIPE Zap o preço do metro quadrado sobre as casas no datada em março de 2014 o valor era de R\$ 1.858,00, logo o preço caiu e chegou a custar R\$ 1.460,00 no mesmo ano, sua máxima se deu em abril de 2015 com valor de R\$ 4.099,00 e atualmente em junho de 2016 chega-se ao valor de R\$ 2.778,00. Enquanto a venda de apartamentos há uma movimentação mínima, logo não realizamos sua análise. Com investimentos previstos do grupo português Lena Liz Construções o "Bahia dos Coqueiros" contará com 104 hectares, em 2,4 quilômetros de praia e três (3) empreendimentos hoteleiros com 770 unidades habitacionais, o investimento de 220 milhões de dólares que podem gerar 1.200 novos empregos.

Guarajuba é a praia de destaque do litoral camaçariense, pois aglomera uma grande variedade de empreendimentos, equipamentos e serviços que atrai vilegiaturistas, turistas e investidores. Destaco aqui aos condomínios que possuem casas de alto padrão como duplex e triplex além do Vila Galé Marés Resort que assim como os demais de sua rede é um empreendimento para classes de maior poder aquisitivo. O perfil das pessoas que a frequentam segundo condomínios e restaurantes, são públicos bem variados entre estrangeiros, brasileiros, turistas e veranistas. Esta praia é praticamente toda loteada por condomínios, logo, não foi possível identificar alguma população residente nativa da localidade, pois, em diálogo com funcionário de um restaurante, grande parte das pessoas que ali trabalham advém de outros municípios e localidades, confirmando assim a exclusividade da praia de Guarajuba aos grandes condomínios e *resorts*. Sobre os serviços oferecidos, estão

disponíveis bancos entre as bandeiras mais populares, supermercados, pequenos shoppings, restaurantes e barracas. Dos serviços públicos de infraestrutura encontra-se vias recém pavimentadas e sinalizadas, uma via paisagística paralela à praia e aos condomínios que se somam a uma ciclovia, além de uma grande praça, posto de segurança e saúde próximos. A grande atratividade, sem dúvida, é a hospedagem e as estruturas de lazer e hospedagem nos *resorts* e nos condomínios, além da praia e serviços oferecidos à beira dela. Também há um bom público atraído pelo *kitesurf* e *windsurf*. Na avaliação do Índice FIPE Zap o preço do metro quadrado sobre as casas constam em março de 2010 ao valor de R\$ 3.042,00, mas no mesmo ano chegou a valer a uma média de R\$ 1.182,00, posteriormente obteve sua máxima em outubro de 2015 com R\$ 4.195,00 e atualmente em junho de 2016 ao valor de R\$ 3.451,00. Já na movimentação entre a vendas de apartamentos é bem valorizada custando em fevereiro de 2014 a R\$ 4.539,00 com sua máxima em abril de 2015 com R\$ 5.897,00 e atualmente em junho de 2016 chega-se ao valor de R\$ 4.632,00. Está previsto para a praia de Guarajuba o empreendimento espanhol do grupo Sol Meliá o "Complexo Sol Meliá" com previsão de abertura da primeira etapa para 2017 e a segunda etapa para 2020, ambos abastecidos com vários hotéis, SPA, centro de convenções, clube equestre, centro comercial e condomínios de primeira e segunda residência. As duas etapas juntas somam 1.225 unidades habitacionais, 725 empregos diretos e um investimento de 760 milhões de dólares.

Em Itacimirim percebe-se que a localidade ainda é rústica em alguns aspectos, como infraestrutura¹⁵ e serviços¹⁶, mas consegue ainda agregar algumas pousadas, condomínios e segundas residências dispostos entre a via principal e a praia. Destaco a especulação de condomínios e pousadas a serem construídos com propostas de lançamento entre 2017 e 2020, expandindo a localidade. No perfil dos que frequentam esta localidade, nota-se que são em grande parte brasileiros vilegiaturistas e turistas atraídos pela tranquilidade da praia e outros esportes como *surf*, *kitesurf*, *windsurf*, barco à vela, pesca ou mergulho. Entre os moradores estão pescadores, comerciantes, donos e funcionários de pousadas e restaurantes além de alguns trabalhadores da construção civil dos novos empreendimentos que surgem. Na avaliação do Índice FIPE Zap no preço do metro quadrado sobre as casas analisa-se que em maio de 2010 o valor é de 3.015,00, chegando a constante valorização no preço em 2014 à R\$ 5.469,00, e atualmente em junho de 2016 está avaliado em R\$ 4.299,00. Entre as vendas de apartamentos há uma recente e boa movimentação de vendas iniciais valendo R\$ 5.102,00 em janeiro de 2015 e atualmente em junho de 2016 chegando a R\$ 6.035,00.

¹⁵ Algumas vias pavimentadas, outras de paralelepípedo ou terra e sem sinalização turística

¹⁶ Bares e restaurantes com níveis bem inferiores ao já vistos

Imagem 9 - Pousadas e segundas residências de Arembepe-Camaçari-BA



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 10 - Condomínio de segundas residências em Jacuípe-Camaçari-BA



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 11 - Segundas residências duplex do Condomínio Mar Azul em Guarajuba-Camaçari-BA



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 12 - Stand de Venda em Itacimirim-Camaçari-BA



Fonte: Autor,2015

O município de Mata de São João, que tem grande importância, assim como Camaçari, para a Zona turística da Costa dos Coqueiros, nos últimos anos tem crescido em termos de fluxos turísticos, tem grande evidência para o estado e também é alvo de investimentos constantes em empreendimentos. É o último município do litoral norte da Região Metropolitana de Salvador que contém 28 quilômetros de litoral matense com formas e práticas diversas compondo sua identidade¹⁷. Entre as localidades praianas do município está a: Praia do Forte, Imbassaí, Diogo e Sauípe. Desta análise, somente Diogo não foi colocado, apesar de ser inserido com vetor turístico do município pelas praias desertas e estabelecimentos simples de hospedagem, nele não se encontraram fluxos expressivos que considerem um local tão atrativo, quando comparado às demais localidades do município.

Seguindo a via rodoviária BA-99, saindo de Camaçari para o município de Mata de São João, marco inicial da linha verde, chega-se à Praia do Forte, que, sem dúvidas, é um dos cartões postais da Bahia e do Brasil com o codinome de “Polinésia Brasileira”, bastante conhecida pelo seu patrimônio histórico e cultural¹⁸, charme e elegância das pousadas, hotéis, *resorts* e segundas residências, mais recentemente somaram-se ao Complexo Turístico Iberostar, que trouxe mais uma opção aos turistas, que, em sua primeira etapa, contemplou com o hotel Iberostar Bahia, os campos de golf e algumas residências, no momento, com a segunda etapa já concluída também contemplando o Hotel Iberostar Praia do Forte e mais um

¹⁷ Reservas e belezas naturais, patrimônio histórico, prática da pesca, empreendimentos e projetos ambientais.

¹⁸ Castelo do Forte Garcia D’Avila

montante de apartamentos e casas de segunda residência. O grande atrativo é a praia com uma enseada de corais e piscinas naturais, outra atração secundária, que os turistas descobrem ao chegar ao local, são os projetos e reservas ambientais, tanto de proteção à flora como à fauna que foram implantados e financiados pelo governo federal e Petrobrás. Na relação moradores e turistas, nas principais ruas da localidade, vê-se nitidamente duas avenidas que as separam, de um lado a Avenida Antônio Carlos Magalhães, equipada com lojas de artesanatos, restaurantes de gastronomias bem variadas, pousadas e hotéis, mercados, bancos, praças decoradas, oferecendo todo tipo de serviço que o turista pode consumir, estes são turistas, em grande maioria, brasileiros, mas havendo também alguns estrangeiros. Logo em uma avenida sem nome paralela a essa citada, podemos ver outra realidade da Praia do Forte, onde residem os moradores mais antigos cujas ocupações grande parte trata-se por pescadores, artesãos, comerciantes e funcionários das pequenas pousadas. Em termos de infraestrutura, detêm boas vias de acesso, ciclovias, calçadas, sinalização turística, posto de saúde, segurança e de informação ao turista. Na avaliação do Índice FIPE Zap o preço do metro quadrado sobre as casas foi aferido em abril de 2009 no valor de R\$ 6.150,00 caindo em novembro de 2010 para R\$ 2.349,00 e obtendo sua máxima valorização mais recentes em junho de 2016 no valor de R\$ 8.154,00. A movimentação sobre a venda do metro quadrado dos apartamentos em janeiro de 2010 chegou-se ao valor de R\$ 3.937,00 atingindo seu valor máximo em fevereiro de 2014 com R\$ 10.933,00 e atualmente em junho de 2016 ao valor de R\$ 7.445,00. O empreendimento espanhol Iberostar quer avançar para sua terceira etapa, com mais um hotel de 240 unidades habitacionais que gerarão mais 400 empregos diretos. Outros dois investimentos espanhóis do Grupo TRUSAM são previstos para Praia do Forte, o Complexo Turístico Praia do Forte Norte, em parceria com a Bensal *Holding* do Brasil, e o Complexo Turístico Praia do Forte Sul, em parceria com a Amagerone, capital *Holding* do Brasil, a primeira deve conter 2 hotéis de pequeno porte, conjunto habitacional, composta por 1.200 unidades habitacionais, vila de entretenimento, centro de serviços e lazer, investimento de 400 milhões de dólares gerando 1.500 empregos. Já o segundo, em um porte bem maior, contará com quatro (4) hotéis de médio e grande porte, conjunto habitacional, composto por 2.500 unidades habitacionais, centro de serviços e lazer, investimento de 700 milhões de dólares, gerando 5.000 empregos diretos.

Em Imbassaí existe uma boa variedade de empreendimentos, boa parte deles bem modestos, como chalé, flat e *hostel*, porém o destaque da localidade está ao Grand Palladium Resort & Spa que conta com 654 unidades habitacionais inauguradas em 2010, estimando 604 empregos diretos. Bem visitada por turistas brasileiros e habitada, em grande parte, por pescadores comerciantes e principalmente artesãos que tem certo reconhecimento

internacional sobre seus artefatos. Restaurantes e pequenos comércios completam os seus serviços e, em infraestrutura, as vias de acesso são bem pavimentadas em alguns trechos, mas são estreitas e mal sinalizadas, o que pode causar alguma confusão aos turistas. O atrativo natural do lugar, leva o nome da praia: o nome Imbassaí quer dizer é o “encontro das águas” que no caso é o encontro do rio Imbassaí com o mar, que corre paralelo a ele, mas separados por dunas, o que leva a travessias de jangadas e práticas de esportes aquáticos. Na avaliação do Índice FIPE Zap, o preço do metro quadrado sobre as casas aferido em agosto de 2014 era de R\$ 3.228,00 chegando a sua máxima valorização em fevereiro de 2015 com valor de R\$ 3.975,00, atualmente sofreu uma queda nos valores em junho de 2016 para R\$ 3.129,00. Entre os apartamentos em setembro de 2014 o valor era de R\$ 3.247,00 e salta para março de 2015 com valor de R\$ 6.517,00, atualmente em junho de 2016 chega-se a R\$ 4.368,00. Sobre os investimentos previstos, há o Grand Palladium Imbassai Resort & Spa que deve lançar sua segunda etapa equipada de um hotel com 210 unidades habitacionais, o investimento espanhol da Fiesta Hoteles gastará com esta etapa 90 milhões de dólares, lançando 400 novos empregos diretos.

Passando agora por Sauípe, centrada em área de proteção ambiental, porém com um enclave, o Complexo Turístico da Costa do Sauípe. Visitado por turistas de todo o mundo, seu fluxo em grande parte, de turistas brasileiros, compreendendo todo serviço e infraestrutura que o complexo oferece, ele desfruta de uma praia quase que exclusiva, particular e bastante tranquila. Na avaliação do Índice FIPE Zap, o preço do metro quadrado sobre as casas em um resultado de poucas amostras atualmente junho de 2016 é equivalente a R\$ 1.950,00. No complexo, temos três opções de hospedagem que é o Sauípe Pousadas, Sauípe Resorts e Sauípe Premium, somando de 1.564 apartamentos com uma megaestrutura de lazer contendo dez (10) restaurantes, 13 bares, cinco (5) centros esportivos, SPA, academia e também a “Vila nova da Praia”, que é um ponto de encontro dos visitantes, pois oferece programação de shows culturais, lojas de artesanato e várias opções gastronômicas, segundo o próprio site do empreendimento da Costa do Sauípe. Em 2013 foi inaugurado a Arena Sauípe, novo grande foco na atração do turismo de eventos, contém três salas integradas para até seis mil pessoas em um espaço de 5.125 m², o investimento foi de 7 milhões de dólares que a época era relativo a 14 milhões de reais, já próximo de sua inauguração recebeu dois grandes eventos, como o encontro do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o sorteio dos grupos da Copa do Mundo de 2014.

Imagem 13 - Pousada em Praia do Forte-Mata de São João-BA



Fonte Autor, 2015.

Imagem 14 - Condomínios de Luxo em Praia do Forte-Mata de São João-BA



Fonte Autor, 2016

Imagem 15 - Complexo Turístico Iberostar



Fonte Autor, 2015.

Imagem 16 - Segunda residência triplex no Complexo Turístico Iberostar



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 17 - Complexo Turístico da Costa do Sauípe



Fonte: Autor, 2015.

4.2 Metrópole de fortaleza

História e desenvolvimento turístico da metrópole de Fortaleza

O litoral cearense com seus 573 km, contemplam mangues, restingas, vegeta o típica rasteira, cheio de dunas e falésias que cobrem parte do litoral. Dentro deste extenso litoral e tendo em vista a dinâmica turística de cada localidade praiana, a Secretaria de Turismo do Estado apresenta sua totalidade dividida em três polos, são eles:

1. Polo de Fortaleza (Metrópole): Conta com uma boa infraestrutura, moderna rede hoteleira e um aeroporto internacional que liga as principais cidades do Brasil e do mundo   cidade. As suas principais praias estão entre a Praia do Futuro, Cumbuco e Porto das Dunas, sendo o seu maior atrativo o Beach Park;
2. Polo Jericoacoara (Litoral Oeste): tem do seu do litoral uma imagem vinculada às vilas de pescadores e um mar cheio de jangadas, distribuída entre pousadas e restaurantes de comida típica regional, entre elas Lagoinha, Flecheiras e Mundaú. E “Jeri”, como é mais conhecida, consegue aportar boas instala es de hospedagem e equipamentos de lazer;
3. Polo Canoa: tem uma imagem muito vinculada ao aspecto mais físico, como as falésias e antigas vilas de pescadores que ganharam infraestrutura turística e preserva a sua rusticidade, como   o caso da própria Canoa Quebrada e suas praias adjacentes:

Majorlândia, Lagoa do Mato e Quixaba, além de Morro Branco, em Beberibe, Ponta Grossa e Redonda, em Icapuí.

A vilegiatura foi de extrema importância para dar início à valorização das zonas de praia que eram antes ocupadas por algumas comunidades pesqueiras e começam a ceder espaço para as casas de veraneio, como consequência da intensificação no exercício das novas práticas marítimas (DANTAS, 2009).

Praia de Iracema e Meireles foram os bairros pioneiros, com espaço de sociabilidade e de construção de casas de veraneio na zona de praia, dando conotações diferenciadas para o litoral. Principalmente, no início na Praia de Iracema, onde se vê erguerem-se pequenos palacetes para o veraneio. O auge dessa transformação aconteceu após a Segunda Guerra Mundial. Depois de 1930, notaram-se valores sendo incorporados pela sociedade fortalezense nesse sentido, mas, devido aos processos erosivos causados pela construção do Porto do Mucuripe entre décadas de 40 e 50 na Praia de Iracema, a elite passou a migrar para outras praias, como o Meireles, Beira Mar e Mucuripe, segundo Holanda (2008).

Esses movimentos foram descritos por Holanda:

Contudo, é após 1970, com a urbanização das praias de Iracema e Meireles, que a cidade de Fortaleza volta-se para o mar. Diante disso, dois movimentos são sentidos na cidade: o primeiro refere-se a uma demanda interna por áreas de lazer para uma classe privilegiada, e o segundo é relativo a uma demanda externa relacionada ao turismo, que ganha impulso após segunda metade da década de 1980. (HOLANDA, 2008, p.33)

Com a construção da Avenida Beira-Mar no início da década de 1960, no governo do Prefeito Manuel Cordeiro Neto, a cidade passou a se integrar e se identificar cada vez mais com a zona de praia, estabelecendo clubes, residências e prédios comerciais.

Com advento do turismo na capital Fortaleza, que começa no final dos anos 70 com Plano de Metas Governamentais, introduzido como setor importante na economia cearense obteve maior notoriedade com o I Plano de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará. Contudo, foi somente na primeira Gestão do “Governo das Mudanças” que o turismo passou a ser considerado importante, alimentando o potencial turístico litorâneo junto à infraestrutura turística com apoio da iniciativa privada (BERNAL, 2004).

Nas primeiras tentativas de inserção dessas políticas no turismo, passou-se a ser pensado como relevante e, no final da década de 80, se sobressaiu com mais autonomia, tornando-se um vetor econômico de considerável importância. Esboçou dar os primeiros passos com o denominado Programa de Desenvolvimento do Turismo no Litoral do Ceará

(PRODETURIS), que detinha, em escala estadual, o planejamento turístico do litoral cearense em 1989 e que, por falta de recursos, não obteve sequência.

O PRODETUR I, elaborado com base nas informações do primaz PRODETURIS, em 1991, foi executado para atender às necessidades de infraestrutura dos pontos turísticos de Fortaleza e dos municípios do litoral oeste cearense, tendo sido investido 340 milhões no estado cearense. Nota-se que, nos investimentos feitos a cada município, somente os municípios da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) concentraram 67% de todos os recursos no estado, segundo Araújo (2013), com base nos dados do BNB.

Para dar continuidade, lançou-se o PRODETUR II, em 2004, contemplando todos os municípios do litoral oeste que não o foram incluídos no primeiro programa, como Aquiraz, o único município do litoral leste, e até mesmo os municípios não litorâneos que servirão como base para facilitar os fluxos do litoral. O investimento foi de US\$ 87,8 milhões no estado cearense, sendo que a RMF concentra apenas 12% dos investimentos no estado segundo Araújo (2013) com base nos dados do BNB.

Os dois programas citados financiados pelo BNB e BID, procuraram tornar-se um complemento do outro na aplicação de seus recursos, como Araújo (2011, p.7), afirma:

Desta forma, o litoral Oeste é planejado: inicialmente pelo PRODETUR I com infraestrutura de transportes e saneamento básico, e posteriormente, pelo PRODETUR II com mais vias rodoviárias, capacitação profissional e fortalecimento institucional no intuito de auxiliar o desenvolvimento turístico.

Foram as políticas que fizeram grande diferença no desenvolvimento dos estados nordestinos, mas em especial o Ceará, inicialmente com uma política que tentava movimentar internamente o Estado e que posteriormente com essa conexão que o PRODETUR proporcionou uma interlocução das localidades. Mais do que somente entender essa lógica, também entendemos como o litoral metropolitano também concentra tantos investimentos públicos e privados, conseqüentemente, sendo um dos polos destas atividades e infraestruturas turísticas.

Segundo Araújo (2011, p.2):

Essa nova conjuntura política privilegia os municípios litorâneos metropolitanos, já que as Regiões Metropolitanas são polos econômicos concentradores de investimentos públicos e privados e assim, reforça-se o papel da metrópole na dinâmica turística, e por isto, a terminologia de 'metropolização turística'. Vários setores econômicos tradicionais vinculam-se a esta lógica, como o setor hoteleiro, fundiário, imobiliário, serviços, entre outros. Desta forma, o turismo vincula-se à produção do espaço metropolitano.

Em 1995 é criada a Secretaria de Turismo do estado do Ceará, no governo de Tasso Jereissati, afim de fortalecer a identidade turística do estado para o turismo nacional e

internacional, organizar, planejar e descentralizar as atividades turísticas, qualificar e capacitar a prestação de serviços para o turismo, promover o marketing turístico e captar investimentos, no auxílio desses objetivos as Setur-CE subdividiu o estado em seis macrorregiões turísticas, integrando as diversas potencialidades físicas, culturais e artificiais de cada macrorregião.

Infraestruturas

Em termos de infraestrutura de acesso, tem-se na capital Fortaleza o Aeroporto Internacional Pinto Martins, que é o 12º aeroporto mais movimentado do país e o 3º mais movimentado do Nordeste, só abaixo dos aeroportos que atendem Recife e Salvador. As companhias de fluxo nacional listadas segundo a Infraero, estão Azul, Avianca, Gol e TAM, entre as internacionais está a Condor, G.S.A. Meridiana/Air, Italy-Brasil, TACV-Cabo Verde, TAP-Portugal. Obtém ligações aéreas regulares diretas para os principais centros emissores de turistas nacionais e internacionais, como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Itália, Portugal e outros. Segundo relatório de competitividade turística nacional, o aeroporto da capital, em 2015, passou a ter capacidade de "...7.200.000 (Sete milhões e duzentos mil passageiros), dispõe de opções de transporte público ou concessões para atendimento ao público, como táxi convencional e especial e ônibus convencional."

Além destes, há também outros aeroportos no litoral cearense que foram viabilizados para também atender essa demanda de um turismo de praia, são eles: o Aeroporto Internacional Jericoacoara, localizado no município de Cruz, e o Aeroporto Regional Aracati. O Aeroporto de Internacional de Jericoacoara pronto para receber as demandas nacionais e internacionais já regularizados frente aos órgãos responsáveis DER e ANAC. O Aeroporto Regional Aracati já inaugurado há quatro anos, funciona como centro de manutenção de aeronaves da Latam e parque de abastecimento de aeronaves. Segundo em notícia ao Jornal O Povo (2016), relata maior dinâmica nestes aeroportos até final do ano de 2016. Dinâmica esta composta por companhias aéreas e operadoras turísticas:

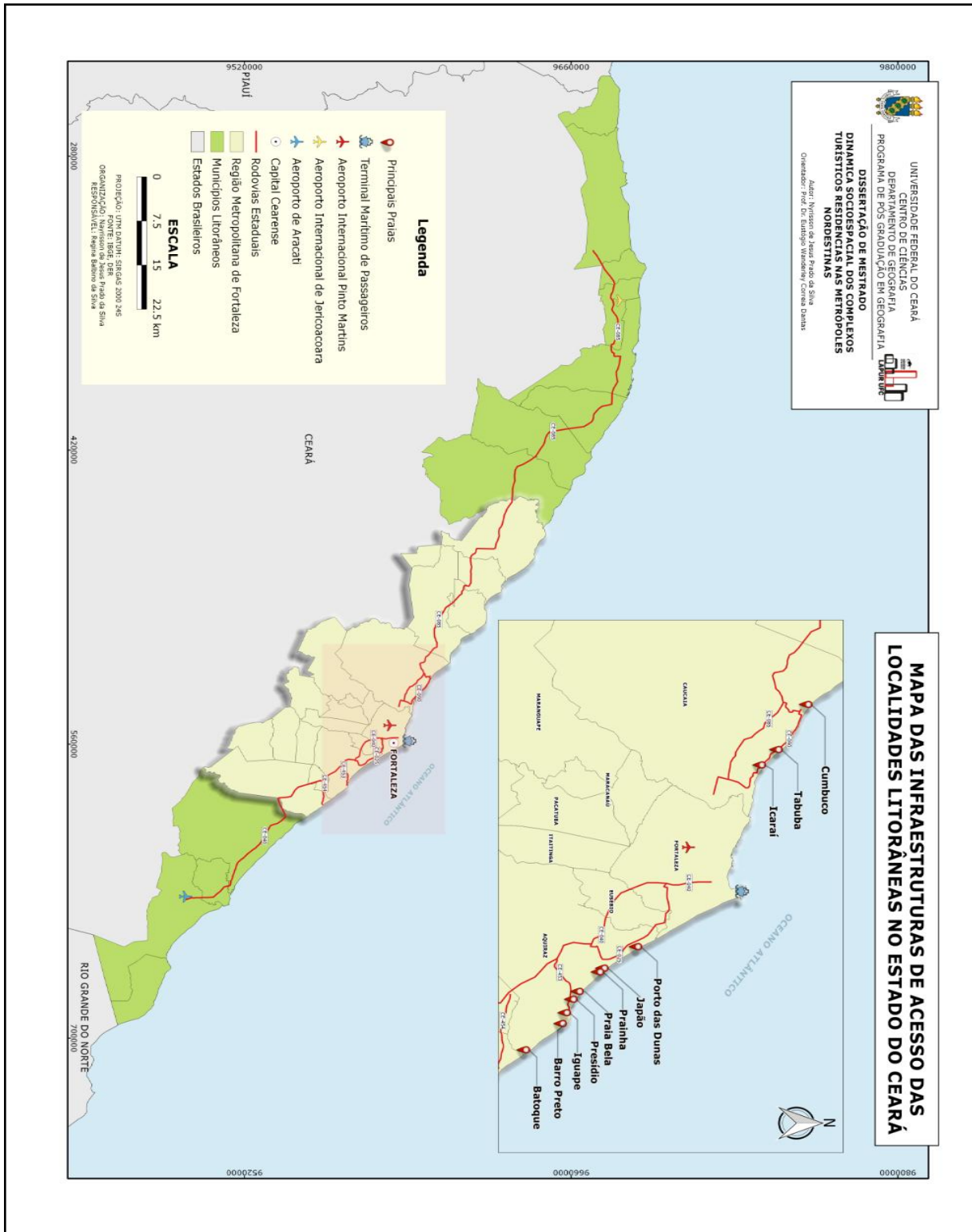
Até o final de novembro, acrescenta o coronel, após início da operação comercial, serão operadas duas frequências semanais do voo da Azul para Jericoacoara e Aracati e uma do charter da CVC (operado por uma companhia aérea) para Jericoacoara. Conforme calcula, o voo da CVC teria cerca de 198 passageiros para Jericoacoara e o da Azul entre 62 e 90, dependendo do modelo do avião.

Outra fonte de acesso que compõe a capital cearense é o Terminal Marítimo de Passageiros de Fortaleza, na recepção de turistas, que foi utilizado durante a copa do Mundo de 2014 e posteriormente na recepção de e outras embarcações de turistas junto à Companhia Docas do Ceará com apoio da SETUR na promoção de eventos realizados no mesmo.

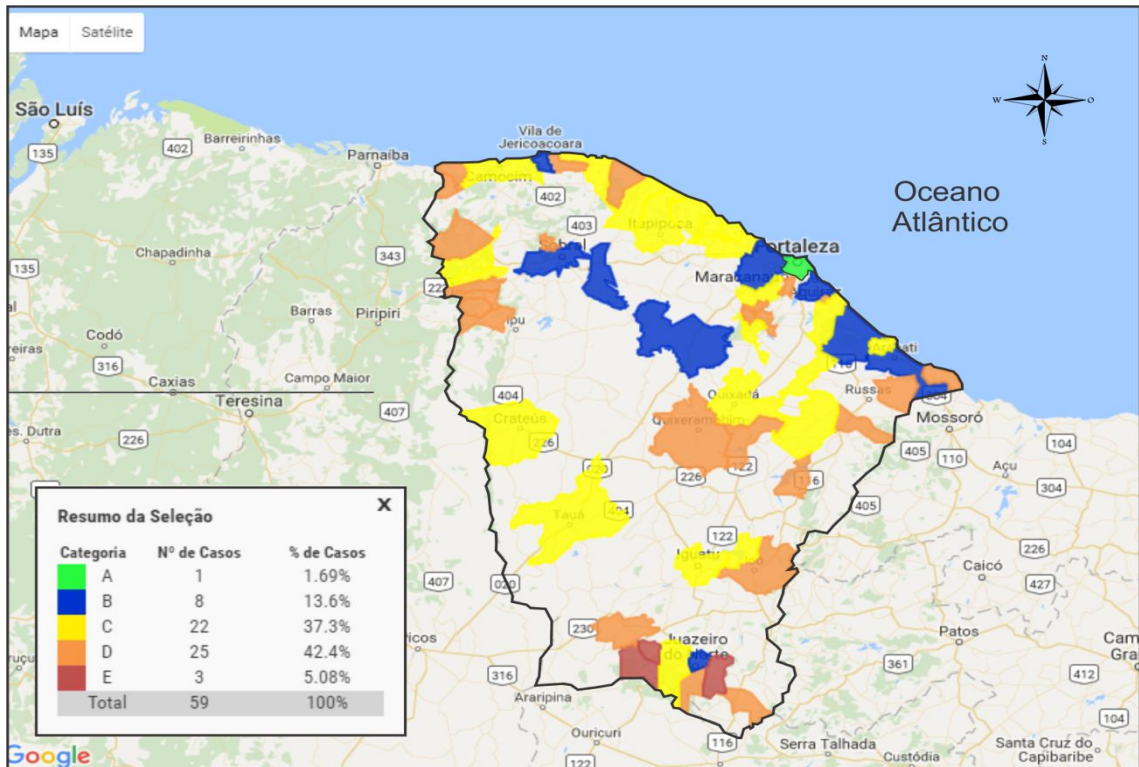
No acesso rodoviário destacamos as rodovias estaduais, que dão acesso à grande parte das praias cearenses, são elas: a CE-040 (Litoral Leste) e a CE-085 (Litoral Oeste) estas duas rodovias são extremamente importantes para a conexão turística da capital para os municípios paralelos a linha do litoral.

Destacamos nesse cartograma "Mapa 4" gerado pelo programa de regionalização do turismo brasileiro com dados de um índice que resume as informações sobre capacidade hoteleira, a quantidade de empregos gerados pela atividade e fluxo turístico nacional e internacional dos municípios, logo a categoria A como expressão das melhores condições para um ambiente turístico, somente Fortaleza foi selecionada por conta de sua capacidade de recepção e distribuição desses fluxos nacionais e internacionais, pelo seu aeroporto internacional e estrutura rodoviária, capacidade hoteleira ampla que se concentra em alguns poucos bairros da orla de Fortaleza e, conseqüentemente, o número de empregos formais na atividade, relevâncias que se apresentam em todas as capitais das metrópoles nordestinas.

Na categoria B, grande parte localizada no litoral, mais especificamente no litoral leste, com Aquiraz, Cascavel e Aracati. Já no litoral oeste estão os municípios de Caucaia e Jijoca de Jericoacoara. Na mesma categoria, no interior do Ceará, fortalecidos principalmente pelo turismo religioso, estão Sobral, Canindé e Juazeiro do Norte. Se somarmos as categorias A e B são 15,29% dos municípios, bem a quem da porcentagem que tem a maior categoria do estado que é a D com 42% e 25 dos casos do estado.



Mapa 4 - Mapa das categorias turísticas do Ceará

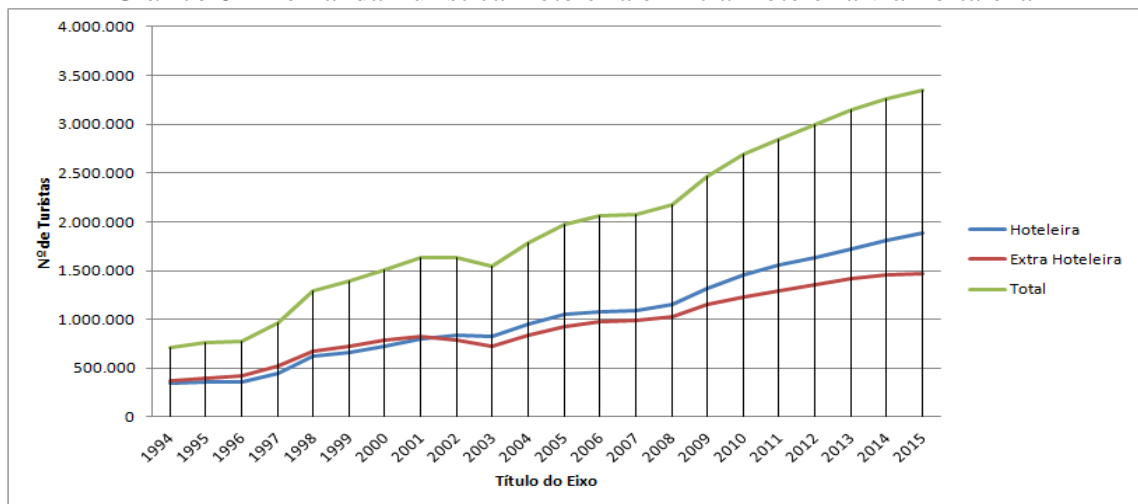


Fonte: Mtur (2016)

Dados e Justificativas

No trato aos dados de turismo do Estado e da Capital, resultado dessa concatenação de investimentos públicos e privados, observemos alguns indicadores, fluxos, demandas e ofertas da atividade turística, para que compreendamos sua dinâmica. No gráfico abaixo temos a demanda hoteleira e extra hoteleira via Fortaleza de 1994 a 2015, ou seja, uma escala de 21 anos mostra o *boom* hoteleiro sobre a demanda Extra hoteleira, principalmente na virada do século XXI.

Gráfico 8 - Demanda Turística Hoteleira e Extra Hoteleira via Fortaleza



Fonte: Setur-CE, 2015

Podemos notar que as taxas médias anuais de crescimento da demanda hoteleira são de 8,4% e a demanda extra hoteleira 6,7%, da demanda total turística. Unidos temos um crescimento médio de 7,6% sobre a demanda. Em 1994, a demanda extra hoteleira era superior à hotelaria, porém se complementavam em fluxos bem próximos, a relevância extra hoteleira foi ultrapassada pela demanda de turistas na hotelaria na passagem do ano de 2001 para 2002 em um contexto em que o Aeroporto Pinto Martins¹⁹ estava em pleno desenvolvimento, ampliando o número de turistas para a capital e o estado, o que elevou a demanda por meios de hospedagens mais sofisticadas, ou seja, uma guinada a demanda hoteleira.

O gasto per capita por dia do turista em 2015 é de R\$ 204,41, valor cinco vezes maior que o gasto diário vinte anos antes. A média de permanência de dias no período de 1995 a 2015 variou de 9 à 12 dias, atualmente, tem-se uma taxa de permanência de 10,7 dias. O impacto desta atividade tem aumentado gradativamente, em 1995 representava apenas 4% do PIB do Estado e em 2015 atingiu 11,6% do PIB, acompanhando também a demanda que o turismo cearense tem recebido. (SETUR-CE; IPLANCE, 2015).

Tabela 5 - Dados Agregados do Turismo no Ceará: 2006/2015

Dados Agregados do Turismo no Ceará : 2006/2015		
AGREGADOS	Período	
	2006	2015
Demanda Turística via Fortaleza	2.062.493	3.343.815
Nacional	1.794.369	3.065.292
Internacional	268.124	278.523
Gastos per capita (R\$)	1.214,63	2.187,21
Oferta Hoteleira no Ceará (UHs)	24.294	32.646
Empregos nas Atividades do Turismo	36.113	77.902

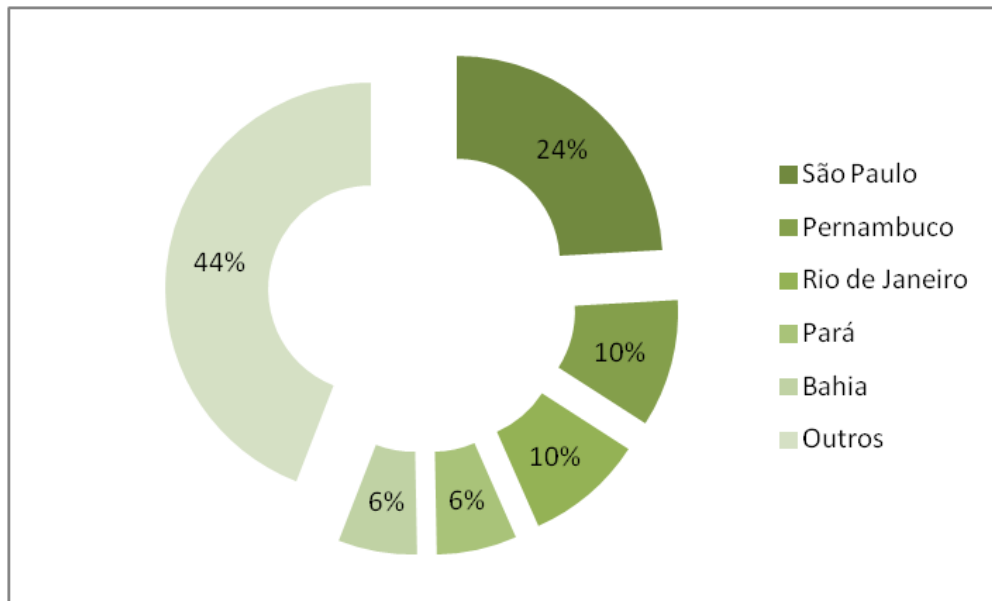
Fonte: SETUR-CE, 2015

Na tabela acima podemos visualizar, a predominância do fluxo turístico de brasileiros, que praticamente dobrou de 2006 para 2015, enquanto os fluxos de turistas internacionais, com o advento da crise mundial em 2008, não diminuí, mas obteve crescimentos pequenos. O gasto per capita de cada ano, segundo os dias médios de permanência, também houve um crescimento acintoso devido à elevação dos custos em vários setores da economia brasileira. Houve também um crescimento considerável no número unidades habitacionais para o turismo. Alguns, neste período, surgiram vislumbrando o atendimento para a Copa do Mundo de 2014 da qual Fortaleza foi sede. O número de empregos nas atividades de turismo de 2006 a 2015 mais que dobrou.

¹⁹ Inaugurado em 1998 e classificado com internacional.

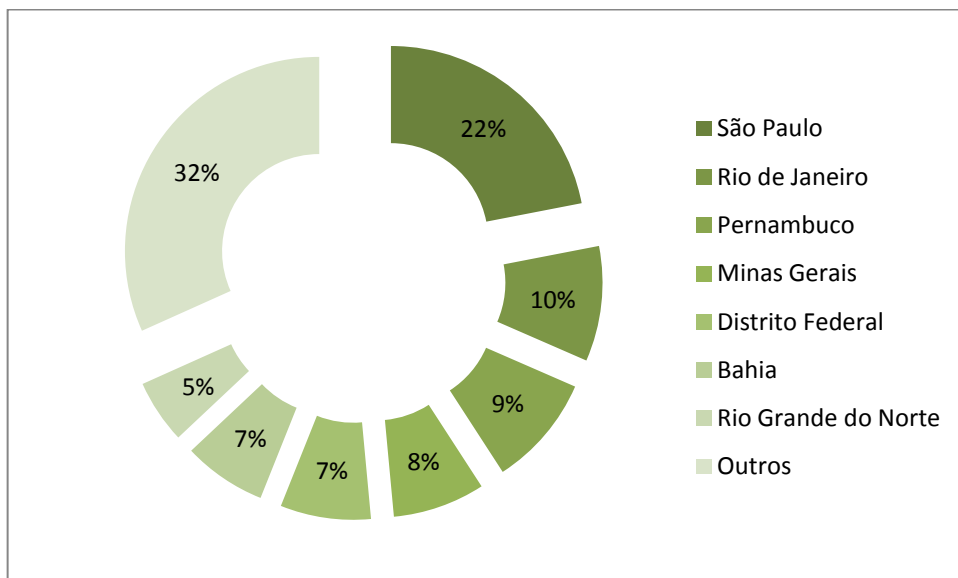
Uma das principais motivações dos turistas é o passeio, atingindo 45,7% da demanda, em que, dos que vieram a passeio, 84,2% tiveram os atrativos naturais como principal motivação, ou seja, subentende-se que as praias e as belezas naturais do litoral cearense são grandes incentivos para o turista, tendo em vista que os atrativos naturais de serra e sertão são mínimos ainda.

Gráfico 9 - Principais mercados emissores nacionais para o Ceará em 2006



Fonte: SETUR-CE,2015

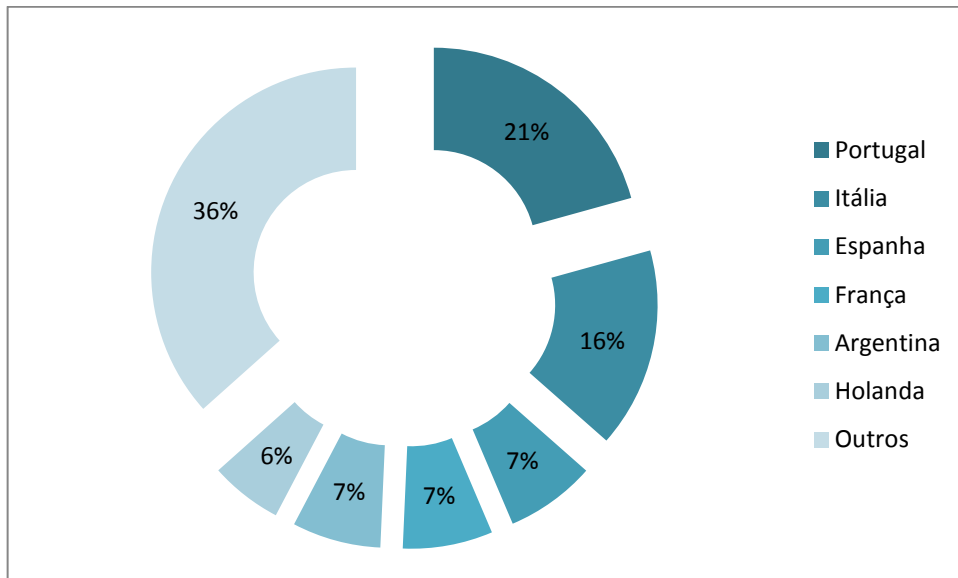
Gráfico 10 - Principais mercados emissores nacionais para o Ceará em 2015



Fonte: SETUR-CE,2015

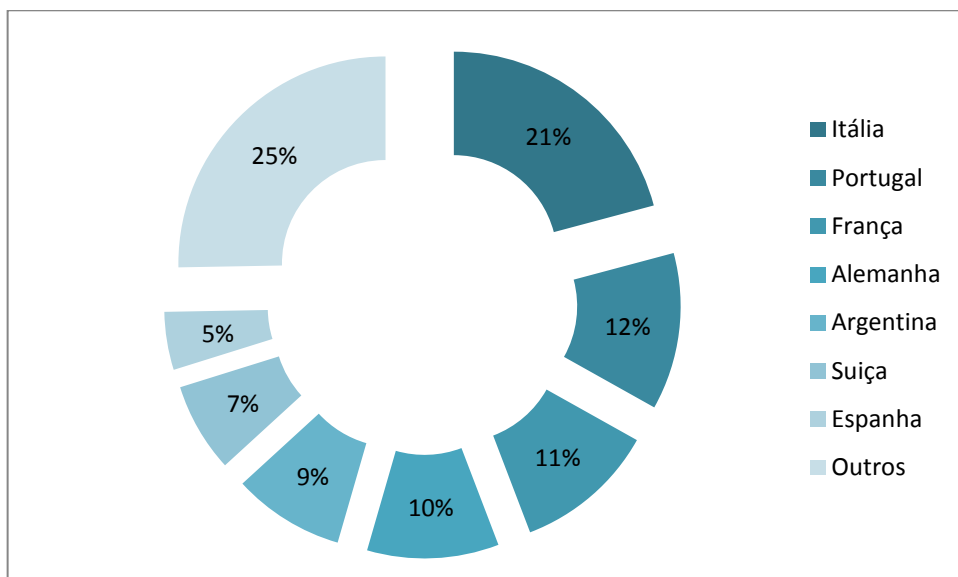
Entre os principais emissores nacionais do turismo cearense, tanto em 2006 quanto em 2015, nota-se forte presença de São Paulo e Rio de Janeiro do Sudeste, forte presença regional com Bahia e Pernambuco. Em 2015, amplia-se a variedade de estados com mais de 5% de participação na demanda, com a inserção de Minas Gerais, Distrito Federal e Rio Grande do Norte.

Gráfico 11 - Principais mercados emissores internacionais para o Ceará em 2006



Fonte: SETUR-CE, 2015

Gráfico 12 - Principais mercados emissores internacionais para o Ceará em 2015



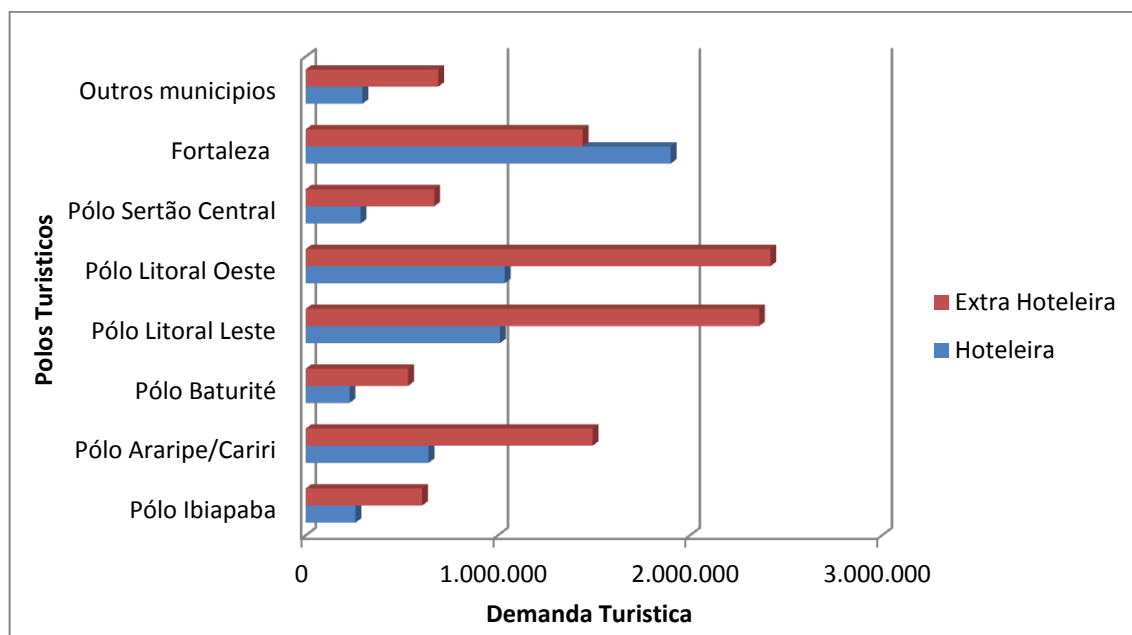
Fonte: SETUR-CE, 2015.

Nos fluxos emissores internacionais, primeiramente fiquemos atentos ao período dos dados anteriores para os dados atuais, pois a crise mundial de 2008 pode ter sido uma interferência na mudança dos números dos fluxos internacionais, como no caso a Holanda que

não está mais entre os principais fluxos, a queda na porcentagem de participação da Espanha e Portugal, tendo a Itália como maior emissor e o surgimento da Alemanha e Suíça com notável participação como emissor.

Na movimentação turística de 2015, no que tange à oferta hoteleira, segundo seus respectivos polos turísticos, vejamos a dinâmica de cada polo.

Gráfico 13 - Demanda Turística Hoteleira e extra Hoteleira dos Polos Turísticos do Ceará em 2015



Fonte: SETUR, 2015

Podemos perceber quais fluxos estão concentrados no litoral dos polos leste, oeste e Fortaleza, principalmente no que se trata dos municípios litorâneos que integram a Região Metropolitana de Fortaleza. O grande volume de demanda turística extra hoteleira nos polos do litoral leste e oeste merecem destaque no litoral, ambos chegando a 2.361.554 e 2.420.070, em demanda respectivamente no ano de 2015. Todos os polos têm uma demanda extra hoteleira maior que a hoteleira, à exceção de Fortaleza que, como já analisamos anteriormente.

Nos meios de hospedagem em todo o estado no ano de 2015, foi levantado o número de meios de hospedagem, unidades habitacionais e leitos, logo se tem um número bem significativo comparado aos demais estados do Nordeste, ao todo temos 1.182 meios de hospedagem, 29.835 unidades habitacionais, 74.509 leitos. Entre os polos turísticos:

Tabela 6 - Oferta Turística dos polos turísticos do Ceará em 2015

	Meios de Hospedagem	Unidades Habitacionais	Leitos
Polo Ibiapaba	67	1.391	3.158
Polo Araripe/Cariri	123	3.303	8.099
Polo Baturité	69	1.022	2.756
Polo Litoral Leste	253	5.964	16.240
Polo Litoral Oeste	400	5.849	13.876
Polo Sertão Central	68	1.608	3.911
Fortaleza	235	11.406	52.079
Outros municípios	64	1.743	4.039

Fonte: SETUR-CE, 2015.

Segundo a lógica da demanda turística, evidentemente os polos do litoral e Fortaleza se destacam, porém aqui cabe ressaltar o polo do Litoral Leste que, mesmo com um número bem inferior de meios de hospedagem comparado ao polo do litoral oeste, consegue se sobressair em números de unidades habitacionais e leitos, pois muitos dos meios de hospedagem do litoral oeste são compostos por empreendimentos turísticos de pequeno porte, como pousadas, apart-hotel, *hostel*, dentre outros que possuem em sua natureza um número reduzido de unidades habitacionais e leitos. Do Litoral Leste destacam-se os municípios de Beberibe e Aquiraz, ambos com 4.764 e 4.473 leitos, respectivamente. No litoral oeste nota-se o município de Caucaia, com 3.268 leitos e no extremo oeste temos o Jijoca de Jericocora, com 3.788 leitos.

Tendo em vista os dois grandes municípios litorâneos Aquiraz e Caucaia, que juntos somam 8.261 leitos, ou seja, dos 80.401 leitos do estado, representam pouco mais de 10% desses leitos concentrados. Em termos de segundas residências, condo-resorts e Complexos Turísticos Residenciais, Pereira e Silva (2014) atestam que o litoral leste é mais significativo, principalmente Aquiraz, com seus grandes Complexos Turísticos já implantados, *resorts*, parque aquático, condomínios e inúmeras segundas residências incrustadas a esses empreendimentos, não negligenciando a importância de Caucaia que também tem forte apelo aos empreendimentos. Nesse sentido ressaltando a importância dos municípios de Aquiraz e Caucaia, o abordaremos, tendo em vista suas principais praias e características quanto ao acesso, infraestrutura, atrativos e valores do solo que dialogam com o imobiliário turístico instalado.

Estrutura e Particularidades

O município de Caucaia tem área de 1.227,9 m², população de 325.441, segundo censo IBGE 2010, vizinho a capital Fortaleza, com aproximadamente 30 km de litoral. O

município tem as praias do Pacheco, Iparana, Icarai, Tabuba, Cumbuco e Praia da Barra do Cauípe. Destas apresentadas discutiremos as mais relevantes para a abordagem em termos de segundas residências e meios de hospedagem, que são Icarai, Tabuba e Cumbuco.

No Icarai, cuja via de acesso se dá pela CE-090 ou Av. Ulisses Guimarães, distando cerca de 25 km da capital. Caracterizada pelas pequenas pousadas, clubes e condomínios, bastantes frequentados pelos vilegiaturistas fortalezenses, como são os mais conhecidos Condomínio Super Quadra Klim, Condomínio Super Quadra Morada do Sol, Clube ASDERT, Pagos Club Brasil, Icarai Aqua Play, Pousada do Sol, Hotel Pousada Icarai, entre outros. A grande variedade de serviços de comércios, supermercados, barracas, restaurantes e outros complementares tornam Icarai uma localidade bem visitada por quem se instala pelas praias vizinhas. Contém uma via principal bem asfaltada, algumas vias secundárias com calçamento e as mais afastadas são vias de terra batida. Uma das atratividades da localidade, além dos clubes e segundas residências, é a pratica do surfe e *bodyboard*. Um dos graves problemas que a praia enfrenta, assim como Pacheco e Iparana, é o avanço do mar sobre as casas, barracas e clubes fazendo a faixa de praia praticamente desaparecer, o que afeta também a prática do *surf*. Segundo o índice FIPE Zap, o preço médio do metro quadrado sobre as casas chegou, em novembro, de 2011 a R\$ 1.786,00 e atualmente junho de 2016, chega a R\$ 1.849,00. Já os apartamentos, em setembro de 2011, chegaram a R\$ 1.100,00, em junho de 2014 seu auge, com R\$ 2.577,00, atualmente, junho de 2016 está avaliado em R\$ 2.058,00.

A Praia de Tabuba, acessada pela CE-090, aproximadamente há 30 km de Fortaleza, tem seu imobiliário caracterizado ainda fortemente pela vilegiatura e suas segundas residências, mas há também em termos de hospedagem algumas pousadas que compõem esta praia, como a Pousada Brisa do Mar, Pousada Costa do Sol, Pousada Kasarão Residence, Bali Pousada, Pousada A-MAnjo, Hotel Pousada Beleza das Ondas, entre outras. O fluxo de vilegiaturistas se mescla ao dos turistas nos fins de semana. Um dos principais serviços da Tabuba são as barracas de praia, estas movimentam a economia da localidade junto com os pequenos mercados. A principal via de acesso encontra-se devidamente sinalizada e asfaltada, nas secundarias há certa mescla, pois há algumas que estão com calçamento e outras somente com chão batido. Entre os principais atrativos da praia está a prática de *windsurf*, *kitesurf*, passeios de *buggy*, além dos atrativos das barracas de praia mais calmas. Segundo o índice FIPE Zap, o preço médio do metro quadrado sobre as casas chega, em maio de 2010, a R\$ 1.053,00 triplicando o valor em outubro de 2015 com R\$ 3.042,00, porém atualmente, junho de 2016, este valor está em R\$ 2.509,00. Já os apartamentos, em maio de 2010, estavam em R\$ 1.475,00 e atualmente, junho de 2016, já alcança seus R\$ 2.108,00.

A Praia do Cumbuco, acessada seguindo pela CE-090, cerca de 35 km de Fortaleza, é a praia mais equipada em termos de variedade e porte de empreendimentos. Possui diversas pousadas (Hotel e Pousada Terra do Sol, Boutique Hotel Pousada Cumbuco, Pousada Maracujá, Pousada Vila dos Coqueiros, etc) em seu centro, hotéis (Cumbuco Beach Hotel, Cumbuco Hotel OceanView, Hotel Cumbuco, Kariri Beach Hotel), condomínios (Condomínio Varandas do Mar, Condomínio Penthouse, Condomínio Arutam), Condo-resort (Way-way), *resorts* (Carmel Cumbuco Resort) e complexos turístico (Vila Galé Cumbuco), além das casas de veraneio propriamente ditas entre as ruas de Cumbuco. Há um fluxo considerável de turistas e vilegiaturistas nacionais e internacionais no Cumbuco desfrutando principalmente dos serviços que os empreendimentos oferecem, de lojas, mercados, bares restaurantes de culinária internacional e regional, barracas de praia, passeios de guias turísticos além da pesca e artesanato, que já são características de Cumbuco. Está havendo uma transformação de segundas moradias em primeiras moradias, por parte dos coreanos que trabalham no Porto do Pecém que está localizado no município vizinho São Gonçalo do Amarante. Mais recentemente uma boa infraestrutura de asfalto nas vias principais e calçamento nas secundárias que são sinalizadas para turistas, há também um pequeno calçadão à beira mar unindo algumas das principais barracas de praia do centro de Cumbuco. Entre os principais atrativos da praia está a pratica do *windsurf* e *kitesurf* que conta com lojas de acessórios. Os passeios de *Buggy* também são constantes com guias que assessoram alguns pontos de visitação, como as lagoas que ficam entre as dunas próximas ao Cumbuco, uma delas é a Lagoa do Parnamirim, local também desfrutado para a prática do esquibunda e *sandboard*. Outra lagoa próxima é a Lagoa do Banana onde há a prática de passeios de *jetski*, *boat*, e lanchas. Segundo o índice FIPE Zap sobre o preço médio do metro quadrado dado às casas chega, em dezembro de 2009, a valer R\$ 2.417,00, houve uma baixa significativa em maio de 2014 valendo R\$ 1.214,00, porém, mais recentemente, em junho de 2016, o valor está em R\$ 3.561,00. Entre os apartamentos, em abril de 2010, constava com valor médio de R\$ 2.250,00 e mais recentemente continua crescendo atingindo, em junho de 2016, o valor de R\$ 6.071,00.

Imagem 18 - Litoral da Praia de Icaraí-Caucaia-CE



Fonte: Autor, 2016.

Imagem 19 - Pratica de Kitesurf na praia de Tabuba-Caucaia-CE



Fonte: Castro, 2016.

Imagem 20 - Condomínio Cumbuco Dream Beach - Caucaia-CE



Fonte: Castro, 2016.

Imagem 21 - Hotel Vila Galé Cumbuco



Fonte: Castro, 2016.

O município de Aquiraz tem área de 480 km², população de 72.628 habitantes, distanciando-se aproximadamente 20 km da Capital Fortaleza (aeroporto) até a sua primeira praia Porto das Dunas. Tem seus 16,59 km de litoral com as praias: Porto das Dunas, Prainha, Presídio, Iguape, Barro Preto e Batoque. Temos uma área de preservação ambiental administrada pelo Estado, de uso sustentável do Rio Pacoti que abrange os municípios de Fortaleza, Eusébio e Aquiraz, parte de Porto das Dunas faz parte desta APA. Outra categoria no município é a Reserva Extrativista, localizada em Batoque, praia que faz fronteira com seu

município vizinho Cascavel, Reserva esta administrada pelo Governo Federal, de uso sustentável, possui uma área de 601.05 hectares.

Porto das Dunas, tem acesso pela CE-025, distando 25 km da capital, trata-se de uma cidade-praiana com uma grande variedade de empreendimentos turísticos (*resorts*, hotéis, pousadas, *flats*) e segundas residências (casas e condomínios residenciais) com destaque principal a alguns grandes empreendimentos, como é o Complexo Turístico do Beach Park, o maior parque aquático da América Latina composto uma rede de hotéis e *resorts*, além de locação de casas por temporada (Beach Park Suites, Beach Park Acqua Resort, Beach Park Living e Beach Park Wellness) que atrai um grande fluxo de turistas nacionais e internacionais. Outro empreendimento que é destaque no Porto das Dunas é o Aquaville Resort que é um condo-hotel com 498 unidades habitacionais constituído por uma variedade de equipamentos de lazer. O fluxo de turistas é bem considerável durante a semana nessa localidade, porém nos finais de semana é ainda maior pelos turistas e vilegiaturistas advindos de Fortaleza. Boa parte das pessoas que trabalham nos grandes empreendimentos, como foi constatado em entrevista, são de Fortaleza ou eram do centro de Aquiraz, não tendo quase nenhuma população nativa residente na localidade. Em termos de serviços, grande parte é servida pelos próprios empreendimentos, porém ainda assim existem alguns pontos comerciais e restaurantes acerca da via principal (Ce-025). Já em infraestrutura visível, vê-se como pontos positivos a sinalização e placas para orientação de turistas e o asfaltamento das vias principais, porém muitas destas vias são estreitas, e as vias secundárias entre os condomínios em estado ainda precário, prejudicado também pelo esgotamento sanitário e coleta do lixo que acaba por obstruir as vias. Como principais atrativos, além dos grandes empreendimentos, são oferecidos como lazer na praia prática do *surf*, passeios de quadriciclo, *buggy*, *sandboard* e *offroad*. Em termos de valorização média do metro quadrado, segundo o índice FIPE Zap sobre as casas saiu, de agosto de 2009, do valor de R\$ 1.375,00, com valor máximo, em maio de 2015, de R\$ 3.925,00, cresceu quase três vezes mais, recentemente, no mês de junho de 2016, houve um decréscimo atingindo o valor de R\$ 3.117,00. Sobre o valor médio do metro quadrado nos apartamentos os valores são bem maiores pelos equipamentos de lazer agregados a sua valorização, em junho de 2008 chegou ao valor de R\$ 1.944,00 e até pouco tempo em abril de 2016 chegou a seu valor máximo com R\$ 6.517,00, mais que triplicando o valor inicial, recentemente, em junho de 2016, houve um pequeno decréscimo chegando a R\$ 6.136,00.

Prainha, acessada pela CE-025, há 26 km da capital, situada próximo à foz do Rio Catu, dispõe de muitas casas de segundas residenciais²⁰ e lotes murados próximos à orla entre outras casas de moradores nativos mais afastadas, mas em si é um local tipicamente de vilegiatura. Obtém também hotéis, pousadas e parque aquático. Entre eles destaca-se o Beach Place Resort Residence (Condo-resort), o hotel e parque aquático Ytacaranha Park e Hotel Laguna Blu. Há um grande fluxo de turistas por esses hotéis, parques e condomínios no intento de desfrutar da praia e seus serviços de barraca concentradas na avenida da praia. Grande parte das pessoas que habitam na localidade trabalham no artesanato, pesca ou nos serviços turísticos, como passeios de *buggy*, donos de barracas de praia, hospedarias entre outros. Grande parte das infraestruturas de acesso, as vias, são de calçamento, principalmente nas vias mais habitadas. Os principais atrativos são um pequeno centro de artesanato das rendeiras, o parque aquático, as barracas e passeios de *buggy*. Em termos de valorização do metro quadrado, segundo o índice FIPE Zap sobre as casas, em junho de 2010, o valor médio era de R\$ 1.375,00 chegando ao seu ápice em janeiro de 2016, cujo valor era de R\$ 4.593,00 mais que triplicando o valor, porém, atualmente, em junho de 2016, os valores baixaram e estão em R\$ 3.191,00. Entre os apartamentos, o valor médio do metro quadrado, em janeiro de 2010, estava avaliado em R\$ 2.152,00 o auge deste valor chegou, em janeiro de 2015, a R\$ 7.811,00 e diminui esse valor gradativamente em junho de 2016 a R\$ 5.135,00.

A praia do Presídio, acessada pela CE-040 e convergindo para a CE-453, há 43 km de Fortaleza, é uma localidade típica da vilegiatura marítima, conta com uma grande quantidade de segundas residências e alguns poucos meios de hospedagem, como hotéis (Hotel Donana, Hotel Jangadeiro, Beach House) e pousadas. Grande parte do fluxo de pessoas que movimentam a praia do Presídio é de vilegiaturistas, principalmente em épocas de carnaval, em que há vários eventos na localidade. Os serviços de mercados, comércios, restaurantes, lanchonetes, movimentam a economia dos moradores e servem aos turistas e vilegiaturistas, dispondo também de serviços de banco e correios. As infraestruturas das vias são, em sua grande parte, calçamento, mas ainda assim é existente em algumas áreas, vias de terra firme. Um dos seus maiores atrativos está a própria vilegiatura e os eventos de carnaval, ano novo, entre outros. Segundo dados do índice FIPE Zap sobre o valor médio do metro quadrado sobre as casas da praia do Presídio, elas chegaram, em agosto de 2011, custar R\$ 1.478,00 e atingiram R\$ 2.375,00 em fevereiro de 2012, porém, desde então, estes valores tem reduzido, em novembro de 2015 chegou ao valor de 1.329,00 que, comparado ao valor inicial de estudo, encontra-se um pouco desvalorizado.

²⁰ Entre eles os condomínios

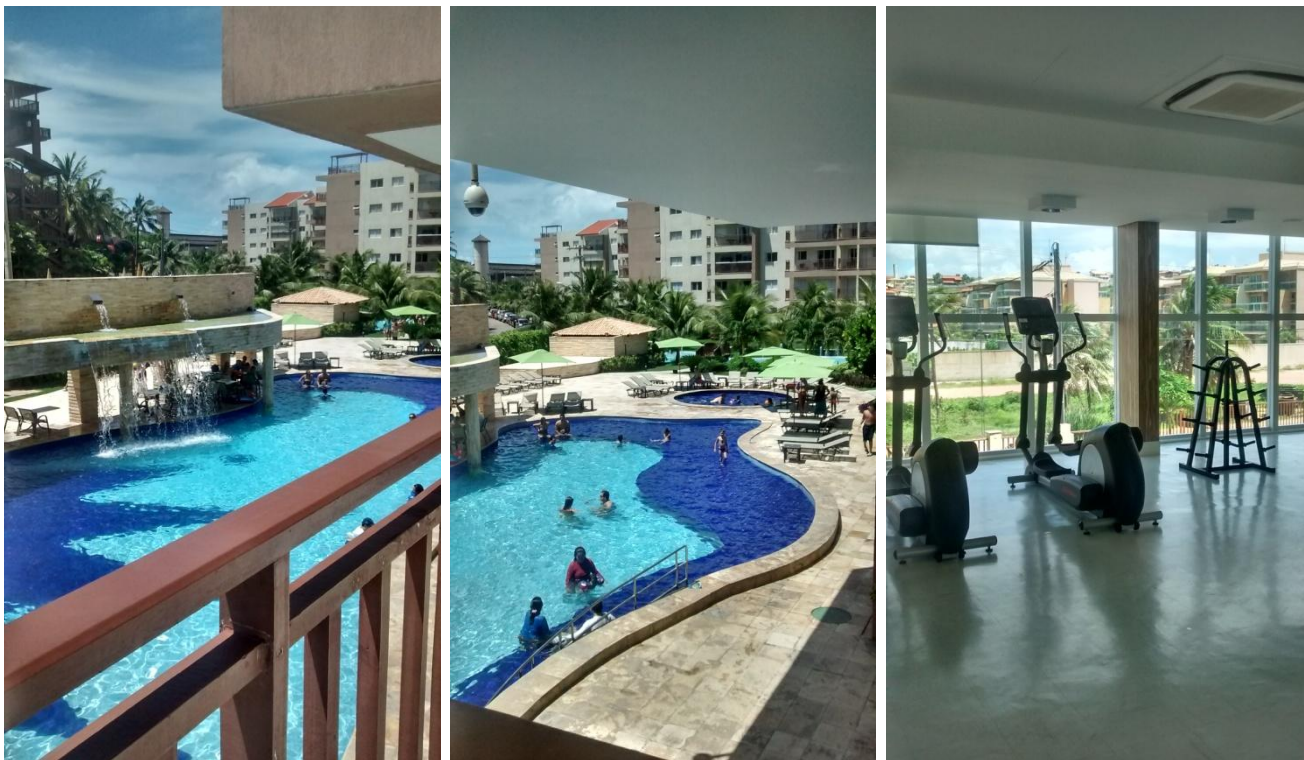
A praia de Iguape, acessada seguindo a CE-453, distando 46 km da capital, também, assim como a praia do Presídio, detém muitas casas de veraneio, das quais grande parte concentra-se na orla, os moradores nativos residem em algumas ruas paralelas mais atrás, a localidade também é ocupada por um bom número de pousadas em meios às segundas residências. Como nota-se, há um fluxo que converge tanto para a vilegiatura quanto para um público de turistas a pequenas pousadas. Os Serviços oferecidos de bares, barracas de praia, restaurantes, além da pesca e do artesanato é composto por um centro de rendeiras, base da economia dos moradores de Iguape oferecida aos turistas e vilegiaturistas. Entre os principais atrativos estão a praia calma, barracas de praia e as casas de veraneio. Estrutura das vias em que as principais todas estão asfaltadas e sinalizadas, já as ruas secundárias possuem apenas calçamento. Segundo dados do índice FipeZap sobre o valor médio do metro quadrado sobre as casas da praia de Iguape, em outubro de 2010, chegou a valer R\$ 2.000,00 obteve uma baixa em janeiro de 2012 a R\$ 1.386,00 e teve seu ápice de valorização em maio de 2015 a R\$ 2.119, 00 porém atualmente houve uma nova baixa custando, em junho de 2016, o valor de R\$ 1.491,00.

Na praia de Barro Preto, ainda acessada pela CE-453, distando aproximadamente 53 km da capital, tem em sua orla a disposição de algumas segundas residenciais, mas também cota com um *resort* (Carmel Charme Resort) e um hotel (Marina Hotel) de mais destaque, com algumas poucas pousadas. Geralmente, os turistas são atraídos por estes pelos estes empreendimentos de maior porte citados, os vilegiaturistas levados pelas segundas residências existentes próximos à orla. Há uma boa quantidade de barracas de praia e bares que movimentam a economia de Barro preto, além da pesca, também característica. Como principais atrativos a praia e suas belezas, barracas de praia e seus *resorts*, *hotéis* e segundas residências completam a estrutura.

No Batoque, distando 63 km aproximadamente, é uma reserva extrativista administrada pelo Governo Federal, de área de 601 hectares, criada por Decreto Presidencial em 2003, utilizada pelo povoado tradicional, afim de proteger os meios de vida e cultura da localidade através também dos usos sustentáveis dos recursos naturais. Acessada tanto pela CE-543 quanto pela CE-454, não tem grandes estruturas hoteleiras e nem segundas residências pelo estabelecimento e leis da reserva, mas contém algumas pequenas pousadas que dão algum tipo de estadia aos visitantes. Nela estão muitas barracas de praia que auxiliam nos pequenos fluxos de turistas que lá visitam, mas também são garantidos outros pequenos serviços como mercados e lanchonetes e a pesca na manutenção da economia local. As vias de acesso ao Batoque ainda são bem precárias, o que dificulta ou desestimula alguns turistas à

visita. A culinária, praia e barracas de praia tornam-se, aliadas à tranquilidade da praia, os principais atrativos da localidade.

Imagem 22 - Complexo Turístico Beach Park - Porto das Dunas



Fonte: Autor, 2016.

Imagem 23 - Beach Place Prainha- Aquiraz CE



Fonte: imóveis.mitula.com.br

Imagem 24 - Segunda Residência na Praia do Presídio



Fonte: www.aluguetemporada.com.br

Imagem 25 - Centro de Rendeiras em Iguape-Aquiraz-CE



Fonte: www.feriasnoceara.com.br

Imagem 26 - Carmel Charme Resort, Barro Preto-Aquiraz-CE



Fonte: www.viabrturismo.com.br

4.3 Metrópole de Recife

História e desenvolvimento turístico da metrópole de Recife

O litoral pernambucano, assim como em boa parte do litoral das metrópoles nordestinas, obteve presena importante de segundas residências na consolidao das práticas marítimas modernas. Década de 1970, as praias onde havia algumas vilas de pescadores transformaram-se em loteamentos aportando segundas residências, transformando também a dinâmica existente nos municípios litorâneos que era voltada essencialmente para produo de produtos primários (coco e a pesca) e as atividades do porto marítimo, para incorporar aos poucos o comércio no intento de atender às demandas geradas pelas segundas residências que iam se instalando.

É interessante salientar que, atrelado ao aparecimento das primeiras instalao das segundas residências, gradativamente foi surgindo uma infraestrutura de apoio ao turismo, basicamente constituída por bares e restaurantes de forma ainda muito precária e com baixa qualidade na oferta de servios. No período compreendido entre os anos 70 e 80 no município de Ipojuca, sobressaia a Barraca de D. Biu e as Peixadas do Braz e de Laércio, restaurantes que atendiam a uma demanda turística esporádica que frequentava a praia durante o período de verão e em finais de semana. (BARROS JÚNIOR, 2002, p.188)

Ainda segundo Carvalho (2009, p.80):

Com a chegada da atividade turística, muitos pescadores transformaram-se em caseiros, vendedores ambulantes, bugueiros, comerciantes e até jangadeiros uma vez que há grande quantitativo de passeios de jangadas para as piscinas naturais incentivados pelo crescimento na localidade.

Ipojuca foi atingida pela ocupação de segundas residências, desdobrando-se em outras atividades nas localidades praianas do município, mas certamente, é uma amostra de até onde o veraneio conseguiu atingir e como ele se articulou incrementando ajustes socioespaciais.

Ainda segundo Carvalho (2009), o litoral norte de Pernambuco que, até início da década de 90, vivenciou boa ascensão da atividade turística associada ao veraneio mais direcionados às praias da Ilha de Itamaracá e Maria Farinha, sofreu uma grande retração na atividade devido a construção de três presídios em Itamaracá, que ao mesmo tempo somado ao certo modismo e propagação da imagem de Porto de Galinhas como novo locus de lazer, levou as pessoas a migrarem para o outro extremo, deixando o litoral norte enfraquecido no fluxo turístico. Na região metropolitana, a Praia de Boa Viagem é símbolo de um turismo urbano, pois foi foco de uma intensa exploração turística, acelerando o processo de urbanização que agora é repleto de grandes hotéis juntamente com a Praia de Pina e a Praia de Piedade em Jaboatão dos Guararapes. Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca em uma lógica diferente entre os dois primeiros mais urbanizados, dão espaço a empreendimentos de maior porte. O litoral sul ainda idealizado pelos empreendedores como estoques de terras, se coloca neste cenário como promessas de futuros equipamentos turísticos, embora existam já alguns instalados.

Com um conjunto apoio das políticas de governo, anos depois, estes empreendimentos geradores de demanda se consolidariam no intento de dinamizar ainda mais a atividade turística.

Nas políticas públicas o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR) I exposto em documento elaborado pelo Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES, 1999), sobre “Infraestrutura e seus reflexos no turismo” deixa explícito suas intenções de integrar os balneários tropicais turísticos aos grandes roteiros turísticos internacionais e potencializar outros lugares da costa pernambucana, para isso estava selecionado um dos principais projetos entre a costa sul de Pernambuco e a porção norte do litoral alagoano denominada “Costa Dourada”. Quem atraiu um maior fluxo e investimento deste projeto foi o Centro Turístico de Guadalupe que contava com a via litorânea, o outro seria o Complexo Turístico Gamela. Estes dois contavam com uma megaestrutura e variados tipos de hospedagens, equipamentos de lazer que traziam expectativas animadoras entre os

empreendedores, que segundo Pinho (2007), o projeto era tão inédito que se pensava em transformar esta área na "Cancún brasileira". Porém, devido a sua incompatibilidade com alguns ordenamentos do Plano Diretor e insustentabilidade perante as leis ambientais, este projeto foi abandonado como Pinho (2007, p.80) relata:

A implantação do CT Guadalupe era tida como certa pelos seus idealizadores, não se concretizando para alívio de especialistas em meio ambiente. Os conceitos da sustentabilidade e conservação ambiental utilizados como respaldo para a aprovação do CT Guadalupe tornaram-se incompatíveis com o exposto no Plano diretor.

O poder público que começa a redirecionar o segundo PRODETUR de forma mais concentrada no litoral de Pernambuco, porém de forma mais descentralizada, tentando integrar seus principais pontos turísticos às rotas internacionais e seus “subpontos” a integração nacional e regional de turismo.

Um audacioso plano estratégico voltado para o turismo de Pernambuco foi elaborado, pois o estado, diante a algumas dificuldades, estava necessitando de algum plano para reorganizar esta atividade econômica, assim nasce o Plano Estratégico de Turismo de Pernambuco, com o objetivo de incremento do número de destinos turísticos comercializados para interiorizar os destinos, nisso contemplaria uma total integração da rede turística do estado.

Anterior ao lançamento do atual plano, o estado detinha o Plano Estratégico que tem como título “Pernambuco para o Mundo”, onde havia algumas problemáticas que desarticulavam qualquer forma de um planejamento sustentável e descentralizado, entre eles foram identificados em uma leitura geral do documento a:

- a) Concentração da visitação de turistas em algumas localidades, acarretando na degradação de atrativos e diminuição das possibilidades de geração de receitas com o turismo;
- b) Indisposição das infraestruturas básicas para o desenvolvimento do turismo e muito concentrada em poucos pontos turísticos de Pernambuco;
- c) Desarticulação entre os programas voltados para o turismo devido à descontinuidade da gestão pública;
- d) Marketing muito concentrado nos principais pontos turísticos, sobrecarregando os fluxos para os pontos direcionados e um marketing negativo em mídia nacional sobre os ataques de tubarões e violência na capital Recife.

Porém esse novo Plano elaborado pela Secretária de Turismo do Estado, traz algumas soluções a estas problemáticas sob a integração da rede de destinos turísticos do estado. Ele é constituído por cinco níveis de desenvolvimento, enquadrando os municípios turísticos do estado de acordo com seu desempenho na promoção do turismo. Contam com

três (3) fases de desenvolvimento que são: em curto prazo (2008-2010), médio prazo (2011-2015) e longo prazo (2016-2020).

É interessante entender a lógica de planejamento do estado a partir destes níveis e perceber a sua valoração diante da localização geográfica dos municípios turísticos. Assim, podemos ver que no nível I estão os principais destinos turísticos do estado (ex. Fernando de Noronha, Porto de Galinhas, Recife/Olinda), que, para manter o fluxo, é necessário aprimorar algumas estruturas básicas que são prioridades dentro do período de curto prazo do plano. No nível II constituído por destinos potenciais, tanto do Litoral Norte (Paulista, Itamaracá, Igarassu), como do Litoral Sul (Cabo de Santo Agostinho, Tamandaré, Barroso), que já tem um fluxo importante para o Estado nas estações de verão. No nível III, os destinos mais interioranos (ex. Caruaru, Gravatá, Petrolina) já têm algum fluxo turístico e se apresentam como potenciais, porém o seu desenvolvimento não é organizado e com fluxo em sua maior parte local ou regional. O nível IV possui poucos locais com estruturas para o turismo em localidades interioranas (Arcoverde, Triunfo, Serra Talhada), porém possui uma atratividade que ainda abrange um público regional e local, embora haja essa deficiência em infraestrutura e apoio ao turismo. O nível V é composto por localidades (ex. Bom Conselho, Belo Jardim, Camaragibe) com alguns potenciais turísticos, mas que não tem nenhuma estrutura voltada para o turismo. Ao longo do plano são pensados projetos almejados como futuro para o estado e como o seu desenvolvimento complementaria a integração turística desejada pelo Plano.

Os próprios níveis nos revelam o grau de desenvolvimento de cada município como foi mostrado, o que traz à tona um litoral inteiro colocado sob as propostas principais e secundárias de planejamento. Dentro de uma lógica nacional e internacional de integração, o primeiro nível é a esfera mais requisitada pelos médios e grandes empreendimentos, operadores turísticos e agências de viagem, logo há uma certa consolidação destes destinos que carregam grande parte da imagem turística de Pernambuco. O nível II abrange todo resto do litoral como potências, que são foco de um turismo mais nacional e regional, onde de um lado o litoral norte que há algum tempo já foi um grande foco, tentasse reativar este fluxo segundo as diretrizes do Plano, por outro lado, o litoral sul pernambucano que já cresceu nas últimas duas décadas, onde se coloca muita expectativa e foco como potência turística.

Infraestruturas

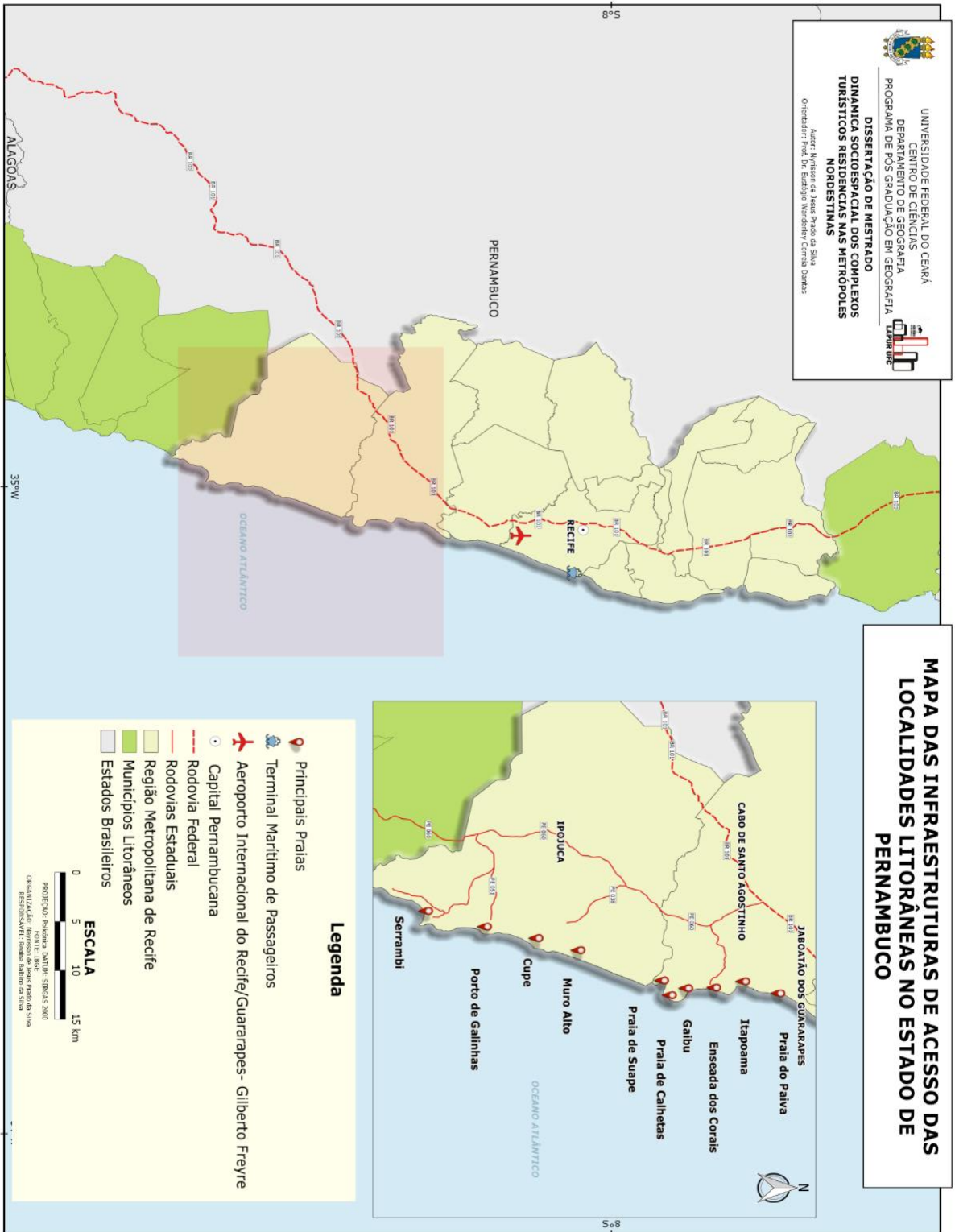
Em torno das principais infraestruturas de acesso importantes na recepção e para distribuição dos fluxos de turistas têm, primeiramente, o Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes - Gilberto Freyre que é um dos aeroportos mais bem avaliados do Brasil. Segundo o site da Folha de Pernambuco, o aeroporto ficou em quarto lugar na Pesquisa

Permanente de Satisfação do Passageiro que é feita pelo Ministério dos Transportes, Portos e Aviação civil, pois detém uma gama de serviços (Aeroshopping) e infraestruturas (de segurança e acesso) que, segundo a Infraero, movimenta 16 milhões de passageiros por ano. O aeroporto conta com 33 destinos internacionais e nacionais. As escalas internacionais alcançam Lisboa (TAP), Cidade do Panamá (Copa Airlines), Cabo Verde (TACV), Frankfurt (Condor), Miami (American Airlines), Buenos Aires (TAM e Gol) e Montevidéu (Gol). No último semestre deste ano (2016), o site do noticiário “Correio 24 horas” diz que Aeroporto de Recife passa a concorrer acirradamente na quantidade de movimentação de pousos e decolagens com a capital baiana, pois, em entrevista, o presidente da Salvador Destination, Paulo Gaudenzi afirma o fato de que implantação do “hub” da Azul Linhas Aéreas em Recife com o aumento de mais oito voos diários está sendo decisiva na expansão do fluxo pernambucano. O mesmo ainda explica a importância de ter a maior movimentação, garantindo um maior número de visitantes e, conseqüentemente, fluxo de negócios.

Entre principais vias de acesso ao litoral pernambucano destaca-se a BR 101, que dá acesso a todo litoral norte de Pernambuco e transpassa a capital recifense para o interior do estado, a BR detém um projeto chamado "Rota 101" para fortalecer o turismo regional, uma parceria entre a iniciativa privada com apoio do Ministério do Turismo que juntos planejam duplicar a BR de Natal a Maceió, consolidando, assim, os atrativos turísticos da região, segundo site UOL (2015). Dando continuidade ao acesso do litoral sul de Pernambuco, temos duas rodovias estaduais importantes que se ligam, são elas a PE-09 (Rota do Atlântico) e a PE-60.

O terminal marítimo de passageiros de Recife, de área total de 23,4 mil m² e 7,9 mil m² de área construída, constituída de salas de embarque e desembarque, lojas, restaurantes, balcões de check-in entre outros. Investidos por recursos do Governo Federal através do PAC Copa no valor de R\$ 21,8 milhões do total de R\$ 27 milhões, segundo informações do Porto do Recife S.A. Construídos para atender os turistas da Copa do Mundo de 2014 e com obras concluídas em agosto de 2013, mais recentemente irá seguir os mesmo passos do Terminal marítimo de passageiros de Salvador, irá a leilão a uma administração privada pela concessão do arrendamento de área de infraestrutura pública do terminal, porém o leilão está suspenso temporariamente para alguns ajustes no edital de licitação.

Mapa 5 - Mapa das Infraestruturas de acesso das localidades litorâneas no Estado de Pernambuco.

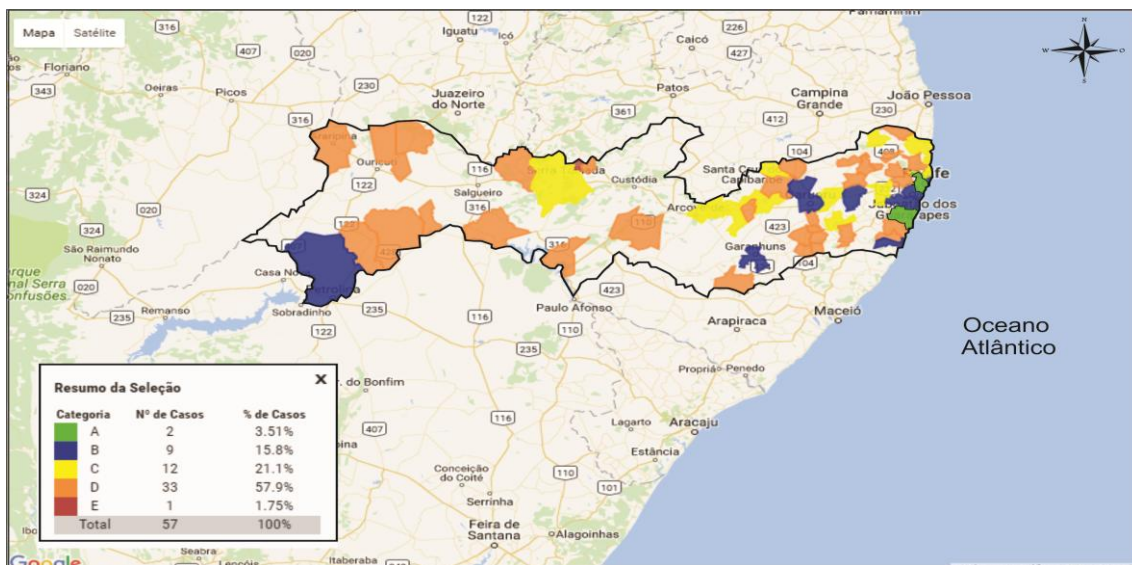


No "Mapa 6"gerado pelo programa de regionalização do turismo brasileiro com dados de um índice que resume as informações sobre capacidade hoteleira, a quantidade de empregos gerados pela atividade e fluxo turístico nacional e internacional dos municípios, a categoria A como expressão das melhores condições para um ambiente turístico estão os municípios Região Metropolitana de Recife, onde somente dois do estado foram classificados nesta categoria, Recife e Ipojuca, pois não é difícil compreender porque estejam neste patamar, Recife é um grande polo indutor como distribuidor dos fluxos (nacionais e internacionais) visto que assim como a maioria das capitais brasileiras é bem equipada nos serviços que competem ao turismo, e em Ipojuca temos o balneário de Porto de Galinhas que é um grande polo indutor juntamente com suas praias adjacentes (praia de Muro Alto, Cupe e Serrambi) juntos são somente 3,51% dos municípios turísticos de Pernambuco que concentram mais da metade do fluxo da atividade.

Na categoria B, mais especificamente no litoral pernambucano, temos 4 municípios também muito importantes para o turismo no Estado, são eles: Fernando de Noronha, Olinda, Jaboatão dos Guararapes, Cabo de Santo Agostinho e Tamandaré, podemos dizer que são destinos secundários comparados ao outros dois já apresentados, mas que tem igual importância quanto sua atratividade, cada um com suas particularidades, com o porte de fluxo e serviços semelhantes. Nesta mesma categoria os não litorâneos são Garanhuns, Caruaru, Gravatá e Petrolina, que juntos somam 15,8% dos municípios turísticos de Pernambuco.

Somados às principais categorias (A e B) não chegam a 20% dos municípios turísticos, pois grande parte deles estão enquadrados na categoria D com 33 municípios, ou seja, 57,9%, mais da metade destes, inclusive os municípios litoraneos Igarassu, Sirinhaém e Rio Formoso estão categorizados nesta faixa, refletindo ainda o fraco desempenho turístico dos municípios litorâneos nas extremidades do litoral pernambucano.

Mapa 6 - Mapa das categorias turísticas de Pernambuco

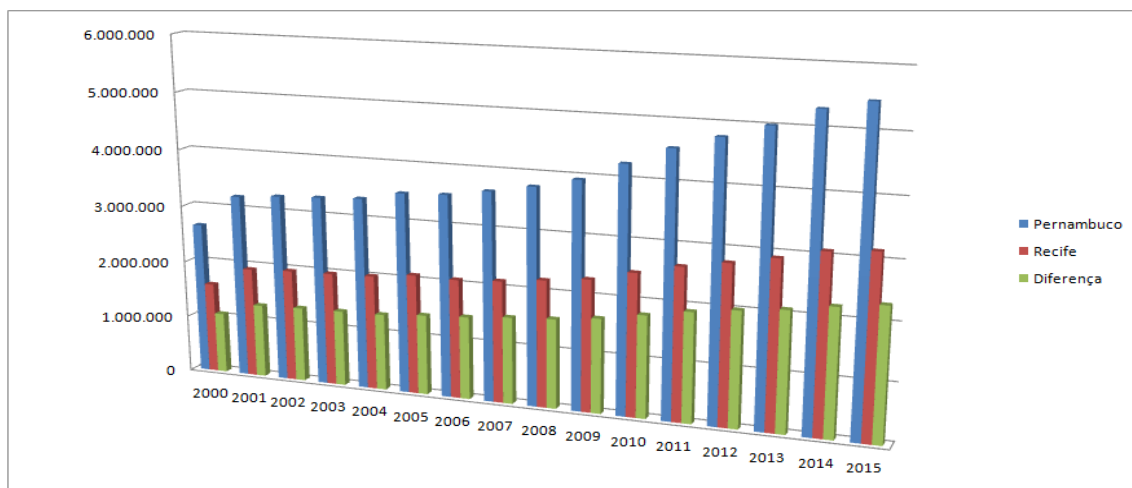


Fonte: Mtur (2016)

Dados e Justificativas

Segundo os dados da Secretária de Turismo de Pernambuco e a Empresa de Turismo de Pernambuco (EMPETUR) sobre os dados de fluxo global de turistas de 2000 a 2015, obteve um crescimento constante, dado que é calculado de acordo com a relação entre o fluxo de hóspedes e a participação dos turistas na rede hoteleira obtida nas pesquisas do turismo receptivo. Os dados de fluxo referentes a Recife também se atribuem à Olinda e Jaboatão dos Guararapes.

Gráfico 14 - Fluxo Global de turistas em Pernambuco e Recife entre 2000 e 2015



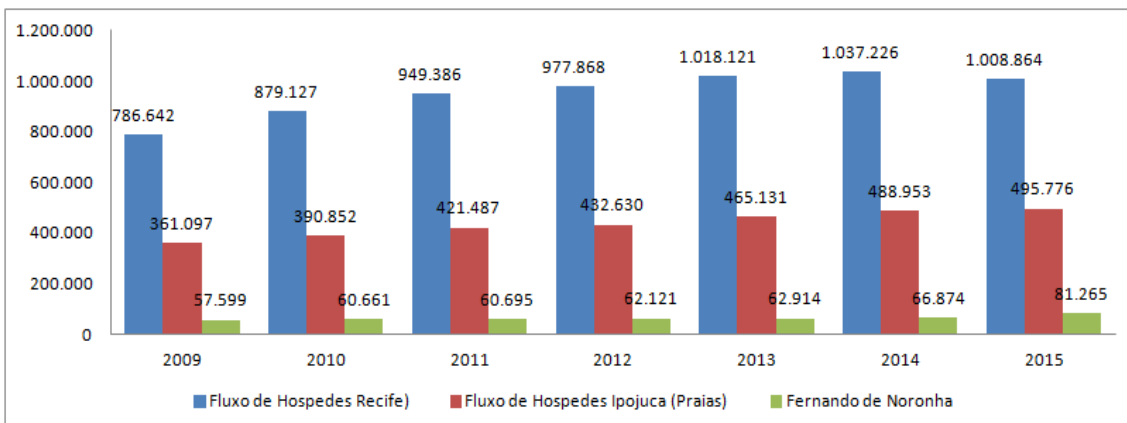
Fonte: Setur-PE, 2016.

Este gráfico nos revelar o quão o fluxo vai esta concentrado em Recife e seus municípios agregados, por um dado complementar que é a variação da diferença dos fluxos entre o estado Pernambuco e a capital Recife entre os anos de 2000 e 2015, pois, quanto maior a variação, maior a diferença entre um ano e outro, conseqüentemente, essa refletirá uma maior descentralização dos fluxos de hospedes e participação dos turistas na rede hoteleira.

Em um paralelo entre os anos de 2014 e 2015, percebe-se um decréscimo de alguns indicadores de viagens, hospedagem e turismo, o que também é reflexo da crise econômica vivenciada no país e que, conseqüentemente, vem afetando o público de turistas brasileiros, que são grande parte desses fluxos turísticos. Com isso, nos voos domésticos em Pernambuco passou de 3.470.323 passageiros, em 2014, para 3.205.139 passageiros, em 2015. Uma diferença de 265.184 passageiros, o que significa uma queda de 7,6% em relação ao ano de 2014, mesmo assim Pernambuco é o segundo maior estado do Nordeste quanto ao fluxo global de turistas e também o segundo em recepção de turistas internacionais, ficando atrás nos números apenas da Bahia. No fluxo de hóspedes na demanda hoteleira em Recife houve um pequeno decréscimo de 2,7% de 2014 para 2015, porém o Estado manteve o fluxo subindo apenas 1,33 %. Na porcentagem da ocupação hoteleira de Pernambuco também do ano de 2014 para 2015 a taxa de Recife caiu 9,2% e o Estado caiu 4,8%. O número de leitos em Recife entre 2014 e 2015 cresceu para 6,9% e no Estado 1,8%. Os gastos dos turistas aumentaram, pois, se em 2014 o turista, individualmente, em Pernambuco, gastava em média diariamente R\$ 271,83 em Recife/Ipojuca e Fernando de Noronha, em 2015 passaram a desembolsar R\$ 282,04.

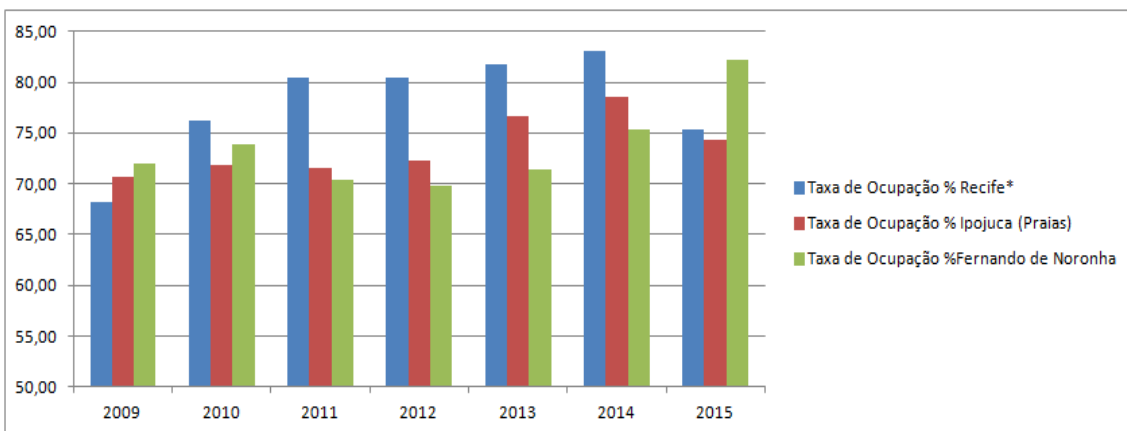
Este é um panorama da demanda turística pernambucana que obteve algumas mudanças nos números do último ano, que deram alguns pequenos decréscimos, principalmente em relação à capital Recife que, embora seja o polo receptor e de maior fluxo, foi o mais afetado. Os dados seguintes denotarão os principais destinos indutores e seus fluxos, justificando que, embora Recife não tenha mantido sua evolução nos fluxos na taxa de ocupação hoteleira e a permanência média de dias dos turistas nos últimos sete anos, Ipojuca (Praias) e Fernando de Noronha evoluíram nestes mesmos quesitos. No entanto o ano de 2015 foi unanimidade a baixa desses indicadores entre eles.

Gráfico 15 - Fluxo de hóspedes nos principais municípios turísticos indutores de Pernambuco de 2009 a 2015



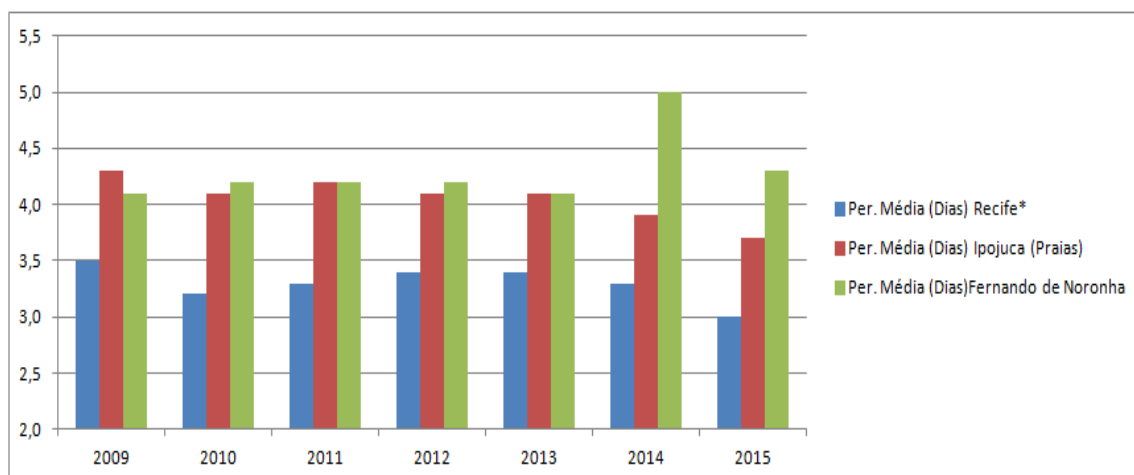
Fonte: Empetur e Setur (2016)

Gráfico 16 - Taxa de Ocupação dos principais municípios turísticos indutores de Pernambuco de 2009 a 2015



Fonte: Empetur e Setur (2016)

Gráfico 17 - Permanência média de dias dos turistas nos principais municípios turísticos indutores de Pernambuco de 2009 a 2015

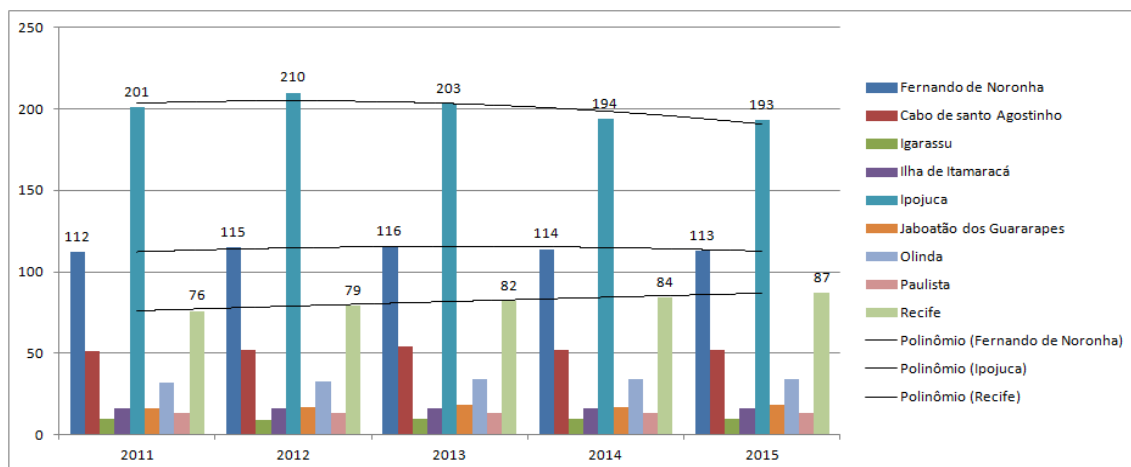


Fonte: Empetur e Setur (2016)

Em uma pesquisa direta da EMPETUR sobre o Aeroporto Internacional de Recife, foi elaborado um ranking da origem de turistas brasileiros que entraram em Pernambuco via aeroporto e, no ano de 2015, podemos notar os paulistas como os que mais desembarcam na cidade de Recife, seguidos do Rio de Janeiro, Minas gerais, Bahia e Paraíba. Nota-se, como já esperado, a presença massiva dos estados do Sudeste que somados São Paulo e Rio de Janeiro são 41,37% entre os passageiros brasileiros e 37,57% do total de passageiros (nacional e internacional), em escala regional, destacamos a Bahia e Paraíba. Entre os turistas residentes no exterior em 2015, Portugal é o país que mais visita, seguido dos Estados Unidos, Argentina, Alemanha e Itália, podemos perceber uma origem bem diversificada, porém, só Portugal representa 16,79% entre os passageiros estrangeiros e 1,54% no número total de passageiros.

Os dados da EMPETUR apresentados a seguir trazem a uma exposição em termos quantidade de meios de hospedagem, unidades habitacionais e leitos nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Recife e sua transformação nos últimos 5 anos. Isto deve ser analisado no intuito de perceber essa concentração dos meios de hospedagem e caracterizar a sua importância como destino turístico.

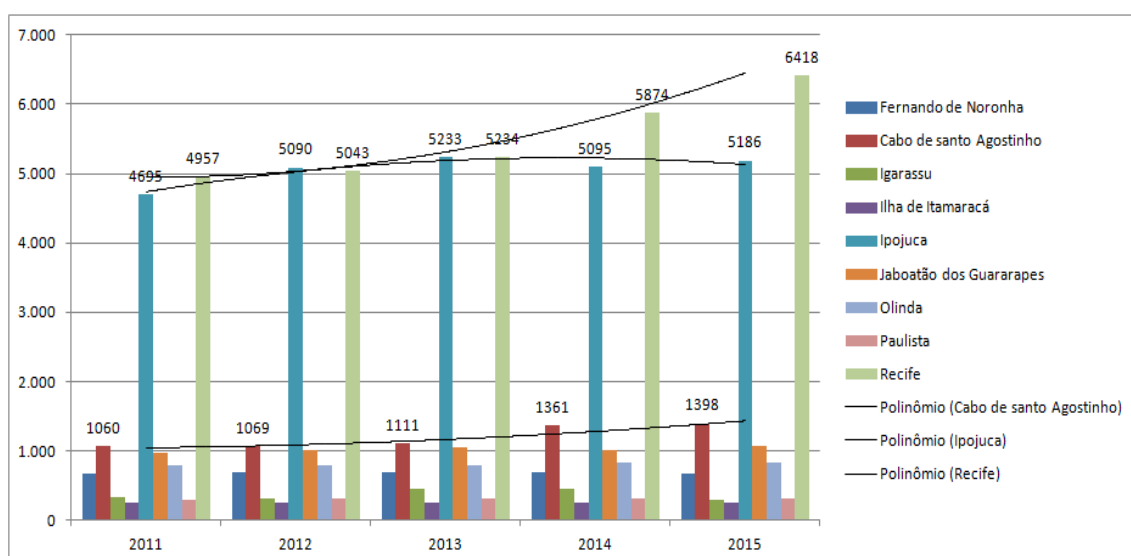
Gráfico 18 - Número de Meios de Hospedagem nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Recife de 2011 a 2015



Fonte: EMPETUR (2016)

Na caracterização do número de meios de hospedagem, podemos perceber a disparada concentração de estabelecimentos nas praias de Ipojuca, embora possamos perceber também a queda no número destes devido o fechamento de alguns deles que, segundo o documento da Empetur, são pousadas também localizadas nos municípios de Cabo de Santo Agostinho, Fernando de Noronha, Ipojuca e Jaboatão dos Guararapes. Ao contrário de Recife que, mesmo com um número menor em relação a Fernando de Noronha e Ipojuca mantém seu crescimento em número de meios de hospedagem. Caracterizando-se assim, uma concentração destes no litoral sul da metrópole e Fernando de Noronha e uma estagnação quase sem oscilações do número de estabelecimento ao litoral norte da metrópole.

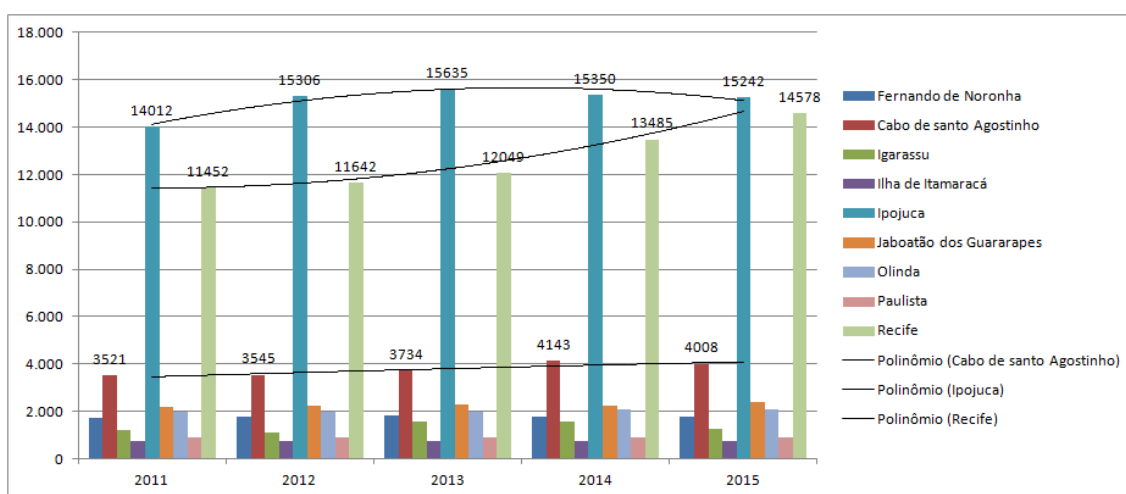
Gráfico 19 - Número de Unidades Habitacionais nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Recife de 2011 a 2015.



Fonte: EMPETUR (2016)

Como podemos notar, nas unidades habitacionais que nada mais são que um apartamento ou suíte de destinação a utilização privativa pelo hospede, até 2011, Ipojuca e Recife têm números bem parecidos em sua quantidade. Porém, observando o gráfico anterior podemos entender como, até 2015, os números de unidades habitacionais de Ipojuca começam a cair e os de Recife a aumentar, pois o número de estabelecimentos de Ipojuca sofre uma rápida queda, enquanto há uma ascensão no número de meios de hospedagem de Recife, guardando suas devidas proporções, obteve um impacto direto nesse indicador. O município Cabo de Santo Agostinho é o terceiro que mais cresce também em unidades habitacionais, com quase nenhuma oscilação no número de estabelecimentos, percebendo-se, então, que pode estar havendo uma expansão dos empreendimentos ou instalação de poucos empreendimentos de podem elevar o número de unidades habitacionais.

Gráfico 20 - Número de Leitos nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Recife de 2011 a 2015



Fonte: EMPETUR (2016)

Quanto aos dados referentes ao número de leitos podemos perceber em que consistiu o crescimento do número de estabelecimentos e o volume de unidades habitacionais de Recife que, em 2011, possuía um número baixo de leitos comparado à Ipojuca, porém a Copa de 2014 pode ter influenciado na ampliação desses números na capital, principalmente nos médios e pequenos estabelecimentos de hospedagem, passou a crescer em 27,29% em cinco anos. Enquanto Ipojuca acompanha a queda do número de estabelecimentos, unidades habitacionais e número de leitos, o que é um efeito em cadeia, ainda tem números absolutos em grande parte de todos esses indicadores, chegando em 2015 com números bem próximos

de Recife. No município de Cabo de Santo Agostinho também faz-se acompanhar o número de leitos e esse crescimento das unidades habitacionais, como crescimento mínimo ou quase constante de estabelecimentos, o que só reforça a tendência de expansão de alguns empreendimentos e de seu número de unidades habitacionais e leitos, já que ele começa e termina o período dos últimos 5 anos com apenas 1 empreendimento a mais.

A Região Metropolitana de Recife como um todo representa 48% dos meios de hospedagem, e mais da metade das unidades habitacionais e leitos com 56%, daí notamos a já esperada grande concentração desses serviços na metrópole recifense, mais especificamente na capital Recife e litoral sul da metrópole constituídos, principalmente, por Jaboatão do Guararapes, Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca.

Em Ipojuca, entre os anos de 2011 e 2015, obteve-se uma média de 200 empreendimentos, com 5.059 unidades habitacionais e 15.109 leitos, o que são aproximadamente uma média de 25 unidades habitacionais para cada estabelecimento, os quais cada unidade obteria aproximadamente três (3) leitos.

Entre 2011 e 2015, Recife obteve média 81 meios de hospedagens com 5.505 unidades habitacionais e 12.641 leitos, ou seja, uma média de 67 unidades habitacionais por estabelecimento, em que cada unidade conteria até dois (2) leitos aproximadamente.

Em Cabo de Santo Agostinho, para fechar o quadro dos três municípios que mais se destacaram nestes indicadores importantes para compreender a dinâmica imobiliária turística do litoral metropolitano pernambucano, temos uma média de 52 estabelecimentos quase que inconstantes durante os últimos cinco (5) anos, mas que manteve seus números em unidades habitacionais e leitos sempre elevados, com uma média de 1.199 unidades habitacionais e 3.790 leitos, ou seja, chega-se a uma média de 23 unidades habitacionais por estabelecimento com até três (3) leitos por unidade que, se comparado somente o ano de 2011, tinha somente 20 unidades habitacionais por estabelecimento e, em 2015, aumentou para seis (6) unidades a mais por cada estabelecimento. Com a pouca variação do número de meios de hospedagem, podemos interpretá-lo como expansão dos mesmos. Com base nestas informações podemos perceber a significância do município de Cabo de Santo Agostinho como parte elementar nessa conjuntura imobiliária turística do litoral metropolitano frente aos principais destinos turísticos de Pernambuco.

Na experiência de campo foi escolhido analisar o litoral sul metropolitano recifense pelas características de uma intensa expansão urbana através dos vetores do imobiliário turístico. No estudo sobre essa dinâmica imobiliária do turismo nas metrópoles, que foi analisada por Pereira e Silva (2014), relatam importância dos municípios do litoral sul com a construção dos grandes empreendimentos. Pereira (2014), para reforçar as evidências

de litoral de caráter metropolitano cada vez mais dinâmico, cita dois municípios pernambucanos que, nos últimos anos, vem criando um ambiente propício para a expansão das residências de uso ocasional e empreendimentos turísticos, são eles: Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca.

Nos dados registrados em 2000 e 2010, há fortalecimento do papel de Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca na concentração de domicílios de uso ocasional. Ambos, em 2010, passaram a representar 25% do total dos domicílios ocasionais na Região Metropolitana. Assim como no caso de Camaçari e Mata de São João na Bahia, esse subespaço da metrópole recifense é o prioritário na instalação dos novos empreendimentos de turismo e vilegiatura, em função, inclusive, dos investimentos públicos dos programas de desenvolvimento do turismo. (PEREIRA, 2014, p.153)

Estrutura e Particularidades

Compreendem-se os municípios e suas respectivas localidades praianas:

- a) Cabo de Santo Agostinho (Praia do Paiva, Praia de Itapuama, Praia Pedra do Xaréu, Praia Enseada dos Corais, Praia de Gaibú, Praia de Calhetas, Praia do Paraíso, Praia de Suape);
- b) Ipojuca (Porto de Galinhas, Serrambí, Cupe e Muro Alto).

Destas citadas praias, algumas possuem características mais dinâmicas quanto ao imobiliário voltado ao veraneio e ao turismo. Logo, algumas menos importantes serão descartadas para dar uma maior ênfase às que estão mais evidentes com o objetivo de estudo.

O Município de Cabo de Santo Agostinho fica a 20 km do aeroporto de Recife, tem como principais vias de acesso ao município a BR 101, PE-60, P-28 e mais especificamente para sua orla o acesso é a PE-09, cobrindo sua orla de 24,1 km de extensão, que, por sua vez, possui várias praias com situações e processos parecidos e outras com dinâmicas bem diferenciadas, como podemos constatar na análise de cada localidade.

No início do litoral de Cabo de Santo Agostinho, saindo de Jaboatão dos Guararapes pela rodovia PE-09 há 45 km do centro de Recife, está a Praia do Paiva, que já possui diversos usos públicos (banhistas, ciclistas, *surf*, pesca e caminhadas) e privados (segundas residências, condomínios, hotéis, restaurantes, escolas) com rígidas atribuições de uso disposto, tanto no tráfego em sua via principal, quanto no uso da praia e seus destinos de lixo, e moderna infraestrutura de segurança, abastecimento de água e luz na localidade. Isso se dá de forma organizada, associada ao caráter que chamam de bairro planejado da Reserva do Paiva, coordenado pela Associação Geral da Reserva do Paiva, atuando como formato de

governança, segundo a mesma associação. A entrada para a praia há um pedágio, uma taxa de entrada como exigência da reserva, com infraestrutura de tráfego, bem sinalizada, com vários equipamentos de foto sensores de velocidade para veículos, câmeras de segurança, lixeiras e com uma cliclofaixa acompanhando todo o trajeto da via. Sua praia, embora já repleta de condomínios e segundas residências, contempla uma modesta faixa de praia com coqueiros, onde a população tem acesso a caminhos entre os empreendimentos, atrai alguns surfistas pelo mar da praia, por ser aberto sem obstáculos dos arrecifes, desprovido de barracas de praia atribuído à política de planejamento da Reserva. Paralelo à praia e aos empreendimentos, temos o corpo do rio Pirapama cujo estuário faz parte da grande APA Sirinhaém – Jaboatão, que se torna um dos grandes *marketings* da praia, com uma localidade muito verde. Um dos grandes atrativos da praia são os próprios empreendimentos instalados sob convênio da Reserva do Paiva com suas infraestruturas de serviços e lazer. Logo entre os principais destes empreendimentos estão a Morada da Península (onde estão diversas casas de luxo de segunda residência) Terraço Laguna (um dos condomínios de apartamento instalados) Empório Gourmet (centro gastronômico), Sheraton Reserva do Paiva Hotel, escola, supermercado, golfe, entre outros. Segundo o índice FIPE ZAP (2016), o valor médio do metro quadrado dos últimos 12 meses sobre as casas é de R\$ 5.743,00 e dos apartamentos é de R\$ 6.866,00.

A Praia de Itapuama é relativamente pequena, se comparada às demais praias, com acesso ainda pela rodovia PE-09 e bastante visitada pelos recifenses nos finais de semana. Observa-se, em termos de hospedagem, um bom número de pousadas próximas e destacam-se as casas de segunda residência, enquanto as casas de moradores ficam um pouco mais afastadas ao longo das vias. Em termos de serviços, as praias, ao contrário do que ocorria na praia do Paiva, têm algumas barracas para servir os banhistas, além de alguns comércios, restaurantes e bares mais modestos que se localizam mais no interior da praia. Em termos de infraestrutura visível, além da rodovia, tem um pequeno calçadão à beira da praia. Por estar em mar aberto, sem barreiras de arrecifes, é um local propício ao *surf*, porém com áreas restritas devido os ataques de tubarões, assim como a praia do Paiva.

As praias de Enseada dos Corais e de Gaibú têm processos e formas bem parecidas, por serem uma continuidade da outra, mantêm o mesmo padrão de uso e ocupação em seu litoral. Seguindo pela rodovia PE-009, que posteriormente durante o trajeto se transforma na PE-028, chega-se a essas duas localidades praianas. Nos equipamentos de hospedagem existem, assim como em Itapuama, variadas pousadas e uma boa quantidade segundas residências, o que podemos acrescentar é que há um pequeno e bom número de hotéis entre essas praias, nota-se que a maioria desses hóspedes e vilegiaturistas são brasileiros e do próprio estado. Com a população local que trabalha nas principais fontes de

serviços que são as pousadas, hotéis, comércios, restaurantes, bares, barracas, entre outros, pois estas localidades são bem equipadas quanto aos serviços disponíveis às necessidades da comunidade e dos turistas. Segundo o índice FIPE ZAP (2016) o valor médio do metro quadrado dos últimos 12 meses sobre as casas é de R\$ 3.456,00 e dos apartamentos é de R\$ 4.270,00.

Praia de Calhetas e a Praia do Paraíso estão localizadas de fato na península do Cabo de Santo Agostinho, um acidente geográfico com uma porção de terra (formação rochosa) que adentra mais ao mar, na qual cada uma das praias fica nos dois extremos do cabo, não é bem uma praia de grandes hospedagens e sim de excursionistas e visitantes, onde tem vários atrativos que os levam até lá, como as piscinas naturais cercadas de arrecifes, pesca e mergulho submarinos, a beleza e contemplação da própria praia que tem uma vista do alto em direção de Recife a Suape e alguns bares próximos. Além disso, têm alguns atrativos próximos a ela, como o Mirante, Casa do Faroleiro, Forte Castelo do Mar, Igreja de Nazaré e ruínas do antigo quartel.

A Praia de Suape, onde também se encontra o Porto de Suape, se localiza na divisa entre Cabo de Santo Agostinho e Ipojuca, é também por onde o temo a foz do rio Massangana. O acesso à praia pode ser feito pela PE-028 que posteriormente segue a Estrada dos Conventos, pois a Vila de pescadores e trabalhadores do Complexo Portuário de Suape dispõe de pequenas estruturas de serviços básicos aos moradores, como os comércios, bares, barracas de praia, pequenos restaurantes que, nos finais de semana, feriados, festas culturais, segundo os moradores, enchem a praia. Nos serviços de hospedagem há um pequeno fluxo de pousadas, porém o empreendimento que atrai turistas nacionais e internacionais é o Vila Galé Eco Resort, o antigo *Blue Tree Park* que foi construído em 1986, sendo um dos primeiros grandes empreendimentos de Pernambuco em seu litoral. O site de viagens “Viaje na Viagem” destaca dois pontos cruciais para sua atração: a praia calma, limpa e “praticamente privativa”. O lazer e sistema *all-inclusive*²¹, estão dispostos ao turistas, com infraestrutura de 300 apartamentos, recreação, centro náutico, SPA e passeios, notam-se muitos buggys trazendo e levando turistas pela vila.

²¹ Vantagem aos hóspedes que queiram um pacote com alguns serviços incluídos sem se preocupar em pagar depois

Imagem 27 - Reserva do Paiva: Condomínio vertical e Via Parque.



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 28 - Hotel Sheraton Reserva do Paiva



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 29 - Praia de Enseada dos Corais-Cabode Santo Agostinho-PE



Fonte: Fonte: UGC-CPRH, 2015.

Imagem 30 - Praia de Suape-Cabo de Santo Agostinho-PE



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 31 - Vila Galé do Cabo de Santo Agostinho



Fonte: UGC-CPRH, 2015.

Há 49 km da capital, temos o município de Ipojuca, um dos municípios mais importantes turisticamente para o estado, junto a Recife e Fernando de Noronha, pois o seu diferencial entre os demais é a diversidade de meios de hospedagem unido a vários segmentos de turismo e vilegiatura no litoral. Seu acesso se dá pela rodovia PE-009 ou PE-060. Mais à frente, com a PE-038 cortando as duas rodovias, segue-se a denominada Rodovia Tronco e a Estrada Maracaípe, atingindo desde o começo do litoral ipojuquense com Muro Alto, passando por Cupe, Porto de Galinhas e Serrambi.

Saindo de Cabo de Santo Agostinho em direção a Ipojuca, temos a praia de Muro Alto, em uma faixa de praia que tem 2,5 km de extensão, com uma verdadeira “muralha” de diversos empreendimentos, com condomínios residenciais, *resorts*, hotéis, *flats*, *club's*. Seu isolamento geográfico com poucos acessos às vias à praia, deixa a impressão de “praia privativa”, com barracas de praia selecionadas, onde quem, principalmente, trafega pela estreita via principal, são funcionários, turistas, vilegiaturistas ou indivíduos com interesse de comprar alguma residência. Podemos dizer que Muro Alto sem dúvida deve ter crescido muito nos últimos anos quanto à porção de empreendimentos que a ocupam, ainda há alguns loteamentos como verdadeiro canteiro de obras de um extremo a outro da praia. Já há empreendimentos famosos em Muro Alto como o Marulhos Suits Resort, Nannai Residence,

Malawi Beach Houses e mais recentemente o Nui Supreme Beach Living. Segundo o índice FIPE ZAP (2016), o valor médio do metro quadrado dos últimos 12 meses sobre as casas é de R\$ 9.056,00 e dos apartamentos é de R\$ 7.959,00.

Entre a praia de Muro Alto e o centro de Porto de Galinhas, temos a Praia do Cupe. Uma extensa praia de 4,5 km, ainda seguindo com acesso à Rodovia Tronco, podemos perceber contida no uso e ocupação de sua malha urbana, uma grande porção de segundas residências, e quanto mais nos aproximamos do centro de Porto de Galinhas, a Praia de Cupe se integra ao um conjunto de pousadas, hotéis, *flats* e *resorts* associados à imagem de Porto de Galinhas, por isso alguns guias turísticos afirmam que Praia do Cupe está contida em Porto de Galinhas, porém um pouco mais periférica. Bastante visitada pelos turistas brasileiros, esse conjunto de empreendimentos movimentam um grande fluxo, primeiramente pelo conforto e luxo de alguns destes empreendimentos, segundo a proximidade com a praia e o centro de Porto de Galinhas e terceiro por ser uma praia calma e tranquila. Nesta praia, muitas das barracas são associadas aos próprios empreendimentos. Segundo o índice FIPE ZAP (2016), o valor médio do metro quadrado dos últimos 12 meses sobre as casas é de R\$ 6.305,00 e dos apartamentos é de R\$ 6.871,00.

Segundo pela mesma Rodovia Tronco, com a PE-09 sendo a melhor opção e mais rápida, chega-se a Porto de Galinhas e percebemos uma organização diferente por ser uma vila com características de um elevado aglomerado populacional comparado as praias vizinhas e quase autossuficiente. Tem sua base econômica baseada no setor terciário, ou seja, conta com uma grande variedade de serviços, sendo grande parte voltada para atender às necessidades dos turistas que visitam a praia do Porto de Galinhas. Podemos perceber que os grandes *resorts*, residenciais e hotéis se concentram em Muro Alto e Cupe, mas os passeios e o comércio são todos centrados e ligados à vila de Porto de Galinhas. Nela situam-se as pousadas de pequeno e médio porte bem requisitadas e vinculados as principais operadoras turísticas. É notável o grande fluxo de brasileiros, porém, há também uma boa quantidade de turistas estrangeiros, em sua maioria, jovens advindos da Europa em procura de alguma diversão ou aventura em terras brasileiras. Os serviços de restaurantes, bares, comércio, artesanato, *shopping*, bancos, centro de informação turística, passeios de Buggy, mergulho e jangada. Segundo o índice FIPE ZAP (2016), o valor médio do metro quadrado dos últimos 12 meses sobre as casas é de R\$ 5.926,00 e dos apartamentos é de R\$ 6.465,00.

Na Praia de Serrambi, que fica a 14 km da vila de Porto de Galinhas e há 70 km de Recife, tendo como principal via de acesso a PE-060 saindo pela PE-051, que tem entroncamento de acesso direto à praia. Em estabelecimentos de hospedagem, nota-se várias pousadas e hotéis de pequeno porte, com um destaque maior ao Serrambi Resort que, além de

ter localização privilegiada no chamado Pontal de Macaraípe, contém 150 unidades habitacionais, é um dos mais antigos *resorts*, inaugurado em 1992 com serviços *all-inclusive* de administradora italiana, que faliu e voltou para as posses dos pernambucanos com serviços agora de meia pensão, segundo informações do site “Viaje na Viagem”. No mesmo empreendimento tem a prática do mergulho e esportes náuticos em suas programações. Grande quantidade de segundas residências e loteamentos ainda vazios para venda compõe os demais usos em Serrambi, ainda com infraestrutura de vias não asfaltadas e pouco sinalizadas turisticamente. Grande parte dos que desfrutam de Serrambi ou são vilegiaturistas recifenses ou turistas mais aventureiros que decidem esticar sua viagem de Porto de Galinhas por Serrambi, ou mesmo turistas que já vêm direcionados aos meios de hospedagem por reserva. Há a presença de alguns moradores nativos na localidade, porém parte fica a distante da praia e sobrevive dos serviços, caseiros e funcionários de pousadas. Segundo o índice FIPE ZAP (2016), o valor médio do metro quadrado dos últimos 12 meses sobre as casas é de R\$ 3.867,00, sem valores para apartamentos por não ser uma tipologia tão presente na localidade.

Imagem 32 - Praia de Muro Alto- Ipojuca-PE e os empreendimentos de Marulhos Suits Resort, Summerville Beach Resort e Flat Nannai Residence



Fonte: UGC-CPRH, 2015.

Imagem 33 - Nui Supreme Beach Living em Muro Alto-Ipojuca-PE



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 34 - Porto de Galinhas-Ipojuca-PE



Fonte: UGC-CPRH, 2015

Imagem 35 - Serrambi-Ipojuca-PE



Fonte: UGC-CPRH, 2015

4.4 Metrópole de Natal

História e desenvolvimento turístico da metrópole de Natal

O litoral do estado do Rio Grande do Norte possui aproximadamente quatrocentos quilômetros de extensão. A atividade turística está presente em boa parte do litoral do estado, onde a capital Natal é uma das principais referências, possuindo boa infraestrutura em hospedagem. Sua metrópole é conhecida pelo destino de Genipabu e passeios de *buggy*, piscinas naturais, além dos aspectos naturais, o turismo histórico e cultural, somados às noites badaladas da cidade. Mais ao litoral sul destaca-se a Praia de Pipa, um dos principais fluxos de turistas depois de Natal, com uma porão variada de pousadas e restaurantes. Mais   porão noroeste do estado está Ponta do Mel, no município de Areia Branca, visitado pelos mossoroenses, com características rústica e poucas estruturas que passam por mudanças nesse sentido. Costa Branca, na divisa com o Ceará, destaca-se pelo ecoturismo e o segmento de esportes náuticos (*windsurf* e *kitsurfe*) além de suas belezas naturais compostas de dunas falésias e manguezais.

Em um passo inicial, as segundas residências em Natal começaram a fazer parte, assim como na maioria das capitais nordestinas, no início do século XX, segundo Silva (2010).

A partir do início do século XX, as praias de Areia Preta, Praia do Meio, e Redinha surgem como local de lazer e de residências secundárias, constituindo-se nos primeiros balneários da cidade, em virtude da importância social atribuída ao mar e da implantação de infraestrutura urbana e de transportes, como a construção da Avenida Atlântica, Avenida Circular, os bondes e a “sopa”, facilitando o deslocamento dos veranistas. (SILVA, 2010, p.106)

Com o desenvolvimento da vilegiatura, em meados do século XX, ainda não se presenciava uma dinâmica turística no litoral, porém contava com presença de algumas segundas residências. Silva (2010) ratifica essa ausência ou *escassez* de um fluxo turístico que visasse o litoral potiguar como lócus de ócio e lazer:

Por sua vez o turismo, como segmento econômico, apenas nos anos de 1980 conseguiu certa autonomia participando de uma cadeia de serviços agregados. Antes desse período, porém, existe o reconhecimento do viajante e da necessidade de recepcioná-lo adequadamente em equipamentos hoteleiros na cidade. A história desse turismo pré-1980 é marcada por iniciativas focais relacionadas com a acomodação dos viajantes, interessados mais em negócios, política e serviços do que em lazer e ócio (embora também existissem) (SILVA, 2010, p. 235-236)

Em seus passos iniciais para um fortalecimento do turismo na década de 80 e 90, dois grandes projetos e políticas de desenvolvimento na atividade que deram um impulso sem precedentes na valorização do litoral norte-rio-grandense, a Política de Megaprojetos Turísticos e o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (Prodetur/NE).

Política de Megaprojetos Turísticos: criada para expandir a infraestrutura hoteleira do Nordeste com interferência direta dos seus respectivos governos em seus estados surgiu entre as décadas de 70 e 80 contemplando os estados Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas e Bahia, dos quais nem todos os estados tiveram adesão do projeto, pois teriam que estar vinculados a uma série de exigências, como a de uma demanda potencial ao destino, comprovar uma deficiência na infraestrutura turística, envolvimento do poder público com as questões do turismo e viabilização de empreendimentos através de infraestruturas. Focando somente no que foi implementado em benéfico ao estado do Rio Grande do Norte, destaca-se o Parque das Dunas-Via Costeira, trecho de orla de 8,5 km entre as praias de Ponta Negra e Areia Preta (LIMA, 2013). Havendo desdobramentos positivos muito importantes a partir dessa política como “ponta pé” inicial, segundo Gonçalves e Serafim (2006, p.8), “[...] a estratégia utilizada pelo poder público para atrair a iniciativa privada, foi a disponibilização de recursos financeiros para a aquisição dos terrenos e edificação dos hotéis, bem como incentivos fiscais para os empreendimentos quando entrassem em operação.” E de fato entram, pois, durante a década de 80 a partir desta promoção houve crescimento de empreendimentos turísticos sendo construídos em operação via orla, impactando positivamente na geração de empregos e renda da população local e negativamente quanto à deficiência da infraestrutura urbana da cidade, em função de novas

demandas, sobrecarregando os sistemas existentes, exacerbada especulação imobiliária e o consequente espraiamento da população nativa (GONÇALVES; SERAFIM, 2006).

O Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (Prodetur/NE): Política que impulsionou todo o Nordeste em vários âmbitos do turismo receptivo, infraestrutura, emprego e renda, ao estado foram proporcionados muitos benefícios para o avanço das políticas de turismo, pois obteve no primeiro Prodetur em execução, entre 1996 à 2002, um investimento aproximado de 45 milhões de dólares em Ceará-Mirim, Extremos, Natal, Parnamirim, Nísia Floresta e Tibau do Sul privilegiando o Polo Costa das Dunas no provimento de alguns atrativos turísticos, como o centro de visitação do Parque das Dunas, em Natal, melhoramento nos aeroportos e rodovias, ações para o saneamento e desenvolvimento institucional. Tendo como finalidade uma urbanização voltada para o turismo e incorporação de atrativos secundários à capital Natal. Destaca-se também Tibau do Sul que conseguiu se sobressair com a implementação destas políticas (LOPES; ALVES, 2015).

Com políticas propulsoras de um turismo receptivo mais organizada, convidativa a investimentos, e melhores infraestruturas para o estado Gonçalves e Serafim (2006, p.11), reforçam:

No processo de desenvolvimento do turismo no Rio Grande do Norte destacam-se duas forças convergentes: a incorporação constante de novos roteiros e a busca de desenvolvimento econômico. Nesse sentido, a Política de Megaprojetos e o PRODETUR/RN complementam-se por objetivar o melhor aproveitamento do potencial turístico deste Estado. Ao observar suas repercussões sobre o território devem ser utilizados critérios diferentes. A primeira, consolidada materialmente através de vários equipamentos hoteleiros instalados, enquanto a segunda criou a base para o desenvolvimento do turismo, através do provimento de obras em infraestrutura básica.

O estado, principalmente a capital, começou a receber seus primeiros benefícios com o aumento significativos no fluxo turístico já no começo dos anos 2000, segundo Fonseca (2007), garantindo alguma consolidação do seu fluxo. No Prodetur II, contrariando sua proposta de interiorização desconcentração e diversificação do produto turístico, o estado beneficia novamente o Polo Costa das Dunas liderado pela dinâmica turística natalense inserida no polo, conseguiu canalizar investimentos e seu entorno com obras de infraestrutura (urbanização de orla e saneamento e drenagem) preservação de recursos naturais e valorização do patrimônio cultural, embora o maior legado deste Prodetur II, seja o fomento institucional do turismo no estado (LOPES; ALVES, 2015).

Em 1996, foi criada a Secretária de Turismo do Estado afim de organizar e reorientar os investimentos em infraestrutura e promoção turística nos municípios, contando

com um melhor ordenamento e planejamento das políticas públicas e orientações para um investimento privado, foram instituídas, em 2005, em sua grande parte, os polos turísticos do estado são eles:

- a) Polo Costa das Dunas;
- b) Polo Costa Branca;
- c) Polo Seridó;
- d) Polo Serrano;
- e) Polo Agreste/Trairi.

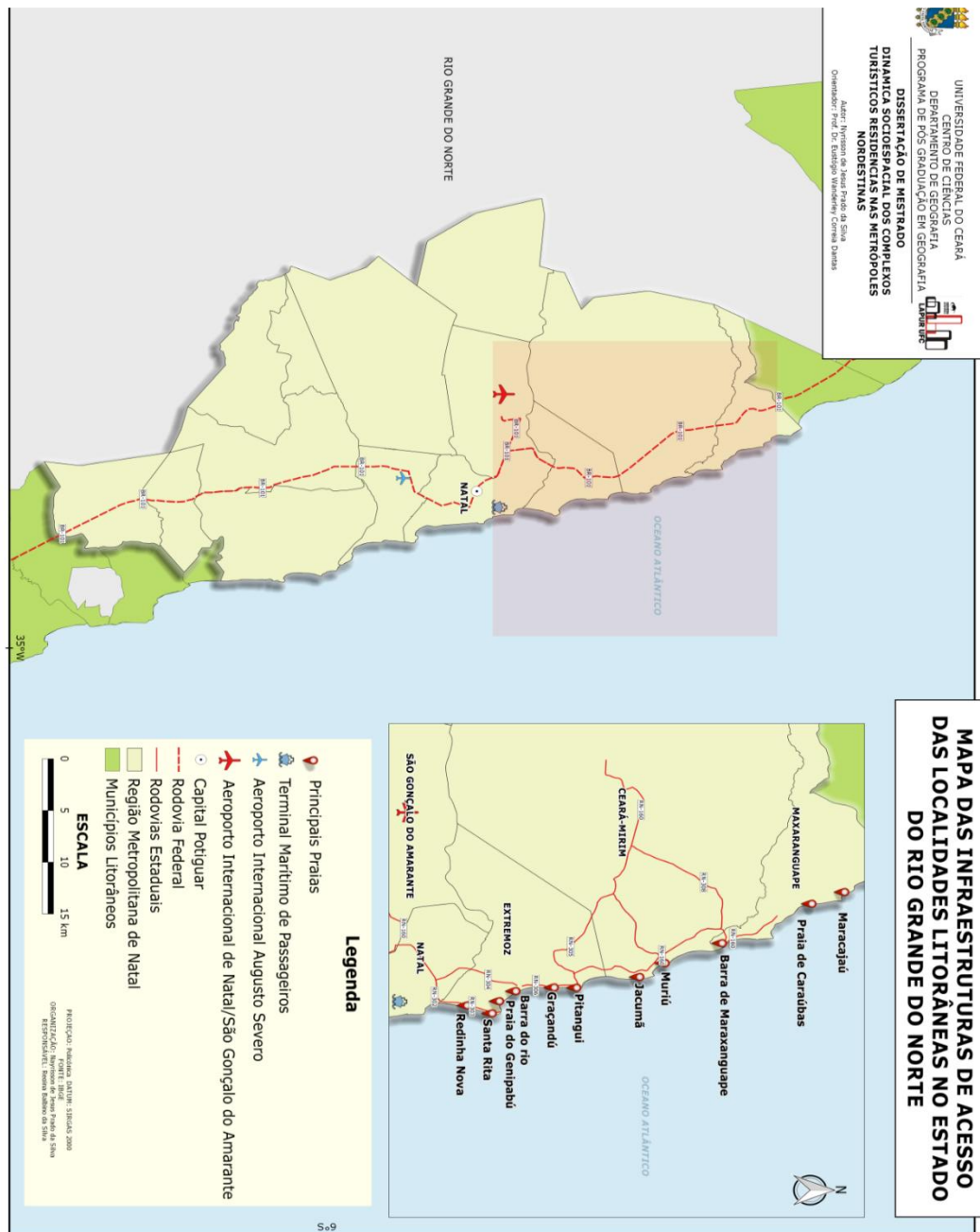
Infraestruturas

Em termos de infraestrutura de acesso via aeroporto, apresenta-se o mais novo aeroporto entre os terminais aeroportuários brasileiros, o Aeroporto Internacional de Natal, localizado no município de São Gonçalo do Amarante, que entrou em atividade em maio de 2014 e foi oficialmente inaugurado em junho do mesmo ano. Segundo dados do Aeroporto de Natal, o mesmo fechou o ano de 2015 com o movimento de mais de 2,5 milhões de passageiros entre embarques, desembarques e conexões e com o crescimento de 2,7% comparado ao ano de operação, em 2014. Operando sobre as companhias Avianca, Azul, Gol, Latam, Meridiana e TAP, em 2015 entraram dois voos com destinos nacionais e três para rotas internacionais, como Cabo Verde pela TACV, Buenos Aires pela Gol e Milão pela Meridiana Fly, o que totaliza 356 voos domésticos e 14 para destinos internacionais.

O seu Terminal Marítimo de Passageiros em Natal concluído em julho de 2014, um mês após a Copa do Mundo, o terminal tinha intenção de receber mais de 3.500 mexicanos para a partida entre México e Camarões, mas acabaram por desembarcar no terminal marítimo de Recife. Obteve um investimento de 72 milhões de reais advindos do Governo Federal e Governo do Estado. Este opera alguns cruzeiros registrados em 2015, embora ainda espere do Tribunal de Contas da União uma validação relativa ao modal de concessão e/ou arrendamento das áreas públicas.

Em termos de acesso rodoviário, a BR 101 é a principal via que dá acesso a todo litoral oriental do estado e a BR 304, que vem do interior do estado, dá acesso à capital Natal e as demais vias.

Mapa 7 - Mapa das Infraestruturas de acesso das localidades litorâneas no Estado do Rio Grande do Norte.

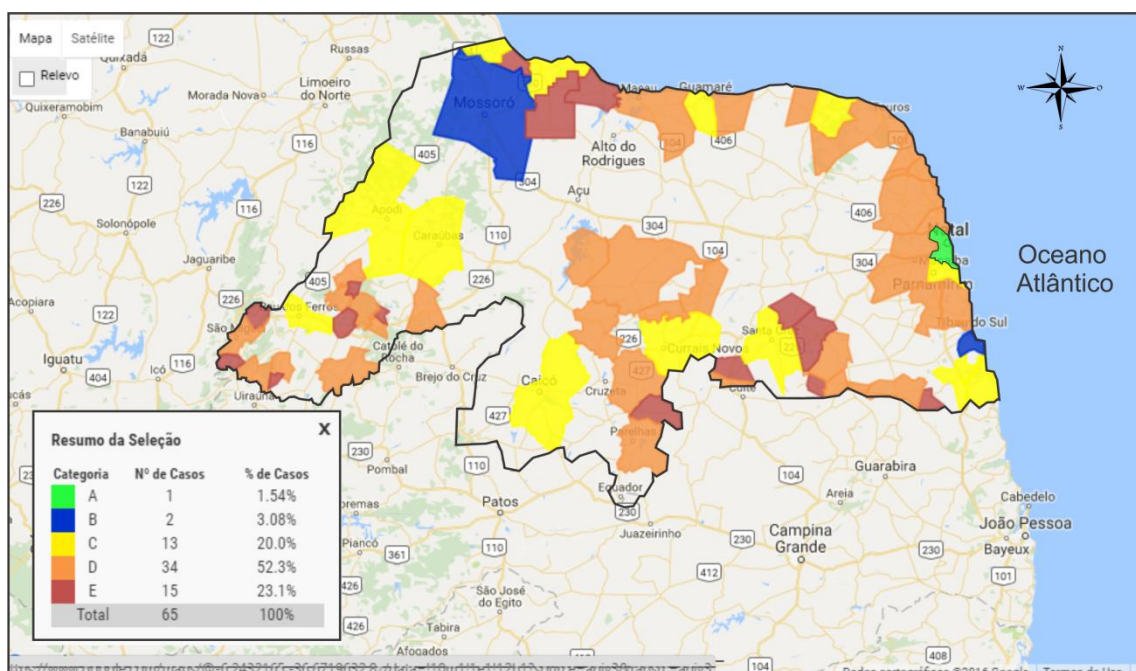


Destacamos no mapa 9 gerado pelo Programa de Regionalização do Turismo Brasileiro que identifica informações de capacidade hoteleira, quantidade de empregos gerados pela atividade e fluxo turísticos nacionais e internacionais dos municípios em índice, classificado como categoria A, somente a capital Natal, seguindo a lógica das capitais litorâneas nordestinas com toda estrutura turística e receita na capacidade de gerar emprego, e

que, apesar do aeroporto não ser sitiado na capital, reorienta os fluxos por suas rodovias para a capital natalense.

Na categoria B, também são poucos os municípios, denotando ainda certa fragilidade e disparidade entre os demais municípios, pois somente Tibal do Sul, no litoral sul potiguar e Mossoró, no interior do estado estão selecionados nesta categoria, e que somados a Natal na categoria A, são 4,62% dos municípios turísticos do estado. Mais da metade dos municípios turísticos do estado estão na categoria D com 52% e seus 34 municípios, destes a maioria se concentra nos polos turísticos Costa das Dunas e Costa Branca.

Mapa 8 - Mapa das categorias turísticas do Rio Grande do Norte



Fonte: Mtur (2016)

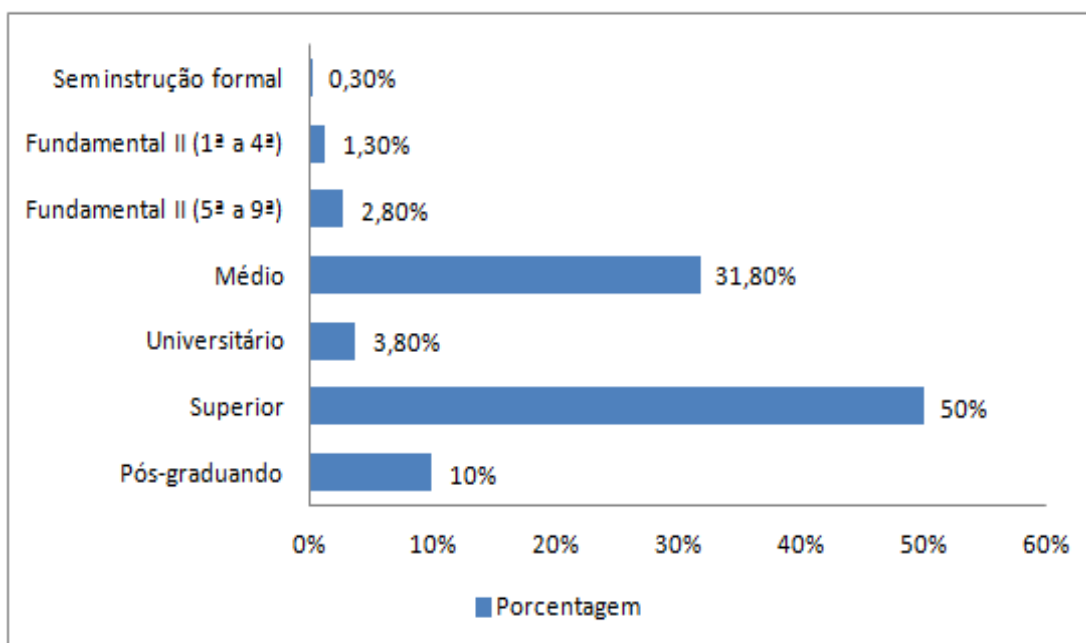
Dados e Justificativas

No trato ao turismo receptivo do estado potiguar, em meio a escassos dados disponíveis, traçamos alguns dados de turismo relevantes, ressaltando sua concentração mais na porção do litoral oriental de sua geografia, por também se concentrarem os maiores núcleos urbanos, infraestrutura, serviços de lazer e hospedagem. Com uma boa concentração desses equipamentos e serviço da metrópole de Natal contida nesse contexto a Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do estado de Rio Grande do Norte (2014), elabora um campo na pesquisa com questionários aos turistas em Natal e suas adjacências, decodificando sua dinâmica como mostraremos.

Sobre o perfil dos turistas, são eles, em sua maioria, advindos de São Paulo com (20,3%) seguidos de Minas Gerais (15,8%), Rio de Janeiro (12,9%) e Rio Grande do Sul

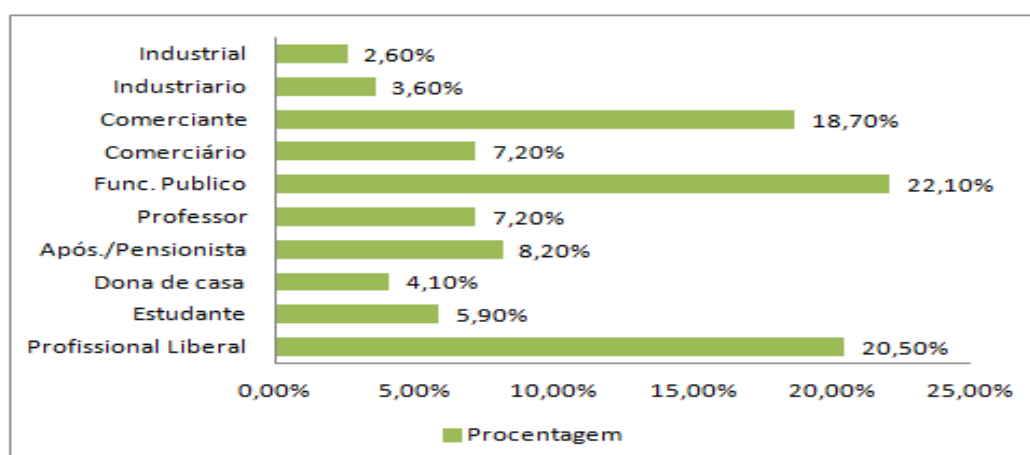
(11,8%). Com mais da metade destes turistas estando entre a faixa de 26 a 50 anos e casados, 50% com nível superior atuando em grande parte como funcionários públicos ou profissionais liberais. Geralmente, indivíduos com renda com a faixa salarial de 3 mil a 9 mil reais, vale frisar o fluxo predominantemente de brasileiros e números bem reduzidos de estrangeiros.

Gráfico 21 - Nível de escolaridade dos Turistas em RN



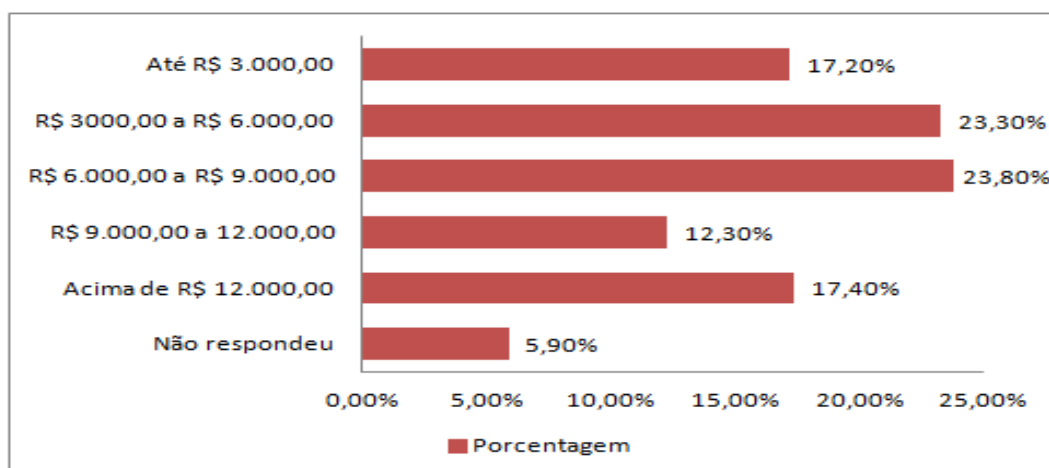
Fonte: Fecomercio-RN (2014)

Gráfico 22 - Principal ocupação dos turistas em RN



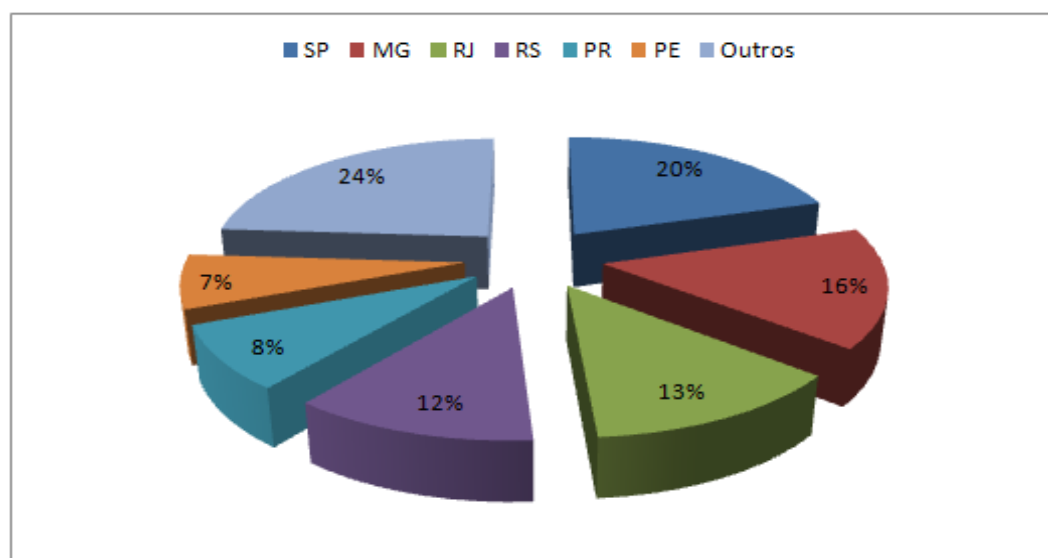
Fonte: Fecomercio-RN (2014)

Gráfico 23 - Renda mensal individual dos turistas em RN



Fonte: Fecomercio-RN (2014)

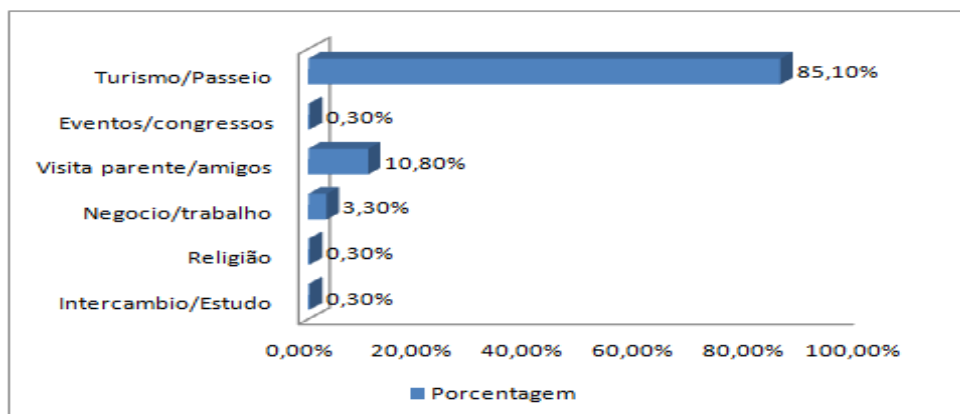
Gráfico 24 - Estado de Origem dos Turistas em RN



Fonte: Fecomercio-RN (2014)

As características relacionadas às motivações e hospedagem, 85,1% dos turistas optam pelo turismo de passeio como uma das principais motivações, onde os atrativos naturais foram o foco de 90,6% dos turistas. Mais da metade do fluxo são organizados por agências de turismo, com média de permanência do turista de 7 dias e gasto médio diário de R\$ 206,94, levando em conta transporte, alimentação e hospedagem.

Gráfico 25 - Principal motivo da Viagem em RN



Fonte: Fecomercio-RN (2014)

Em um ranking elaborado pela Fecomércio (2014) entre os serviços que mais desagradaram os turistas foram os preços cobrados (10,4%), limpeza pública (10,1%), segurança (6,8%) e infraestrutura (4,3%). Entre os serviços mais bem avaliados pelos turistas entre excelente e bom foram os passeios oferecidos, bares e restaurantes, serviços receptivos, serviços da rede hoteleira, hospitalidade do povo e serviços de taxi.

Quando nos referimos aos meios de hospedagem e quantidade de leitos, temos, segundos dados da Secretária de Turismo do Estado, um levantamento que totaliza 52.550 leitos, obtendo uma das maiores do país, dado que chama atenção ao redirecionamento de recursos e planejamento do turismo, onde a oferta de hospedagem é fundamental para que atraia também um maior fluxo de turistas nacionais e internacionais com variedades de preços, e opções de conforto.

O polo Costa das Dunas tem, segundo a Setur-RN, 80% dos leitos do Estado, ou seja, 42.892 leitos em sua grande parte na Região Metropolitana de Natal, liderada pela capital Natal com 218 meios de hospedagem e 29.354 leitos. O segundo maior é Pipa em Tibal do Sul com 134 meios de hospedagem e 7.357 leitos, nos demais os números são bem menores em relação aos dois primeiros, como Nísia Floresta com 1.796 leitos, Parnamirim com 1.314, mais ao norte de Natal em Extremoz há 5 meios de hospedagem com 240 leitos e Rio do Fogo de 9 meios de hospedagem com 195 leitos. Nos demais municípios situados no polo Costa Branca somam 4.771 leitos, polo Seridó com 1.730 leitos, polo Serrano com 1.493 leitos e o polo Agreste/Trairi com 1.076 leitos.

Vale ressaltar termos de quantidade em meios de hospedagem, unidades habitacionais e leitos a importância dos municípios que compõem a Região Metropolitana de Natal, visíveis nos dados acima, onde somente o município de Tibal do Sul tem maior destaque fora dela. Embora se tenha se nos municípios de Parnamirim e Nísia Floresta ao sul

de Natal com maior parte dos meios de hospedagem e atestado por Pereira e Silva (2014), segundo dados do IBGE, com um grande número de segundas residências, foram nos municípios ao norte da capital Natal que se vincularam a especulação de grande parte dos Complexos Turísticos Residenciais no estado, sendo eles Ceará-Mirim, Extremoz e Maxaranguape na Região Metropolitana, e mais ao norte Rio do Fogo e Touros. Abaixo uma relação destes megaempreendimentos:

Tabela 7 - Relação megaempreendimentos RN

Empreendimento	Tipologia	Município	Praia	Ano do Projeto	Região Metropolitana
NATAL GOLF & SPORTS CLUB	Complexo Turístico Residencial	Nisia Floresta	Pium	2005	SIM
Lagoa do Celho eco resort	Complexo Turístico Residencial	Touros	Praia de Malembá	2005	NÃO
Pólo de Turismo Ecológico e Aventura de Pitangui e Jacumã/ gran Natal Golf	Complexo Turístico Residencial	Ceará Mirim e Extremoz	Pitagui e jacumã	2005	SIM
Complexo residencial Cabo de São Roque	Complexo Turístico Residencial	Maxaranguape e Ceará-Mirim	Cabo de São Roque (Caraúbas)	2005	SIM
COMPLEXO RESIDENCIAL TURÍSTICO RIO DO FOGO	Complexo Turístico Residencial	Rio do fogo	Praia de Zumbi	2006	NÃO
SANTA RITA VILLAGE	Complexo Turístico Residencial	Extremoz	Santa rita	2007	SIM
COMPLEXO PRINCIPADO DE TOUROS	Complexo Turístico Residencial	Touros		2007	NÃO
PALM TREE GOLF RESORT	Complexo Turístico Residencial	Rio do fogo	Punaú	2007	NÃO
Complexo Turístico Dunas de Muriú	Complexo Turístico Residencial	Ceará-mirim	Muriú	2006	SIM

Fonte: IDEMA,2015

Como podemos perceber uma boa quantidade de Complexos foram estipulados para os municípios mais ao norte de Natal, logo devemos entendê-los e analisá-los respondendo "o que os levaram ser parte destas intenções, o que levaram a ser cogitados e a se instalarem nessa porção do litoral" destacamos ainda a importância que Rio do Fogo e Touros também tem em garantir praticamente metade das propostas de Complexos aqui listados.

Neste sentido, iremos caracterizar esta face do litoral potencial e sua dinâmica, no que fica compreendido, somente os municípios do litoral norte da Região Metropolitana de Natal, que são eles Extremoz, Ceará-Mirim e Maxaranguape.

Estrutura e Particularidades

No município de Extremoz, vizinha a capital Natal, cuja área é de 139,6 Km², com população de 24.569 pelo censo de 2010 do IBGE, seu centro distancia-se 23,5 km da capital. Com aproximadamente 16 km de litoral, é composto pelas praias de Redinha nova, Santa Rita, Genipabu, Barra do Rio, Graçando e Pitangui, todas elas tendo por acesso a BR 101 e as

RN-303, RN-305 e RN-306 mais próximas a costa de Extremoz. Nela está contida a Área de Proteção Ambiental Genipabu instituída em 1995. Trata-se de um complexo de dunas com ecossistemas de mata atlântica e manguezal, recursos hídricos de lagoas interdunares e rios, composto de algumas espécies vegetais e animais que compreendem as praias extremozenses Redinha Nova, Santa Rita e Genipabú.

Saindo de Natal para o litoral norte, a primeira praia do citado Extremoz é Redinha, que foi separada entre os dois municípios Redinha Nova (Extremoz) e Redinha Velha (Natal). Acesso via RN-303, uma das praias que compõem a APA Genipabú, composta por várias casas simples de primeira e segunda residência, alguns lotes vazios, poucas pousadas como meio de hospedagem, predominando a vilegiatura como um todo.

Posteriormente, chega-se à Praia de Santa Rita, acesso continuado pela RN-303, uma das praias que compõem a APA Genipabú, segue padrões bem próximos da praia anterior com casas rústicas de segunda residência e escassos meios de hospedagem para o turismo, serviços de bares e restaurantes simples e o atrativo dos passeios de *buggy* como um dos principais serviços oferecidos.

A Praia de Genipabú, com acesso pela RN-304 e Av. Domício Fernandes como principal avenida que liga todos os serviços de bares, restaurantes e barracas de praia aos meios de hospedagem, pousadas, casas de primeiras e segundas residências. É a última praia a compor a APA Genipabú sendo uma das mais atrativas do município em convite aos turistas nacionais e internacionais pelos complexos de dunas para a prática de passeios de *buggy*, dromedário, jangadas e esquibunda. Segundo a amostra do índice FIPE Zap aferida em julho de 2015, o preço do metro quadrado de uma casa estava avaliado em R\$ 2.721 e dos apartamentos, em janeiro e fevereiro de 2016, já chegaram a valer R\$ 2.717, mas obteve uma queda em junho do mesmo ano, valendo R\$ 2.158.

As praias de Barra do Rio e Graçandú, apesar de separadas pela foz do rio Ceará-Mirim, obtém características muito parecidas, predominantemente ocupadas por primeiras e segundas residências simples, com nenhum meio de hospedagem visível e poucos serviços de alimentação disponíveis. Seu acesso se dá pela pavimentada Av. Domício Fernandes seguindo para Graçando pela travessia do rio ou pela RN-306.

A última praia de Extremoz, Pitanguí, que pode ser acessada via RN-305 e RN-306, trata-se de uma pequena cidade praiana composta por moradores de primeira residência, pois trata-se de uma população nativa da localidade que dispõe de variados serviços alimentícios (barracas, restaurantes, bar) públicos (posto policial e centro de informação turística) e outros serviços complementares. Possui poucos meios de hospedagem, porém seu maior atrativo turístico é a lagoa entre as dunas, Lagoa do Pitanguí, que tem várias opções de

lazer (Pedalinho, Caiaque, esquibunda, tirolesa, passeio de *buggy*) e bares e restaurante à beira da lagoa.

Imagem 36 - Praias de Redinha Nova e Santa Rita em Extremoz-RN



Fonte: Geoconsult-IDEMA

Imagem 37 - Dunas de Genipabú-Extremoz-RN



Fonte: Geoconsult-IDEMA

Imagem 38 - Lagoa do Pitangui-Extremoz-RN



Fonte: www.trilhaseaventuras.com.br

No município de Ceará-Mirim, de área 724,4 km², de população 68.141 pelo censo de 2010 do IBGE, seu centro distancia 28 km da capital. Com aproximadamente 11,44 km de litoral, é composto pelas praias de Jacumã e Muriú.

Continuando pela via de acesso da RN-306, que bordeja o litoral ceará-miriense, chega-se a Jacumã, podemos observar várias casas de segunda residência do mesmo padrão das demais já localizadas pelo litoral norte de autoconstrução, alguns poucos condomínios residenciais. Bastante povoada, trata-se um pequeno núcleo urbano com alguma variedade de serviços, entre eles restaurantes, barracas de praia e bares modestos. Entre os serviços públicos, um posto de informação ao turista. O principal atrativo de Jacumã é a lagoa de Jacumã com o aerobunda (travessia e queda livre entre extremidades da lagoa através de cabo de aço) e os passeios de *buggy*, predominante nas praias com muitas dunas no estado.

Na praia de Muriú, última praia do estado, na divisa com Maxaranguape e seu rio, acessada diretamente pela RN-306 ou RN-160 pra quem vem pela BR-101, trata-se propriamente de uma cidade-praiana, assim como Jacumã, porém com um porte um pouco maior por obter um número maior de serviços, restaurantes e barracas, equipamentos turísticos, como pousadas, flats, condomínios residenciais, para o lazer um parque aquático com aerobunda sobre as lagoas e pequeno calçadão de passeio sobre a praia. Em termos de valores médios do metro quadrado com amostras reduzidas do índice FIPE Zap, mas que nos

ajuda a ter uma noção de valores, na praia de Muriú sobre a casas, em junho de 2016 já chegavam a valer R\$ 1.454.

Imagem 39 - Pratica de Esquibunda na Lagoa de Jacumã-Ceará-Mirim-RN



Fonte: sombriopt.yolasite.com

Imagem 40 - Calçadão à Orla da Praia de Muriú-Ceará Mirim-RN



Fonte: www.flickr.com

No município de Maxaranguape de área 131,30 m² com população de pouco mais que 10 mil habitantes, distancia-se de seu centro a capital Natal por 54 km. Seu litoral é contemplado pela APA Recifes de Corais. São aproximadamente 20 km de litoral e composto por suas três principais praias: Barra do Maxaranguape, Cabo de São Roque ou Caraúbas e Maracajaú.

Na Barra do Maxaranguape situada com um pequeno núcleo urbano, de acesso pela RN-308 e RN-160, poucos meios de hospedagem, serviços de restaurantes bares e outros serviços complementares, com poucos atrativos turísticos, a não ser a praia e suas barracas comerciais. As amostras reduzidas do índice FIPE Zap, em março de 2016, o metro quadrado das casas chegava a R\$ 1.350.

Em Cabo de São Roque, com acesso pela RN-263, é um dos cartões postais do município de Maraxanguape com o Farol de Cabo de São Roque, seu acesso é repleto de segundas residências bem espaços e cercas sobre dunas fixas. Em que seu metro quadrado para casas está avaliado segundo o índice FIPE Zap em R\$ 1.867. Mais acima, a localidade é contemplada pelas barracas de praia, passeios de *buggy* e posto de saúde do município.

Na Praia de Maracajaú, acessada pela BR-101 e RN-263, há uma gama de serviços voltados para o atendimento ao turista, sendo um núcleo urbano evoluído quanto à disposição de serviços e nos meios de hospedagem. A presença de parque aquático, clubes, pousadas, hotéis e *resort*, um dos grandes atrativos são seus corais à beira mar e aos Parrachos de Jangada. Em termos de valorização, a praia de Maracajaú tem evoluído, saindo em agosto de 2015 de R\$ 1.607 e chegando a R\$ 1.721 em junho de 2016.

Imagem 41 - Praia de cabo de São Roque-Maxaranguape-RN



Fonte: rn.mgfimoveis.com.br

Ressaltamos a finalizar este capítulo a **História e Desenvolvimento Turístico** com a importância das políticas públicas estaduais e regionais desenvolvidos pelas metrópoles como principal propulsora do turismo nas décadas de 70, 80 e 90, em que a atividade tornou-se cada vez mais evidente sobre o imobiliário, esportes, passeios, entranhado sobre os desejos e anseios dos turistas a atender as demandas ainda mais concentradas no segmento do turismo sol e mar.

Nas **Infraestruturas** de locomoção nas metrópoles grande parte fortalecida pelas políticas públicas (Pac e Prodetur) e posteriormente reforçada por investimentos (Pac Copa) com a realização da Copa do Mundo mais voltados a expansão dos aeroportos e construção de portos marítimos.

Entre **Dados e Justificativas**, obtemos um panorama do fluxo de turistas nas metrópoles, assim como o perfil deste turistas, onde há grande predominância de uma representatividade nacional, e que o internacional já foi mais representativo antes da crise financeira mundial de 2008. Logo também é representado um panorama dos meios de hospedagem que dão suporte na recepção de turistas em cada metrópole, e percebe-se um elevado contingente existente que evolui a cada ano, que obteve um acentuado crescimento as vésperas da realização da Copa do Mundo.

Nas **Estruturas e Particularidades** podemos nos ater um pouco mais próximos nas diferenças e comparações que estimulam um olhar crítico sobre as localidades. Pois sobre as estruturas imobiliárias que atendem o turismo nos lugares analisados de uma forma geral obtém uma boa distribuição de segundas residências e pousadas, a existência destes dois componentes revela-se como fundante de um turismo mais acessível para os que optam pelas pousadas e de constante prática da vilegiatura sobre as segundas residências. Em seguida destacam-se os hotéis e resorts que promovem fluxos turísticos mais intensos como nas praias de Ipojuca-PE, Aquiraz-CE e Mata de São João-BA, logo os Complexos Turísticos seguem a mesma lógica confluindo para os municípios citados com exceção de Ipojuca-PE pois seu pequeno e denso litoral cede espaço ao município de Cabo de Santo Agostinho-PE. Entre suas particularidades os atrativos de lazer são diversos, logo as localidades se preocupam em possuírem essa diversidade, o que atrai turistas de todas as preferências. De forma geral as estruturas públicas encontradas são recém construídas ou recém revitalizadas, logo os locais mais precários como Extremoz-RN e algumas localidades de Aquiraz-CE ainda obtém escassos recursos e estruturas na recepção de turistas, devido suas barreiras naturais que resistem a especulação imobiliária e um turismo massivo.

5 CARACTERÍSTICAS, QUESTÕES E PROBLEMÁTICAS DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS RESIDÊNCIAIS NORDESTINOS NAS METRÓPOLES

Neste capítulo procura-se primeiramente entender a realidade das praias impactadas pelos Complexos turísticos implantados, quais seus antecedentes, suas problemáticas, de quem viva a cerca deste muro dos empreendimentos, secundamente obter um panorama de sobre a constituição e funcionamento destes megaempreendimentos e em terceiro momento visualizar ações e impactos diretos e indiretos dos desdobramentos socioespaciais deste imbricamento, consideramos este cruzamento um fato relevante de impacto dos Complexos Turísticos Residenciais que interferem em grande parte dos âmbitos de um ambiente e sociedade. No primeiro tópico uma explanação do desenvolvimento das localidades praianas onde o empreendimentos estudados foram instalados, são analisados sob o olhar de outros diversos autores que tiveram contato com a realidade do lugar, manifestando as transformações as quais foram submetidas pela atividade turística e a implantação dos empreendimentos. Em um segundo tópico há uma preocupação em descrever as estruturas dos empreendimentos estudados, entendendo sua dinâmica de serviços peculiares de cada um. Em um terceiro tópico enquadra-se em uma análise que emancipa o olhar sobre o seu entorno e de

como o empreendimento interfere, logo, para chegar as conclusões é obtido um paralelo comparativo entre eles.

5.1 Dinâmica turística e imobiliária dos lugares de intervenção dos complexos Praia do Forte

Praia do Forte é a sexta localidade turística do estado da Bahia em fluxo turístico e a maior em frequência de turistas, a praia concentra 3,2% dos fluxos domésticos e 3,7 dos fluxos internacionais direcionados para o estado, segundo dados da FIPE e Governo do Estado da Bahia em relação ao ano de 2014.

A via principal de acesso à Praia do Forte é a “Estrada do Coco” (BA-99) que foi iniciada sua construção na década de 1970, e na continuação da via temos acesso à “Linha Verde”, que foi concluída em 1993 pelo Governo do Estado da Bahia. Esta acessibilidade facilitou a implementação do PRODETUR-BA realizou investimento público em infraestruturas que contemplaram energia, transporte, saneamento, patrimônio histórico e meio ambiente, conseqüentemente trouxe a porção do litoral norte baiano intenso fluxo turístico, transformando Praia do Forte em um centro, foco de fluxo e investimento.

As obras do PRODETUR-BA somadas à implantação e duplicação da "Linha Verde" (BA-099), não só tiraram do isolamento as praias e diversas povoações litorâneas da Costa dos Coqueiros, como também as tornaram acessíveis aos moradores de Salvador, aos promotores imobiliários e aos megaempreendimentos de turismo de grande porte internacional. (LIMONAD, 2007, p.72)

Essa abertura da Praia do Forte dinamizaram a localidade que começava a ganhar corpo e forma de modo planejado e sustentável, graças a Klaus Peters que, ao final dos anos 70, comprou o que antigamente era a Fazenda de Praia do Forte (a atual Praia do Forte com 30 mil hectares e 14 quilômetros de costa), criando ali a Fundação Garcia D'Ávila que tinha por objetivo planejar e gerenciar o desenvolvimento da área, traçando um uso e ocupação ordenados do solo. Nessa lógica foi implantando um dos empreendimentos pioneiros em Praia do Forte que foi o *resort* Praia do Forte Eco Resort (Hoje o Tivoli).

Segundo o documento de Gerenciamento Costeiro do Litoral Norte da Bahia (2005), comparado às demais localidades praianas, Praia do Forte tem o diferencial, a sustentabilidade, pois ela contém uma urbanização programada, a qual torna possível agregar de forma planejada os empreendimentos e a comunidade local sem grandes conflitos. Para seu melhor planejamento foram elencadas três (3) zonas de classificação, a Zona de Urbanização Restrita (ZUR) que é de fato o núcleo central do povoado onde tem grande concentração do

tecido urbano com alguns empreendimentos, pousadas, comércio, residências e outros serviços. A Zona de Urbanização Prioritária (ZUP), que é uma área de expansão urbana do povoado, menos denso que o primeiro e obedece um ordenamento urbanístico para que não se expanda de forma desordenada, e a terceira é a Zona de Urbanização Turística Programada (ZUTP) que ficam mais afastadas das demais zonas, ainda com grande vazios, constantemente associados aos Complexos Turísticos, *resorts* e empreendimentos turísticos residenciais.

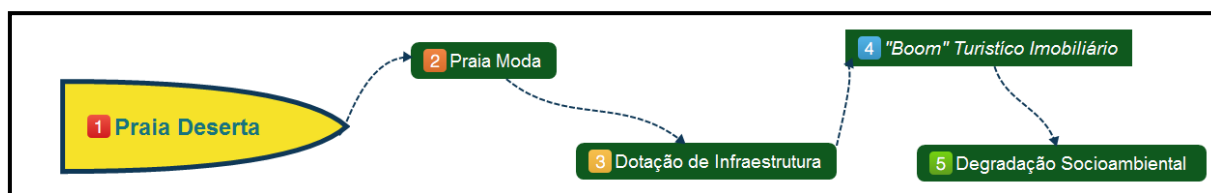
Assim, a localidade praiana matense foi se destacando com um forte *marketing* sobre sua imagem de lugar sustentável e planejado com ares primitivos, de natureza preservada, pescadores e artesão habilidosos e extrema tranquilidade. Imagem que é vendida pelo governo do estado aos turistas e investidores.

Diante da perspectiva de desenvolvimento de outras localidades sobre os Complexos Turísticos, Alban (2008), frisa a insustentabilidade da proposta sustentável, onde não há um planejamento a longo prazo:

Descendo a análise para o nível micro-regional, observa-se paralelamente que os investimentos em infra-estrutura não vêm engendrando as esperadas dinâmicas sustentáveis de crescimento. De fato, especialmente nos Complexos Turísticos de sol e praia das costas nordestinas, o que se constata, na grande maioria dos casos, é justamente o contrário. A infraestrutura chega, viabiliza o boom turístico, mas não o sustenta. Assim, logo em seguida vem a saturação e a degradação social e ambiental dos complexos. (ALBAN, 2008, p.7)

Segundo Alban (2008), a dinâmica perversa do empreendimento turístico persegue toda a costa nordestina, ainda mais na lógica dos Complexos Turísticos, obtém poucas exceções como complexo localizado em Praia do Forte que, em consequência de um intenso apelo sustentável através de seu planejamento, pode viabilizar esse megaempreendimento sem grandes impactos à comunidade e ao meio ambiente. O mesmo explicita como funciona essa dinâmica perversa que assola toda a costa do litoral nordestino:

Figura 42 Dinâmica Perversa do Turismo nas Costas Nordestinas



Adaptado pelo autor, fonte ALBAN (2008, p.7)

Os desdobramentos de uma melhor infraestrutura de acesso e instalações, como esgotamento sanitário, luz e água, não só atraiu empreendimentos turísticos à Praia do Forte, mas também viabilizou o Complexo da Costa do Sauípe, como um dos complexos pioneiros, havendo assim uma cadeia de impactos negativos e positivos diretos que influenciaram nas transformações em Praia do Forte, segundo Ramalho (2009, p.17):

Pontos Negativos:

1. Elevado processo migratório para Praia do Forte e Porto do Sauípe;
2. Elevação dos preços comércio em Praia do Forte (aumento de demanda);
3. Envolvimento sexual de jovens com turistas. Prostituição em Porto do Sauípe;
4. Consumo e tráfico de drogas em Porto do Sauípe, Praia do Forte e Vila Sauípe
5. Poluição do Rio Sauípe e manguezais. Contaminação hídrica.

Pontos Positivos:

1. Informações de saúde obtidas nos cursos de hotelaria;
2. O despertar do interesse pelos estudos;
3. Valorização do artesanato local, incentivo ao associativismo, água e energia em Vila Santo Antônio e Vila Sauípe.

O Complexo Turístico da Costa do Sauípe, de certa forma, contribuiu para o crescimento de Praia do Forte, criando, em um momento inicial, novos serviços e dinamizando seus meios de hospedagem devido aos turistas e trabalhadores advindos do Complexo Turístico.

As previsões pessimistas de que a implantação do Complexo do Sauípe iria diminuir o número de visitantes não se concretizaram. Costa do Sauípe contribuiu muito para aumentar o movimento na localidade. Desde a inauguração os hóspedes da Costa do Sauípe dispõem diariamente de ônibus para visitar a Vila. (COUTO, 2003, p.56)

De fato, podemos perceber que Praia do Forte não se sobressaiu por si só, as influências externas aliadas a um contexto de planejamento, deram formas espaciais interessantes a serem analisadas diante dos processos de urbanização da localidade.

Observa-se uma alta de preços em grandes hotéis e pousadas de charme, uma crescente quantidade de condomínios com casas de padrões elevados e um serviço de artesanato e restaurante que preservam a cultura local, mas que também tem sua sofisticação. A malha urbana de Praia do Forte é pequena, porém densa, onde há a Igreja de São Francisco de Assis remonta a origem dessa malha, com praças e vias de acesso que foram cada vez mais adensadas pelos hotéis, pousadas, comércios, restaurantes e residências.

Algo que chama a atenção é o fato de moradores nativos e turistas dividem mesma vila, as aparências das pousadas e outros meios de hospedagem tendem a ser muito parecidas com a imagem e fachadas das casas tradicionais existentes. Claro que se percebesse a desigualdade entre os padrões das casas dos moradores, porém o planejamento da vila não deixa transparecer uma escancarada segregação dentro do núcleo urbano. Segundo Sandiano, arquiteto e elaborador do Master Plan de Praia do Forte em entrevista a Santos (2011), relata haver uma certa harmonização nesse sentido, onde qualquer empreendimento proposto ao núcleo urbano segue restrições urbanísticas do modelo turístico da localidade.

Porém, como é bem observado por Santos (2011), embasado sobre a obra de Souza (2000), o fato de os empreendimentos maiores, mais sofisticados, com maior poder aquisitivo estarem longe do núcleo antigo também é uma forma de segregar, criando, assim, novos espaços selecionados de exclusividade, retratando um processo de auto segregação, no intento de adquirir uma exclusividade social do espaço.

Assim, a localidade foi se estabelecendo e entrelaçada a todo esse crescimento urbano que o turismo proporcionou, mas deve-se ficar atento às composições desse turismo e dessas tipologias imobiliárias que se aportam, em que o planejamento colocado tenta diminuir as segregações, embora sejam, muitas vezes, inevitáveis quando se tenta estabelecer empreendimento de alto poder aquisitivo a uma localidade humilde de pescadores.

Praia de Marambaia - Aquiraz-CE

Sobre o nome da localidade onde se encontra o empreendimento Aquiraz Riviera, atualmente, há algumas controvérsias, pois houve varias denominações dadas onde ele se encontra . Antes de adentrar a esses detalhes, para termos uma noção de sua localização, se encontra no distrito de Tapera, segundo a geometria do IBGE (2010), logo, no município de Aquiraz, em uma faixa de praia entre a Prainha e Praia do Presídio, com aproximadamente 4 km de litoral, no qual empreendimento ocupa 1,8km desta, quase metade do litoral entre essas duas praias.

Retomando sobre a nomeação da praia, tenta-se desvendar seu verdadeiro nome. Em uma primeiro momento foi denominada Praia Bela, acessada pela estrada do Iguape e reconhecida pela prefeitura de Aquiraz até um pouco depois da chegada do Aquiraz Riviera. Segundo site da prefeitura, esta mesma praia era caracterizada como uma localidade de potencial turístico e ainda com ambiente natural e tranquilo, onde o Aquiraz Riviera estaria inserido. Outra evidência de sua localização como Praia Bela seria o fato de haver no projeto inicial do Aquiraz Riviera ter sido denominada Praia Bela Resort & Village, em menção à própria praia. Em um segunda momento, ela estava como praia do Presídio, primeiro por estar muito próximo ao núcleo mais povoado da praia, e segundo por divulgação de marketing, pois por existir certa indefinição sobre a praia acabava-se por associar o empreendimento e o restante da extensão da praia a uma praia mais conhecida, logo como pertencente à Praia do Presídio. E, em um terceiro momento, no qual o próprio empreendimento anuncia pertencer à Praia de Marambaia, revelada a partir da existência do empreendimento, onde já é reconhecida pelo município e nas mídias.

Remontando os desdobramentos dos primeiros usos na localidade, destacamos assim como em todo litoral de Aquiraz, a vilegiatura e a pesca como um das principais atividades de ocupação de seu litoral.

Pereira (2006) destaca que, até o início dos anos 70, não havia parcelamentos do solo próximos às praias de Aquiraz que englobam os distritos Sede de Jacauna e Tapera, nos quais, somente nas décadas posteriores, é que no distrito Sede e Porto das Dunas se destacaram com início de aquisição dos primeiros lotes no litoral e em sequência os outros dois distritos com aquisição de outras imobiliárias. Muitas com finalidade a casas e condomínios voltados para a vilegiatura.

Segundo Dantas (2002) e Pereira (2006), a realidade dos moradores se modifica com o advento da vilegiatura da qual os movimentos de resistência e adaptação se colocam como essenciais para entender como se dão as dinâmicas atuais sobre grande parcela do litoral, pois, na resistência os antigos pescadores e artesãos tentam manter sua cultura e sua atividade de sustento apesar das adversidades que se colocaram, como outros meios de sobrevivência que não eram os tradicionais. Já o movimento de adaptação cede a esses desejos na prática que o turismo e a vilegiatura oferecem como novas oportunidades para garantir seu sustento e inserção de uma "modernidade".

As praias próximas à localidade de Marambaia, como a Prainha e Iguape, segundo Rodrigues (2004), estão muito ligadas à atividade da pesca tradicional, atividade que ainda perdura sobre o litoral aquirazense. Sobre os problemas existentes, como a contaminação dos recursos hídricos pelos esgotos sem tratamento, a perda do espaço das comunidades tradicionais pela crescente demanda por imóveis nas zonas de praia, a conseqüente especulação imobiliária, leva as populações tradicionais a se afastarem das zonas litorâneas, modificação do estilo de vida da população local devidos à influência da atividade turística e dos turistas, ou seja, conseqüências que já se caracterizavam antes em grande parte do litoral de Aquiraz, já com grande desenvolvimento das casas de veraneio sobre as comunidades tradicionais pesqueiras.

Algumas áreas encontravam-se loteadas, assegurando futuros investimentos, foi o caso da praia de Marambaia, a qual antes do empreendimento eram frequentes as especulações. Uma praia que era de uso cotidiano entre os moradores vizinhos, seja pela passagem a outros locais, trilhas de bugueiros advindos da Prainha, pesca mais próxima à praia e às margens do Catú, agricultura de subsistência na porção mais próxima também à lagoa do Catú, entre outras. Segundo moradora do distrito de Tapera, não tinha um uso fixo no local, era mais local de passagem, tanto pelos turistas, como pelos moradores e pescadores.

Antes de o empreendimento Aquiraz Riviera chegar na praia de Marambaia, diante a esse contexto em que ela se encontrava, o Aquiraz Riviera que, na época, em 1998, chamava-se Aquiraz Resort, tentava instalar seu empreendimento na praia e comunidade de Batoque.

Por volta de 1998, o casal Francisco Ivens e Sá Dias Branco e Maria Consuelo Leão Dias Branco dizia ter adquirido as terras do Batoque do empresário Antônio Sales Magalhães, e posteriormente negociou a terra com a construtora Oderbrecht, que tinha pretensões de construir o empreendimento turístico Aquiraz Resort que incluía duas praias de Aquiraz: as praias do Batoque e do Barro Preto. Além destas praias, a área pretendida estendia-se até às proximidades da Lagoa da Encantada, onde tradicionalmente vivem os indígenas Jenipapo Kanindé. (LIMA, 2006; ARARIPE, 2012 apud DEPREZ, 2015, p.119)

Desta forma, os moradores da comunidade, para preservarem seus direitos à terra, e não serem desapropriados de suas residências, após algumas tentativas dos grandes empresários em adquirirem terras na localidade, consolidaram junto ao IBAMA o desejo da concretização de se transformar em uma Reserva Extrativista Marinha como cita Araripe (2012, p.64):

Em maio de 1999, por meio do Ministério Público Federal, promoveu-se um Ajustamento de Conduta, delimitando a área da comunidade e atribuindo ao IBAMA a tomada de providências cabíveis para a implantação de uma Reserva Extrativista e deslocando para outra área a construção do resort. Em 2009, o empreendimento fincou sua construção na praia de Marambaia, distrito de Tapera, do mesmo município de Aquiraz.

Um grileiro, entre 1976 e 1978, compra algumas glebas em Beberibe e Aquiraz, mencionado pelos episódios de Prainha do Canto Verde e Batoque, onde possuía terras ignorando a população local ali residente e o ambiente da praia que é posse do terreno da Marinha. Ele é o mesmo possuidor de algumas glebas aos arredores do "Loteamento da Praia de Iguape" situado em "Curralinho" no qual estão atualmente o empreendimento, segundo as menções das plantas disponíveis na Secretaria de Finanças de Aquiraz. Havendo assim certa conexão com a transferência do empreendimento que converge a essa praia.

Com o deslocamento, do empreendimento para a atual praia, ainda foram enfrentados diversos problemas de ordem ambiental e sua conseqüente implantação, sofrendo assim vários reajustes em seu projeto, um dos principais consistiu na interferência sobre os campos de dunas que seriam intensamente impactadas com a construção do empreendimento que segundo Cirilo (2009, p. 86-87):

O fato foi contornado por meio da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), de 25 de setembro de 2003, que permitiu edificações até o limite de 20% da área total do imóvel, em dunas não revestidas de vegetação.

Para garantir ainda mais a consolidação do empreendimento, o Aquiraz Riviera em seu EIA RIMA deixa uma série de planos voltados para a preservação e minimização dos impactos sobre a praia, sendo elas:

- a) Plano de proteção ao trabalhador e segurança do ambiente de trabalho;

- b) Plano de recuperação de áreas degradadas;
- c) Plano de proteção para a área de recarga dos mananciais hídricos;
- d) Plano de controle e preservação das características costeiras;
- e) Plano de monitoramento ambiental (ar, água e solo);
- f) Programa de preservação paisagística/ ecológica;
- g) Programa de educação ambiental.

Em meio a consolidação o Aquiraz Riviera foi contemplado a política de incentivos fiscais do município, que entre 1997 e 2000 oficializou alguns decretos que cediam isenções a empreendimentos e empresas que se instalavam no município sobre o IPTU, ISS e outras taxas. (PEREIRA, 2008, p.63).

Foi, ainda, aprovada a lei municipal n. 617, de 23 de novembro de 2006, concedendo benefícios fiscais a empresa Aquiraz Riviera, do ramo hoteleiro. Neste caso, em especial, a Prefeitura não concedeu isenção total do ISS, fixando a alíquota em 2%, a mínima fixada pela Emenda Constitucional 37/2002. Vale destacar que a alíquota praticada atualmente para hotelaria é de 5%. Além disso, foi concedida isenção total de IPTU até a entrega da Certidão do “habite-se”¹, passando, a partir deste fato, para uma redução de 70% da base de cálculo. O período total de concessão para os dois tributos foi de dez anos. A lei também fixou isenção das taxas para emissão do alvará de construção.

Na praia de Marambaia já se consolidava o Complexo Turístico, com a avaliação e algumas modificações sobre as restrições ambientais, e posteriormente com o apoio do município sobre os incentivos fiscais cedidos. Em 2009, já instalava a primeira etapa ligada, principalmente, ao Hotel Dom Pedro Laguna e obtendo os campos de golfe como principais atrativos. Porém, já podíamos vislumbrar duas formas de isolamento que atenuando ainda mais o sítio do empreendimento. O isolamento do ponto de vista locacional, no sentido de mais afastado das ocupações e no outro sentido de isolamento de estar entre os muros do empreendimento, o que reforça o caráter de isolamento geográfico.

Os principais impactos na praia aconteceram nos primeiros momentos de efetivação do empreendimento, refletindo no meio ambiente, pois com a construção em processo já diagnosticariam a:

- a) Intensificação na alteração do fluxo sedimentar, rompendo com o equilíbrio dinâmico das unidades geoambientais e limitação a alimentação das dunas móveis, assim influenciando diretamente a dinâmica da faixa de praia,
- b) Redirecionamento e/ou redução a velocidade do vento responsável pelo deslocamento das dunas, fixando as mesmas,
- c) Extração da vegetação deixará o terreno mais instável e haverá a perda da biodiversidade,
- d) Barramento do fluxo sedimentar e o trânsito dos bugueiros sobre as dunas.
- e) Contaminação do aquífero por serviços de esgoto inadequado (GOIS et al, 2010, p.7-8)

Sobre os impactos sociais, ao sul do empreendimento a população de Tapera em entrevista pareceu apática em muitas vezes em relação a existência do empreendimento, pois quando referido sobre este, eles usavam sempre expressões como "...Riviera? ... Ah sei, aquele né...", o que nos dá margem para várias interpretações, porém quando perguntado sobre as ofertas de emprego e programas sociais do empreendimento alguns lembravam que isto acontecia no início porém não acontece mais, desencadeando no esquecimento e desinteresse mutuo entre eles.

Sobre os impactos ao oeste do empreendimento em que está a Prainha, segundo Pitombeira (2014), algumas problemáticas são causadas como:

- A presença de esgoto nas dunas e a consequente contaminação do lençol freático que dá manutenção ao aquífero utilizado pela comunidade.
- Com a inserção de tubulações de esgoto nas dunas e a compactação das dunas através de cascalhos que evitam que a ação dos ventos desenterre as tubulações, o que se torna um grande obstáculo para os bugueiros da Prainha no tráfego com turistas sobre as dunas.

Mais a leste na Praia do Presídio vê-se a especulação imobiliária como o principal impacto sobre os loteamentos restantes, é o caso do loteamento Praia do Iguape, que está colado ao empreendimento, e suas recentes aquisições com casas de alto padrão, como verificado em planta pela Secretaria De Finanças do Município e campo realizado na localidade.

Assim, os desdobramentos na praia de Marambaia e no seu entorno se davam com a interferência direta e indireta, abstrata e concreta do empreendimento sobre o meio ambiente e a população.

Em Janeiro de 2015, ao site do O Estado, noticia a anulação da licença e derrubada de parte do empreendimento sobre as dunas pelo Ministério Público Federal (MPF), alegando estar inserida em uma área de preservação permanente com dunas fixas, móveis e planície de deflação conferindo à integridade dos ecossistemas presentes na região, assim anulando qualquer licença emitida pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente do Estado do Ceará (SEMACE). O MPF alega ter feito vistoria no local em 2008, logo, não retornou mais ao empreendimento e responsabilizou a SEMACE, a União, o município e a Aquiraz Investimentos Turísticos de darem continuidade à construção, exigindo que o empreendimento recupere a área degradada e que fosse feita uma nova licença na qual o IBAMA seria o responsável pela avaliação. Em defesa ao empreendimento, nos dias 20 e 21 de Janeiro de 2015, na presença das partes envolvidas na 3ª Vara da Justiça Federal do Ceará, argumentou-se o fato da regulamentação da Resolução nº341/2003 pelo Conselho Nacional

do Meio Ambiente (Conama) em que haveria alguns critérios para efetivar empreendimentos turísticos sustentáveis na ocupação de dunas originalmente desprovidas de vegetação, cujo Aquiraz Riviera foi o primeiro beneficiado, mas logo depois, com a resolução nº 369/2006, que disporia de casos excepcionais e de utilidade pública com baixo impacto ambiental para possibilitar a intervenção em áreas de preservação permanente quando o empreendimento já se encontrava apto pela resolução anterior.

A presente pesquisa, no intento de desvendar os desdobramentos desta ação que ainda se encontram ocultos, sem mais nenhuma notícia ou nota de ambas as partes e da mídia.

Praia do Paiva

No intento de buscar um contexto histórico das transformações socioespaciais da Praia do Paiva ou como era antigamente chamada, São José do Paiva, dialogamos com os diversos autores que estudaram e relataram estas transformações. Inserimos também dados e informações relevantes para explicar o atual patamar da Reserva do Paiva, pois recentemente, influência de forma decisiva nos novos padrões de lazer, turismo, veraneio e moradia no litoral do município de Cabo de Santo Agostinho-PE. Sobre a existência da praia:

Sua história é relativamente obscura. Faltam registros históricos oficiais. Sabe-se que existia ali um grande engenho, onde residiam várias famílias. Muitas destas sobreviviam da atividade pesqueira, no rio Jaboatão, nos mangues da redondeza ou, ainda, no mar-de-fora ou mar-de-dentro (antes ou depois dos arrecifes). No fim dos anos 70 e início dos anos 80, a família Brennand, mediante pagamento de indenizações, desapropriou as famílias nativas, dentre elas pescadores, e a área foi utilizada para uma plantação de coqueiros, que permanecem nos espaços ainda não ocupados. As pessoas que ali residiam, a maioria pescadores nativos, se transferiram para Pontes dos Carvalhos, região industrial mais próxima. (CASTELLAN; DOURADO; MENDES, 2013, p.241)

Assim, de forma sintética, observamos os primeiros movimentos de entradas e saídas na localidade, onde antes se tinha uma cultura econômica bem diferente das grandes famílias de engenho, pois eram habitadas por uma porção nativa de pescadores. Com a chegada da família Brennand que adquiriu essas terras da Propriedade São José do Paiva, em 1956, dos membros da família Carneiro Leão, conseguiu posse efetiva em 1984, que concluiu-se uma expropriação dos então nativos da localidade, realidade que se evidenciada sobre os grandes proprietários de terra no litoral nordestino.

Em um breve histórico sobre a família pernambucana Brennand, que é dona do terreno e sócia no empreendimento na Reserva do Paiva, começou com a cana de açúcar em Pernambuco e, no final do século XIX, construiu usinas e expandiu seus negócios com cerâmica, cimento, vidro e bancos. A fortuna foi gerenciada pelos primos Ricardo e Cornélio Brennand que, em 1999, tiveram que vender a fábrica de cimento do grupo, decisão esta que

gerou uma divisão da família entre Ricardo e Cornélio, dividindo também os capitais de investimento do grupo. Mesmo com a divisão, estes continuaram a empreender e diversificar cada vez mais os investimentos, gerando riquezas bilionárias em hotéis, condomínios, *shoppings*, indústrias de cimento, fábrica de vidro, na área de hidroelétricas e parques eólicos, que juntos são avaliados em 9 bilhões de reais. A Reserva do Paiva é o único investimento em que os dois grupos da família Brennand estão em conjunto segundo artigo a revista EXAME (2014).

Em um primeiro momento, em 1984, quando o empreendimento planejava já lançar suas segundas residências de alto padrão no mercado, obtiveram algumas dificuldades para engrenar, algumas delas foram o difícil acesso à área e ausência de atividades comerciais e serviços. Assim, durante um longo período, a localidade ficou “esquecida” ocupada com algumas dezenas de casas e alguns caseiros residindo também no interior do terreno. Vários autores que estudam o empreendimento afirmam que este “esquecimento” da localidade também fez o “jogo” da especulação imobiliária, que conseqüentemente valorizaria a localidade.

Nos últimos dez anos foi que o empreendimento viu uma nova oportunidade de retornar ao mercado, voltando a investir no seu capital imobiliário. Com o ligeiro crescimento de diversos empreendimentos no litoral nordestino, em meados da última década, em Pernambuco não foi diferente, pois Recife se consolidava na recepção de fluxos consideráveis de turistas nacionais e internacionais, logo, Ipojuca crescia na mesma medida e Cabo de Santo Agostinho também obteve boa parcela desse crescimento para o litoral sul da metrópole recifense.

Segundo Catellan, Dourado e Mendes (2013), relatam que os principais impulsionadores de mudanças que impactaram toda uma região resumem-se inicialmente a quatro aparelhos da economia de Cabo de Santo Agostinho:

- a) Porto de Suape;
- b) Vila galé Eco Resort;
- c) Complexo de Turismo e Lazer da Praia do Paiva (Reserva do Paiva);
- d) Ponte do Paiva e Via Parque.

Sem dúvidas, estes equipamentos modificaram toda uma dinâmica econômica, social e ambiental não só do município, mas da Região Metropolitana de Recife. Segundo os mesmos autores, o litoral cabense presenciou algumas resistências da população nativa (pescadores) por estes equipamentos, porém de forma desarticulada e sem apoio, não houve uma adesão veemente da população e muito menos do estado.

Em meados da década de 2000 há em todo o Nordeste uma adesão de investimentos internacionais em empreendimentos no litoral nordestino, o que reanimou também o Complexo de Turismo e Lazer da Praia do Paiva a direcionar esforços para atender esta demanda. Em 2003, a construtora Terrenos e Construção firmou parceria com a Odebrecht para realizar algumas modificações no plano original do empreendimento e viabilizar o seu andamento. Assim, em 2005, a CPRH (Agência Estadual do Meio Ambiente de Pernambuco) exigiu um EIA Rima Modificado para que viesse a ser viabilizado. Em 2007, já estava regularizado e pronto para iniciar suas intervenções.

Porém, com a crise econômica de 2008 e a consequente queda de uma adesão internacional (Europeia) dos empreendimentos, o complexo sentiu necessidade de redirecionar seus empreendimentos a outro público alvo como relata Barbosa (2014, p.24):

Foi na esteira desse processo que a Reserva do Paiva foi inicialmente pensada para ser um destino turístico internacional voltado para o turismo de 'sol e praia'. Porém, a crise econômica deflagrada em 2008, que afetou sobremaneira a economia europeia, levou a um redimensionamento desse megaprojeto para o mercado local, aproveitando-se o processo de consolidação do Complexo Industrial-Portuário de Suape (CIPS) e o consequente aumento da demanda imobiliária local. Assim, o foco passou a ser constituído pelas novas demandas residenciais de alto padrão e de forma coincidente ou não, usufrui da nova 'onda' das políticas públicas, desta feita marcada pela consolidação do CIPS. Essa mudança de clientela-alvo traz à tona a grande importância da consolidação deste complexo no período atual de produção do espaço metropolitano, sobretudo no que toca à demanda por imóveis de alto padrão.

Vale frisar a importância que o Porto de Suape tem por polarizar algumas demandas e serviços de moradia e hospedagem, tanto em Cabo de Santo Agostinho como em Ipojuca na localidade de Muro Alto. Pois com a consolidação do CIPS (Complexo Industrial Porto de Suape) a hospedagem colaboradores e instalação de funcionários de alta renda, contribuiu para que o entorno obtivessem êxito na construção destes equipamentos.

Quando o Complexo se volta ao mercado interno não só atinge a CIPS, mas incentiva os recifenses a obter sua primeira ou segunda residência no empreendimento, o que muitos dos proprietários passam a ver como, de fato, uma extensão da metrópole, só que espacialmente menos saturada e mais exclusiva.

Aqui, certamente a máquina de crescimento local viabilizou o ETI que atende não somente o público de segunda e terceira residência, mas também o de primeira residência, por conta do atrativo do Porto de Suape (que fica em Cabo de Santo Agostinho) e também do natural deslocamento das camadas de alta renda de Boa Viagem, em direção ao Cabo, uma vez que a disponibilidade de terra a beira-mar na praia de Boa Viagem, na capital Recife, que já se encontra escassa, conurbando-se com o município vizinho de Jaboatão de Guararapes, através das praias de Piedade e Candeias, até chegar no Cabo, cuja faixa litorânea passa, portanto, a atender os mecanismos de segregação socioespacial da metrópole. (ARAÚJO, 2014, p.8)

Um forte *marketing* de sustentabilidade, planejamento e responsabilidade socioambiental tomou conta da imagem do empreendimento, consolidando e ampliando sua influência sobre o governo do estado, prefeitura e as comunidades do entorno. É neste momento que entramos no conceito de “bairro”, pois a Reserva do Paiva com esta imagem forjada pelos incorporadores imobiliários, buscariam maior adesão dos agentes já citados mas também do mercado imobiliário de primeira e segunda residência de alto padrão, um conceito de bairro com certa exclusividade e localização entre o mar e uma Reserva de Floresta Urbana (FURB), a Mata de Camaçari, logo entendemos o porque da nomenclatura "Reserva" sobre o nome do Complexo, pois sugere que o próprio empreendimento fosse uma extensão dessa FURB. (BARBOSA, 2013).

Mas, para que a Reserva do Paiva pudesse de fato engrenar e demandar maior lucro necessitaria alterar alguns dispositivos de lei junto ao município, que coibia algumas práticas do empreendimento. Para este empreendimento conseguir desenvolver-se plenamente, a Prefeitura Municipal editou um projeto de lei prontamente acolhido pela Câmara de Vereadores do Cabo, alterando o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental para a criação de uma Zona Especial. (AMORIM, 2013, p.65)

A constatação de Amorim (2013), foi de que com a alteração realizada no Plano Diretor chamassem a atenção para os empreendimentos de luxo a se instalar no Complexo, logo foi assim que viabilizaram o Sheraton Reserva do Paiva Hotel. Segundo Barbosa (2013), estes dispositivos de alteração modificaram a quantidade de pavimentos a serem construídos no empreendimento que, na Lei Municipal nº 2387/2007, é permitido a construção de até sete (7) pavimentos e posteriormente sob a Lei Municipal nº 2926/2012 passou a ser térreo mais doze (12) pavimentos, exatamente para viabilizar empreendimentos de maior porte nos gabaritos da Reserva do Paiva.

A Fragilidade Institucional do estado é explícita frente aos desejos do capital imobiliário na Praia do Paiva, onde se regulam leis, planejam infraestruturas, executam serviços públicos e gerenciam suas atividades de ordem privada sem qualquer fiscalização mais séria por parte do município, o que nos leva a questionar sobre estas gestões e quais os verdadeiros ganhos sociais com estes mandos e desmandos dos incorporadores (BARBOSA, 2015).

O formato de governança privada que rege o planejamento dos espaços públicos do empreendimento se amplificaram com a representação da Associação Geral Reserva do Paiva que deram espaço para as benfeitorias sob alegação de estar fazendo seu papel para a sociedade e seu entorno. O que, em contrapartida beneficia a um visão externa positiva sobre a Reserva do Paiva dentro de um planejamento universal.

Nas estatísticas do índice FIPE e ZAP de preços de imóveis anunciados é um indicador de preços de imóveis, como já mencionado, que tem algumas variáveis que fazem essa mensuração da avaliação do mercado imobiliário brasileiro através da parceria entre a FIPE e o ZAP imóveis. Quando analisadas as casas e os apartamentos da Praia do Paiva, dentre os quais estão 37 imóveis à venda, 24 para alugar e um (1) para alugar por temporada, pois a escala do período que o índice consegue abarcar está entre dezembro de 2014 até os meses atuais. No início da análise, o metro quadrado das casas estava avaliado em R\$ 6.467,00 e dos apartamentos em R\$ 7.411,00, as casas chegam ao seu ápice em março de 2015, no valor de R\$ 6.621,00 e os apartamentos em abril de 2015, no valor de 8.691. Nos meses atuais, de junho e julho de 2016, os dois tipos de imóveis sofreram uma brusca queda em que o metro quadrado das casas está em R\$ 5.743,00 e os apartamentos em R\$ 6.866,00. Nota-se que tipo de imóvel sofreu maior desvalorização dentro da Reserva do Paiva, no caso, as casas sofreram maior impacto, pois desvalorizaram cerca de 11% em relação do valor inicial da análise, enquanto os apartamentos desvalorizaram menos, com 7%, muito por se colocarem como condomínios-clubes, onde há um setor completo de lazer, por isso não desvaloriza tanto quanto as casas na contagem do valor do metro quadrado.

Mais a fundo para entender essa desvalorização, precisamos compreender também o contexto em que vive o país, que passa por dificuldades políticas e econômicas, pois a instabilidade sobre estes rumos reflete diretamente e indiretamente nos preços dos imóveis, mas também é uma boa oportunidade para os quem têm certa segurança quanto ao emprego e uma boa renda em poupança para investimentos mais baratos. Segundo Leandro Ávila, administrador de empresas, em artigo ao site Clube dos Poupadores, lança diversos fatores pelos quais favorecem os ciclos de altas no mercado imobiliário, e ausência deles a ciclos baixos do mercado, pois são eles:

- a) Alta disponibilidade de crédito;
- b) Baixa taxa de juros;
- c) Baixa taxa de desemprego;
- d) Aumento da renda;
- e) Baixo endividamento das famílias;
- f) Crescimento populacional e demanda por imóveis.

Assim, podemos denotar o baixo ciclo que o país vive no mercado imobiliário, com a ausência dessas variáveis, nas quais a disponibilidade de crédito da Caixa Econômica, a maior concessionária de crédito imobiliário do país, que eleva as taxas de juro de formas nada atraentes para quem quer financiar seu imóvel. O alto índice de desemprego que, com efeito em cadeia, afeta na renda e o alto endividamento das famílias. Em alguns lugares a oferta de

imóveis é maior que a demanda, grande parte em imóveis de alto custo. Os empreendimentos recém lançados na Reserva do Paiva certamente se depararam com uma demanda reprimida, que, para vender, as construtoras se veem obrigadas a reduzir os preços dos imóveis.

Praias do extremo norte metropolitano de Natal

Historicamente são municípios Extremoz, Ceará-Mirim e Maraxanguape de origem econômica na produção de matéria-prima, economias básicas consistentes na agricultura, pecuária e pesca que tiveram uma grande parcela de contribuição no desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Norte. Porém, concomitante a estas atividades, foi na década de 80, com as primeiras políticas públicas que o litoral norte da metrópole de Natal, deu seus passos mais importantes e dinâmicos para o turismo e consolidação das segundas residências.

A partir do início da década de 80 e de uma forma mais dinâmica, década de 90, ano correspondente à política do PRODETUR, o turismo passou a constituir na mais recente atividade econômica dos municípios de Extremoz e Ceará-Mirim, nesses passou-se a desenvolver um processo de ocupação dos espaços litorâneos através das instalações de equipamentos e serviços que propiciaram o consumo do espaço turístico. (NASCIMENTO, 2008, p.97)

As segundas residências no litoral oriental do estado foram fortes indutoras dos fluxos de veranistas advindos de Natal, caracterizado por um importante processo de urbanização e metropolização, não só de Parnamirim e Nísia Floresta, mas de Extremoz, Ceará-Mirim e Maraxanguape.

Com base no fato que a atividade turística e a residência secundária se constituem em indutores de urbanização e metropolização das áreas apropriadas, pode-se afirmar que o processo de urbanização e a metropolização dos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Natal, beneficiados pelo PRODETUR/RN – Ceará-Mirim, Extremoz, Natal, Parnamirim e Nísia Floresta - se deu impulsionado pelo turismo, a partir da década de 1990 e intensificando nos anos 2000, onde a residência secundária se constitui em um dos fatores desse processo. (SILVA, 2010, p.166)

Com o ganho em infraestrutura, principalmente no setor de transportes que relaciona rodovias e aeroportos, o acesso começou a ter forma e proporcionar mais facilidade para estes municípios, agora não só turistas e vilegiaturistas da região têm acesso às benesses do litoral potiguar, mas outros estados do país e outros países. Desta forma, o estado foi ganhando grande visibilidade sobre o palco dos estados nordestinos frente ao desenvolvimento da atividade turística e seus desdobramentos no imobiliário de hospedagem e residência.

Rio Grande do Norte, após sua lógica de política concatenada com iniciativa privada, conseguiu se destacar em alguns fatores que serão apresentados, segundo Fonseca

(2007), que o tornaram peça chave para a entrada do capital estrangeiro, criando assim uma forte empatia entre investidores e proprietários de terra na tentativa de consolidar os Complexos Turísticos. Os fatores adotados por Fonseca (2007), que criaram esse ambiente atrativo para o olhar dos investidores foram:

- a) O papel institucional: ação das políticas públicas em infraestrutura, promoção da imagem dos destinos e estimularam voos *charters* para atrair turistas internacionais;
- b) Recursos ambientais: os estados de conservação destes dos recursos naturais e clima de sol grande parte do ano;
- c) Disponibilidade e preço da terra: pois o baixo preço do litoral potiguar, grande parcela sem nenhum uso, ou seja, disponíveis tornam-se grande atrativo principalmente para o mercado internacional, onde em seus países de origem estas condições estão escassas;
- d) Distância: a posição geográfica do estado em relação ao continente europeu de curta distância favorece o estímulo a ida do estrangeiro turista ou investidor e casa com a política de estímulos de voos *charters* por parte do estado;
- e) As condições sociais: que tange relativo as características da população residente em ser receptiva, alegre, com baixos níveis de violência, sem atos terrorismo entre outras.

Como podemos ver no quadro abaixo os principais Complexos Turísticos datam seus respectivos projetos de 2005 a 2007, anos estes que assim tiveram o maior investimento do estado, concedendo assim grandes glebas de terra para o capital estrangeiro e elevando o preço dos terrenos litorâneos de seus respectivos municípios.

Tabela 8 - Empreendimentos nos Municípios RN

Empreendimento	Município	Praia	Ano do Projeto
NATAL GOLF & SPORTS CLUB	Nísia Floresta	Pium	2005
Lagoa do Coelho eco resort	Touros	Praia de Malembá	2005
Polo de Turismo Ecológico e Aventura de Pitangui e Jacumã/ Gran Natal Golf	Ceará Mirim e Extremoz	Pitangui e jacumã	2005
Complexo residencial Cabo de São Roque	Maxaranguape	Cabo de São Roque (Caraúbas)	2005
COMPLEXO RESIDENCIAL TURÍSTICO RIO DO FOGO	Rio do fogo	Praia de Zumbi	2006
Complexo Turístico Dunas de Muriú	Ceará-mirim	Muriú	2006
SANTA RITA VILLAGE	Extremoz	Santa Rita	2007
COMPLEXO PRINCIPADO DE TOUROS	Touros		2007
PALM TREE GOLF RESORT	Rio do fogo	Punaú	2007

Os municípios ao norte de Natal (Extremoz, Ceará-Mirim e Maxaranguape) dentro dos limites da metrópole, se tornaram relevantes a serem analisados pela sua expressão em quantidade de empreendimentos e do capital empregado desde os anos 2005. Assim tornaram-se grande destaque no litoral oriental potiguar que já é o polo com maior investimento nessa atividade no estado.

A chegada do capital internacional somou-se as baratas oferta de terras do litoral, fator que garantiu o sucesso da especulação entorno dos projetos. Certamente esse foi o fator que desequilibrou na escolha dos municípios para o norte da capital Natal comparado aos municípios do litoral ao sul do mesmo.

[...] a existência de terras disponíveis e o baixo custo da renda fundiária em relação ao mercado europeu explicam os investimentos internacionais que estão ocorrendo ao longo do litoral oriental potiguar, especialmente na porção localizada ao norte de Natal, onde o solo não se encontra muito fragmentado, possibilitando a realização de grandes empreendimentos, tais como condomínios que conjugam meios de hospedagens, casas ou apartamento destinados a segundas residências e ainda campos de golfe, e que se constituem numa tendência dos empreendimentos que estão se dirigindo para esta área. A construção da Ponte Forte-Redinha (em fase conclusiva) irá facilitar o acesso a esta área, incrementando ainda mais seu mercado imobiliário. (FONSECA, 2007, p.225-226)

Nesse sentido Fonseca (2007), reforça a importância dos municípios litorâneos ao norte com a chegada dos grandes empreendimentos e receita gerada a partir dela, denominados de "meios de hospedagens-residências" e "meios de hospedagens-residências-golfe". Reforçando o dado da elevação de até 1500% dos preços dos terrenos ao longo do litoral de Maxaranguape, com base na divulgação da imprensa Tribuna do Norte (2005).

Do ponto de vista geográfico-espacial, um aspecto que chama a atenção é que a totalidade desses investimentos concentram-se no litoral potiguar, especialmente em sua porção ao norte de Natal, nos municípios de Touros, Rio do Fogo, Maxaranguape e Ceará-Mirim, onde encontra-se 73,1% desses investimentos, enquanto no litoral oriental ao sul de Natal e em Natal temos 19,5% e 7,3%, respectivamente, do total. (FONSECA, 2007, p.217)

Certamente, é inquestionável que estes municípios, durante esse período alcançaram um grande *boom*, alavancando nos diversos setores de sua economia como jamais houve. Percebe-se algumas problemáticas com a inserção do capital estrangeiro sobre estas localidades praianas, como a falta de experiência por parte dos investidores sobre o ramo imobiliário e/ou turístico, integração destes empreendimentos estrangeiros com parceiros brasileiros assumindo alguns riscos iniciais, como venda ilegal de terrenos e falsificações, assim também como a falta de mão de obra especializada com experiência em construir Complexos Turísticos (DEMAJOROVIC et al, 2010).

Outros problemas vivenciados entre os empreendimentos era quanto à regularização ambiental, com forte embargo, principalmente por parte do Ministério Público

Federal anulando ou retificando alguns relatórios dos empreendimentos regularizados pelas secretarias responsáveis, o que naturalmente demandava mais tempo para implantação.

Porém, em 2008, veio a crise financeira mundial, que acabou por ser uma grande barreira para os investidores estrangeiros, havendo, conseqüentemente, o desfalecimento de muitos investimentos destes empreendimentos projetados. Desta forma, tenta-se reverter o quadro para o mercado nacional, porém, isso aconteceu somente para os condomínios de médio porte, os Complexos Turísticos não vingaram, tendo somente infraestruturas iniciais inacabadas ou terreno e planta de projeto.

Em 2008, no entanto, cai drasticamente a demanda pelas segundas residências no Rio Grande do Norte. Em 2009, gestores deste mercado consideravam o mercado internacional praticamente morto e tentavam redirecionar seu público alvo, voltando suas estratégias de marketing para o mercado brasileiro. Dezenas de condomínios de segundas-residências construídos permaneciam vazios, enquanto diversos mega-projetos, alguns com mais de 10 mil casas, jamais saíram do papel. (DEMAJOROVIC et al, 2010, p.2).

Para termos noção destas proporções pós-crise analisado um caso mais específico por Junior (2015), em Maxaranguape sob fonte de dados o cartório do município de 2000 a 2013 foram investidos R\$ 160.480.592,00, em que estão envolvidas 20 diferentes nacionalidades de investidores, em destaque os noruegueses por possuírem uma grande quantidade de segundas residências. Em seguida, portugueses, espanhóis e italianos, grande parte concentrou-se na compra de terras (81%), grande parte em Maracajaú transformado em condomínios fechados. Para loteamento e para especulação, outros 14% foram investidos em chalés, principalmente por noruegueses, vendidos para seus compatriotas, outros 1% em apartamentos, obtendo a menor procura. Assim, podemos notar, neste caso no município de Maxaranguape, um vultuoso investimento estrangeiro na aquisição de terras que, no início, tinha como pretensão de construir seus empreendimentos turísticos e que no momento grande parte está ociosa para especulação e alguns poucos condomínios de segunda residência, constatação que vem de encontro com a afirmação de Demajorovic (et al,2010).

Algumas problemáticas foram desdobradas a partir desse esfacelamento dos Complexos Turísticos. Nascimento (2008) relata que o caso de Extremoz e Ceará-Mirim se agravou por se objetivar inserir empreendimentos como estes em um contexto social tão carente quanto à renda, aos serviços de saúde, educação, segurança, saneamento básico e combinado com a falta de políticas públicas de planejamento urbano e ambiental, se dando de forma desordenada e desassistida pelas expressões do poder público.

Este pode ser um dos fatos pelos quais foi difícil a manutenção dos mega empreendimentos, pois, contendo as infraestruturas básicas, poderiam resistir por mais tempo,

sem gastar tanta energia em certos pontos essenciais para sua consolidação, resultado disso seriam lançamentos de etapas iniciais dos complexos, garantindo pouco a pouco outras etapas, assim como já aconteceu em outros complexos pelo Nordeste.

5.2 Caracterização dos Complexos Turísticos Residenciais: estudo de casos Iberostar

Em uma introdução sobre a o Grupo Iberostar, começa a mais de 120 anos, quando o primeiro negócio da Família Fluxá era a primeira indústria de calçados das Ilhas Baleares, na Espanha, essa industria atinge o mercado internacional, até que em 1956, em tentativa de investir em outros setores, comprou uma pequena agência de viagens denominada “Viajes Ibéria”. Logo, o dono Miguel Fluxá passou a administrar agência e, em 1973, cria a operadora de turismo Iberojet, mais tarde, funda também as agências receptoras Iberotavel em Londres e Manchester a fim de atender o público da Iberojet. Em 1986, com o apoio e parceiros de prestígio, decidiu entrar no ramo hoteleiro com os hotéis Iberostar Hotels & Resorts, os primeiros em Maiorca e Ilhas Canárias. Em 1993 expande para fora da Espanha, seu primeiro estabelecimento no Caribe, na República Dominicana, em Punta Cana, como o Iberostar Bávaro Resort 5 estrelas. Em 1998, cria o Iberword (companhia aérea especializada em voos charter) e o Iberojet Cruceros, mas, em 2006, vendeu toda a divisão turística do grupo para ficar somente com a divisão hoteleira e sua expansão. Nessa mesma época, firmou sociedade com o Grupo Thomas Cook, que detém 40% de participação.

Em um balanço do Grupo Iberostar, em 2010, os dois grandes empreendimentos do Iberostar no Brasil²², somavam um aumento no faturamento de 29%, quase 500 mil pessoas se hospedaram nas dependências do Iberostar em 2010. Segundo o empreendimento, 89% de turistas são nacionais advindos a maioria de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro. No balanço de 2014, com crescimento semelhante nota-se que um dos fatores que influenciaram esse crescimento que foi a venda online pelo site da empresa, representando 9% da venda total.

Sobre os empreendimentos, o grupo possui mais de 100 empresas. Os destinos de Cuba, Jamaica, México, República Dominicana, Bulgária, Cabo Verde, Grécia, Hungria, Marrocos, Montenegro, Tunísia e Brasil, segundo a Revista Hotel News, faturando no ano de 2015 o valor de 1,847 bilhões de euros atribuídos a essa diversificação e ramificações da empresa. Mais recentemente o setor hoteleiro tem se expandido.

²² Um no estado de Amazonas e outro no estado da Bahia

Em 2016, a cadeia hoteleira direcionará seu portfólio a seis (6) novos empreendimentos: Iberostar Playa Pilar, localizado em Cayo Guillermo, Cuba, foi recentemente inaugurado e tem 482 quartos; Iberostar Costa Del Sol, em Marbella, será inaugurado em março e tem 265 apartamentos; Iberostar Santa Eulália, em Ibiza, será inaugurado no primeiro semestre deste ano e terá 196 quartos; Iberostar Grand Hotel Portals Nous, em Maiorca, tem abertura prevista para julho de 2016 e terá 63 quartos; Iberostar Berkeley Shore, em Miami, será o primeiro Iberostar nos Estados Unidos e deverá ser aberto em outubro. O Iberostar Bellavista, em Varadero, Cuba, terá 827 quartos e vista para praia.

No Brasil, a sua estrutura de Resort é composto por dois hotéis 5 estrelas, o Hotel Iberostar Bahia (3 edifícios de 3 andares com 632 apartamentos) e o Hotel Iberostar Praia do Forte (536 apartamentos), este último é o mais novo e tem acesso ao Iberostar Bahia, porém os hóspedes do Iberostar Bahia não têm acesso ao mais novo Iberostar Praia do Forte, ficando clara a diferença de preço entre os dois, embora os serviços sejam praticamente os mesmos. Os dois ofertam serviços *all inclusive*, onde todo custo como alimentação e alguns serviços básicos já estão inclusos na diária paga pelo hóspede. Em matéria no site da revista Exame em 2015, os hotéis do Resort Iberostar Praia do Forte foram eleitos como um dos 10 melhores da América do Sul em serviço *all inclusive*. Há também os serviços *pay per use* que são os serviços em que o hóspede só paga o que consome, ao invés de pagar por pacotes de serviços que durante a instalação o hóspede talvez não use. No caso do Iberostar, são serviços de *pay per use* o *transfer* para o aeroporto, gestão de aluguel de imóvel, SPA com área de sauna e massagem, manutenção de residências, serviço de limpeza, lavanderia, restaurante internacional e o *business Center*. Em uma análise mais geral sobre os equipamentos dos hotéis, eles possuem 4 pontos atrativos disponibilizados como serviço:

- a) Instalações para relaxamento: Jardins, piscinas, parque aquático, salão de beleza, SPA, salas de tratamento de beleza, sauna úmida;
- b) Gastronomia: Restaurantes *Buffet*, temáticos e gourmet, bares, bar piscina, bar teatro;
- c) Esporte e Lazer: Programas de animação, shows, academia, sala fitness, área esportiva, esportes aquáticos e três quadras de tênis;
- d) Golfe: Campo profissional de 18 buracos, extensa área de prática, obstáculos com vento, dunas e lagoas naturais, *driving range*, aluguel de equipamentos.

Um dos pontos que está crescendo em atratividade no Iberostar Praia do Forte é o Centro de Convenções Castro Alves, com expansão do novo centro Garcia D'Ávila, aumentando sua capacidade de 1.200 para 3.200 pessoas, com eventos diversos promovidos pelas grandes marcas, como a Bosch, Fiat, Mercedes Benz, Renault, Nestlé entre outras. Os palcos do Complexo também recebeu alguns *shows*, como os de Ed Mota, Kelly Key,

Margareth Menezes, Paralamas do Sucesso, Carlinhos Brown, Ivete Sangalo, José Ramalho e muitos outros.

Imagem 43 - Fachada do Hotel Iberostar Praia do Forte



Fonte: Autor, 2015.

Imagem 44 - Fachada do Hotel Iberostar Bahia



Fonte: Autor, 2015.

Como já mencionado o grande atrativo do complexo é o Golfe, a Iberostar, em seus empreendimentos pelo mundo, tem 137 campos de golfe, os principais sediados no México, Jamaica, República Dominicana, Espanha, Grécia, Tunísia e Marrocos. Segundo a revista Top 100, *Golf Courses* tem um ranking de 2015 os melhores campos de golfe, e o Campo de Golfe do Iberostar Praia do Forte Golf Club está entre eles devido suas 6.820 jardas e sua variedade de obstáculos naturais que o deixam mais desafiador. Diretor Executivo

do Iberostar, Orlando Giglio, afirmou recentemente que para uma revitalização do campo de golfe foram gastos 150 mil dólares, apostando cada vez mais nos eventos de golfe que sedia. Desde a inauguração do Iberostar Praia do Forte *Golf Club*, já passou a receber vários torneios nacionais do circuito oficial de golfe.

Imagem 45 - Clube de Golf do Iberostar



Fonte: Autor, 2015.

Um dos trunfos do Complexo Turístico Iberostar está em longo prazo, onde etapas são construídas, dependendo do sucesso de vendas dos empreendimentos turísticos-residenciais. Nas estruturas dos condomínios de apartamentos no complexo temos o:

- a) Formentera: Já construído no complexo com 2 a 4 dormitórios, superfície construída de 100m² a 204m², com preços a partir de R\$ 866.250,00, localizado próximo de dois serviços importantes, o golfe e o centro de Spa do resort;
- b) Ilha do Mediterrâneo: Já construído no complexo com 1 ou 2 dormitórios, superfície construída de 81,46 m² a 94,62 m² com preços a partir de R\$ 525.525,00, localizado próximo a lago artificial e da área comercial do resort;
- c) Mediterrâneo: Já pronto para morar, com 1,2 e 3 dormitórios, possui área construída de 97,26m², 79,93m² e 75,46m², localizado perto das amplas áreas de lazer com vista de todo o complexo;
- d) Mediterrâneo II: Ainda está na planta, com 2 e 3 dormitórios, com superfície construída entre 80m² e 97m², este residencial terá quatro blocos de três andares e 12 apartamentos, estes serão blocos distribuídos ao redor da piscina deck e churrasqueira;
- e) Mediterrâneo III: Ainda está na planta, com 2 e 3 dormitórios, superfície construída entre 80m² e 97m², com preço a partir de R\$ 521.000,00. Em termos de disposição de blocos e áreas comuns, é igual ao Mediterrâneo II;

- f) Reserva do Mar: Já está em construção, possui 3 e 4 dormitórios, superfície construída de 166m² e 233m², com preços a partir de R\$ 975.000,00, situados de frente para o mar com acesso privativo à praia.

Imagem 46 – Formentera



Fonte: Iberostate,2016.

Imagem 47 - Ilha do Mediterrâneo



Fonte: Iberostate, 2016.

Imagem 48 – Mediterrâneo



Fonte: Iberostate, 2016.

Imagem 49 - Mediterrâneo II



Fonte: Iberostate, 2016.

Imagem 50 - Reserva do Mar



Fonte: Iberostate,2016.

Imagem 51 - Mediterrâneo III



Fonte: Iberostate,2016.

As casas nos padrões de luxo construídas foram projetadas por arquitetos de grife da Bahia: Antônio Caramelo, David Bastos e Ivan Smarcevsk que, em 2011, custavam cerca de R\$ 1.800.000,00 e atualmente, como poderemos ver a seguir, custam R\$ 1.500.000,00, uma baixa de 300 mil reais. Assim como os apartamentos, as casas de luxo desfrutam de serviços similares dos hotéis do resort, aderindo o mesmo sistema *pay per use* já mencionado, pagando o que for utilizado, como é o caso de alguns serviços no *golf*, *SPA*, *day pass* ou *night pass* dos hotéis. São as vilas do Complexo:

- a) Casas Caramelo: As maiores casas estão ainda na planta, mas as de tamanho médio e pequenas estão construídas, todas com 4 dormitórios, superfície construída de 243,95

- m² à 367,25 m², com preços a partir de R\$ 1.500.000,00. Tem localização privilegiada no complexo por estar próximo aos campos de *golf*, *Beach Club* e o Observatório Tamar;
- b) Casas Bastos: As maiores casas estão ainda na planta, mas as de tamanho médio e pequenas estão construídas, todas com 4 dormitórios, superfície construída de 243,95 m² à 292,24 m², com preços a partir de R\$ 1.500.000,00, em sua localização próximo à praia e aos campos de *golf* o deixam em posição favorável;
- c) Casas Smarcevski: Já construído com 4 dormitórios e superfície construída de 261,35 à 450m², de preços a partir de R\$ 1.500.000,00 localizando-se próximo à praia, *Beach Club*, e o projeto Tamar.

Imagem 52- Fachada da Casa Caramelo



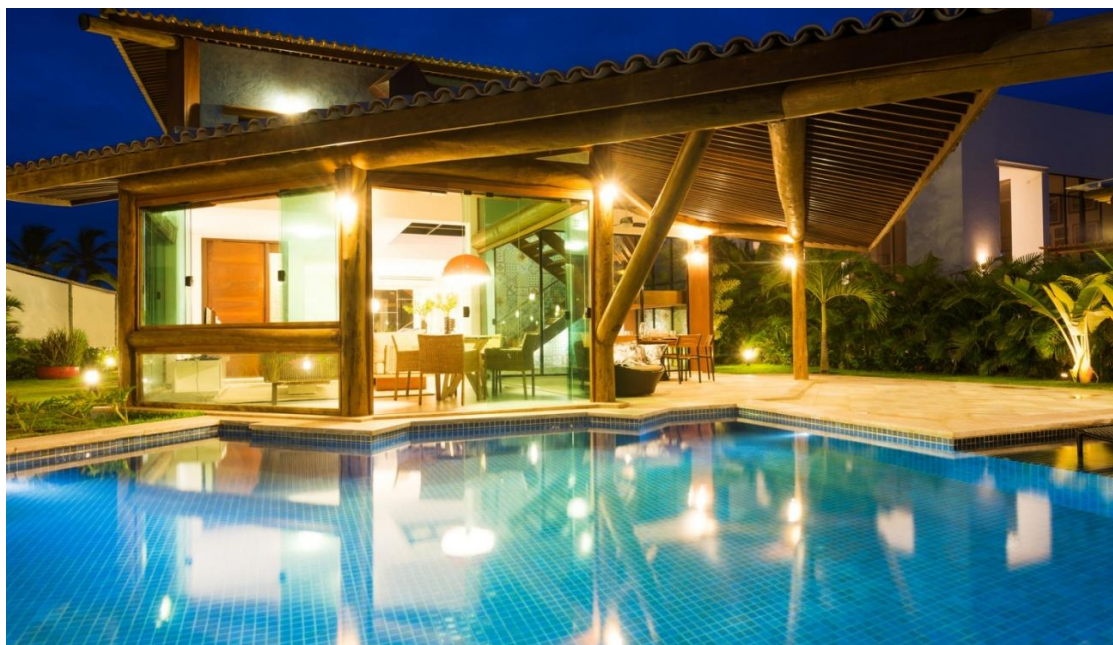
Fonte: Iberostate, 2016.

Imagem 53 - Lateral da Casa Bastos



Fonte: Iberostate, 2016.

Imagem 54 - Fundos da Casa Smarcevski



Fonte: Iberostate, 2016.

Nas proximidades do Complexo Turístico existem dois projetos ambientais que vigoram para exposição pública que é o Parque Klaus Peters e o Projeto Tamar. O primeiro é a primeira unidade de conservação de proteção integral do litoral norte da Bahia, possui 254

hectares com uma trilha de 3,6 km com placas informativas sobre fauna e flora local. Já o projeto Tamar visa proteção e reprodução das tartarugas marinhas e, em Praia do Forte, existe um centro de visitantes com exemplares da fauna marinha da região, as várias espécies de tartarugas marinhas que atraem 600 mil pessoas/ano, contendo um centro de cinema, vídeo, aquários, tanques, painéis, loja e restaurante.

COMPLEXO TURÍSTICO IBEROSTAR NO DISTRITO DE AÇU DA TORRE EM MATA DE SÃO JOÃO - BA



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
EM GEOGRAFIA

**DISSERTAÇÃO DE MESTRADO
DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS
TURÍSTICOS RESIDENCIAIS
NAS METRÓPOLES NORDESTINAS**

Autor: Nayrsson de Jesus Prado da Silva
Orientador: Prof. Dr. Eudógio Wanderley
Correia Dantas

Legenda

- | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Acesso ao Parque Klaus Peters | Hotel Iberostar Bahia* | Mediterrâneo III | Villas Caramelo |
| Beach Club | Iberostar Praia do Forte* | Observatório Tamar | Villas Smarcesky |
| Casa Club Golf | Ilha do Mediterrâneo | Reserva do Mar | Principais Vias |
| Fomentaria | Mediterrâneo | SPA Sensations* | Iberostar |
| | Mediterrâneo II | Villa Bastos | Distritos de Mata de São João |

*Scena: foto por FreePress de www.tibson.com

Em entrevista à Revista Hotel News, em março de 2016, o diretor executivo do Iberostar no Brasil, Orlando Giglio, diz ter se admirado com o ano de 2015, pois esperavam igualar o orçamento, mas acabou superando. Com tudo isso ainda há certo receio quanto à situação econômica atual. Ele ainda afirma que os estrangeiros do cone sul nos últimos anos têm passado a frequentar mais e que a desvalorização do real tem contribuído para isso. A projeção agora de expansão da marca volta-se para Maceió, no estado de Alagoas, com a construção de um resort com 250 quartos em categoria *premium gold*.

Aquiraz Riviera

O empreendimento na Praia de Marambaia, trata-se de um investimento misto, ou seja, entre duas ou mais nacionalidades, entre elas está o Ivens Dias Branco, proprietário das terras do empreendimento em registro composto de 22 terrenos de propriedades, que possui mais precisamente 279,14 hectares. Dono do Grupo M. Dias Branco, atuando há quase meio século no ramo alimentício do mercado de biscoito e de massas no Brasil, também atua em infraestrutura portuária para moinho de grãos, na cadeia de transportes e na construção civil auxiliado pelo fundo de investimentos, a IDIBRA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Outro Grande investidor que fechou como sócio foi Ceará Investment Fund, o primeiro veículo de investimento imobiliário gerido pelo Banco Privado Português (BPP), juridicamente independente, constituído especificamente para investimentos turísticos imobiliários no Ceará com recursos financeiros de diversos parceiros portugueses. Em 2005, já apresentava uma carteira de projetos em Lisboa e Porto em Portugal. Em 2006, em relatório do BPP relata as evoluções do Ceará Investment Fund no andamento das obras, já visando a construção do Hotel Dom Pedro Laguna, campos de golfe e sua maturação para atrair mais investimentos de cunho internacional (BPP,2006). Porém, com a crise mundial que se instalou, o Banco Privado Português ao qual o Ceará Investment Fund estava ligado, iria à falência, e conseqüentemente muito se temia sobre a continuação das obras do Aquiraz Riviera devido a esse receio, contudo o Banco de Portugal (BdP) estava disposto a investir um valor superior a 500 milhões de reais, salvando os ativos que o banco possuía e saldando os compromissos internacionais comprometidos pelo mesmo (DIÁRIO DO NORDESTE, 2008). Desta forma os investimentos do empreendimento conseguiram se manter dando continuidade a etapa que já estava em andamento.

Estes foram os dois grandes investidores que junto ao Grupo Hoteleiro Dom Pedro, Grupo Solverde (cassinos e hotéis do Algarve) intermediados pelo Jorge Chaskelmann, diretor do Aquiraz Riviera puderam promover a construção e administração do imobiliário

construído no empreendimento. Na venda das unidades, o Aquiraz Investimentos Turísticos S.A. fundada em 2007, consórcio Luso-Brasileiro composto pelo empresário cearense Ivens Dias Branco e pelos grupos portugueses Dom Pedro e Solverde surgiu atuando na área de corretores e agenciadores dos próprios imóveis.

O seu projeto urbanístico original atende a um padrão internacional, tornando-o competitivo com qualquer outro equipamento turístico do mundo, segundo RIMA do empreendimento propõe:

- a) 08 Hotéis à beira, de padrão 4 e 5 estrelas, com aproximadamente 250 apartamentos cada;
- b) 06 Pousadas de alto padrão com aproximadamente 40 apartamentos cada;
- c) 600 Bangalôs que poderão ser incorporados à hotelaria;
- d) 800 Residências multifamiliares que também poderão ser incorporados à hotelaria;
- e) 01 Campo de Golfe com 18 buracos;
- f) 01 Academia de Golfe;
- g) 01 Academia de Tênis;
- h) 01 Conjunto de quadras esportivas;
- i) 01 Centro hípico;
- j) 01 SPA;
- k) Centro de convivência com restaurantes, bares e lojas integrados a uma grande área livre;
- l) Área de recepção e administração;
- m) Área para posto médico, ambulatório, bombeiros, segurança e manutenção.

Porém, em meio à implantação do empreendimento, houve varias modificações para atender ao mercado nacional, já que o internacional, após a crise mundial de 2008, deu uma baixa significativa em aquisições em todo mercado imobiliário cearense face à vilegiatura e ao turismo. Sendo assim, constataremos o que foram efetivadas até o momento nas duas fases e o que se seguiram até o momento.

Com já mencionado o empreendimento conta com duas fases, em que a primeira contou com a construção de toda a parte de infraestrutura com redes de água bruta, tratada e esgoto, sistemas de irrigação, rede elétrica e telecomunicações. Ainda na primeira fase conta com:

- a) Campo de Golfe: e seus 9 buracos;
- b) Club House: que localiza-se ao lado do campo de golfe, com loja de equipamentos de golfe, professores especializados em aulas de golfe para iniciantes, bar, restaurante e piscinas adulto e infantil;

- c) Country Club: estrutura que incluirá academia, bar e piscina com deck molhado, que já está primeiramente, com um complexo de quatro quadras de tênis e uma poliesportiva em funcionamento desde dezembro de 2011;
- d) Beach Club que oferece serviços variados nas proximidades da praia complexo de lazer com serviços de luxo.

Além destes, destaca-se o Hotel Dom Pedro Laguna, da rede de hotéis internacionais do grupo Dom Pedro que também está presente em Lisboa, Algarve e Madeira. Em termos de estrutura são no total de 102 alojamentos em que destes 64 são apartamentos com varanda, 22 *Water Villas* (1 quarto), 8 *Presidential Water Villas* (2 quartos) e 8 *Royal Villas* com piscina privada frente à praia, a locomoção interna se dá tanto por carrinhos quanto por barcos elétricos em uma lagoa de 15.000m². Em termos de serviços, seu regime é de meia pensão com café da manhã e jantar incluídos. Há um Clube de crianças com parquinho, piscinas para adultos e crianças, quadras de tênis e poliesportiva, aulas de *surf*, futebol *society*, academia e massagens e um centro de convenções para eventos.

Imagem 55 - Hotel Dom Pedro Laguna



Fonte: Autor, 2015.

Em visita ao Hotel, um dos funcionários da recepção de hóspedes, foi indagado sobre questões pertinentes, tratando-se de algumas características do empreendimento quanto

ao período de alta estação, que está entre dezembro e fevereiro, junho e agosto, períodos que o empreendimento tem taxas elevadas de ocupação. Em período de baixa estação, o empreendimento tem se apoiado em pequenos e grandes eventos, sejam negócios, congressos ou casamentos, obtendo estabilidade quanto ao fluxo que geralmente demanda muitas ocupações em um curto período de tempo de hospedagem. Outro ponto de fluxo são os torneios de *golf* existentes no Aquiraz Riviera em que alguns golfistas ou amadores se hospedam no hotel. Sobre a origem dos turistas que frequentam o hotel, muitos são do sudeste do país com intenção de férias, negócios ou prática do golfe. Indagado sobre as vantagens e desvantagens do empreendimento internacional dentro de um Complexo Turístico, diz não haver nem vantagem e nem desvantagem, pois o Hotel, em termos de atração de turistas, estar ou não no Aquiraz Riviera não influencia, pois o que é julgado na decisão da hospedagem é a ótima qualidade dos serviços do Hotel cinco estrelas e não há nenhuma desvantagem aparente do complexo que afaste estes turistas, ressalta dizendo que muitos dos que os visitam se gabam por ter se instalado em um hotel internacional cinco estrelas, imagem que, muitas vezes, salta à frente da imagem do Complexo Turístico em si, tornando-se referência. Outro questionamento foi de sua relação com os demais empreendimentos construídos, se há uma sincronia e comunicação entre eles, no entanto, em resposta, foi entendido que a comunicação é mínima e quando necessária, no caso do hóspede ter interesse em algumas unidades por que viu os imóveis, para ele é repassado um contato do responsável pelas vendas das unidades.

Segundo o site do Dom Pedro Hotels, destacam-se as premiações que tem garantido o sucesso do empreendimento, pois foi eleito pelo segundo ano consecutivo como "Melhor resort de praia da America do Sul" conquistando na 25ª edição do World Travel Awards, um dos prêmios de maior prestígio no ramo do turismo, pois, em 2015, fora premiado com outros três pela *World Travel Awards* recebendo o título "Melhor resort brasileiro", "Melhor Beach resort da América do Sul" e "Melhor hotel de golfe do Brasil".

O sucesso dos nove primeiros buracos de golfe traz uma grande chance para o Aquiraz Riviera em instalar em seu complexo torneio de alto nível com clientes de alto padrão de exigências, além de trazer possibilidades do esporte e de valorizar cada vez mais seu imobiliário turístico. Agregando esse fato com a o avanço do Hotel Dom Pedro Laguna, têm-se os dois grandes pontos fortes na promoção da imagem dos complexos desta primeira fase. Nas segundas residências unifamiliares desta fase foram colocadas 312 lotes à venda com valores a partir de R\$ 321 mil e condições especiais de pagamento: uma entrada mais 120 parcelas, segundo o Portal de Notícias Câmara Brasil Portugal (CBP).

Na segunda fase, destaca-se o término da construção dos 9 buracos restantes para o campo de *golf*, que viria a se tornar um campo de padrão internacional, o primeiro campo de

golf do estado e agora de alto padrão composto pelo Dunes & Ocean Golf Course, inaugurado em 2013, no qual aconteceu o 3ª Torneio Interclubes Norte/Nordeste com a presença de mais de 80 golfistas de sete estados, segundo o Portal CBP. Hoje nas principais mídias de turismo e hotelaria o complexo encontra-se bem atrelado ao *golf* e torneios aos quais é associado, o que traz certa visibilidade nesse sentido, principalmente ante aos praticantes de alto poder aquisitivo. Há também um programa social desenvolvido no investimento da formação de novos golfistas jovens da comunidade na prática do esporte que fornece aulas, equipamentos e patrocina a sua participação em torneios.

Assim, além de entrar nas rotas para disputas de torneios, o campo de *golf* já se figura entre os 20 melhores campos de Brasil, segundo o ranking Top 100 *Golf Courses* na listagem de 2016.

Tabela 9 - Ranking dos melhores campos de golfe do Brasil em 2016

Ranking	Campo	Estado	Variação
1	Santapazienza	SP	Novo
2	Campo Olímpico	RJ	Novo
3	Terravista	BA	-2
4	Fazenda Boa Vista (Palmer)	SP	Novo
5	Ilha de Comandatuba	BA	-2
6	São Paulo GC	SP	-1
7	São Fernando	SP	-5
8	Fazenda da Grama	SP	x
9	Gávea	RJ	x
10	Alphaville Graciosa	PR	x
11	Quinta da Baroneza	SP	x
12	Damba	SP	-6
13	Itanhangá	RJ	-9
14	Porto Alegre	RS	-1
15	Curitiba	PR	-1
16	Guarapiranga	SP	Novo
17	Brasília	DF	Novo
18	Goiânia	GO	Novo
19	Iberostar Praia do Forte	BA	Novo
20	Aquiraz Riviera	CE	Novo

Fonte: Top 100 Golf Courses.

Imagem 56 - Campos de Golfe do Aquiraz Riviera



Fonte: Fonte: www.aquiraz-riviera.com.

Na entrevista de janeiro de 2016 ao Jornal O Povo o diretor do Aquiraz Jorge Chaskelmann, questionado sobre o porquê de um investimento em um campo de golfe do Aquiraz Riviera, mesmo não sendo um esporte da cultura cearense, Chaskelmann responde:

No caso do golfe, não faz parte da cultura do Nordeste. No entanto, temos a alegria de bater recorde de frequência. Em dezembro já tivemos mil jogadores de golfe no campo. Temos 150 sócios, com grande apoio da comunidade coreana que vive e trabalha no Cumbuco. E com os apartamentos que já estão ocupados no Aquiraz Riviera, começamos a ter mais residentes que estão ficando interessados pela prática do golfe. O campo do Aquiraz Riviera é tido como um dos melhores profissionais do Brasil.

Podemos avaliar também que o campo de golfe era uma demanda inicial, pensando em atender um público internacional e que depois da queda das participações do mercado estrangeiro na aquisição de imóveis para desfrutar deste esporte, obteve que readequar seu uso para o mercado brasileiro na promoção de torneios locais e regionais, e também escolinhas de *golf* a preços mais baixos.

Ainda no segmento de equipamentos de lazer, nesta fase foram inauguradas, em 2011, as quadras de Tênis que contaram, em sua abertura, com a promoção do evento do 5º Campeonato Brasileiro de Duplas, na modalidade "Super Tie-Break", com que cerca de 100 pessoas de diversos países (italianos, argentinos, suíços, franceses, etc.) participaram inaugurando a quadra. (Notícias CBP, 2012)

Outra obtenção da segunda fase do Aquiraz Riviera foi a construção das unidades multifamiliares na orla da praia, entre elas está o *Riviera Beach Place*, o primeiro empreendimento residencial e turístico a se alojar no complexo pela construtora Mota Machado, possui 196 apartamentos (estão entre eles apartamentos tipo 70,27m², e 87,10m² com duas garagens e coberturas duplex de 175,33m² e 140,54m² de 2 a 4 garagens), ainda há seus 30 itens de lazer que incluem SPA completo, *fitness center*, parque aquático, *playground*, salão de jogos e os outros instrumentos de lazer no Aquiraz Riviera, como o *Country Club*, *Beach Club*, *Village Mall*, um campo de *golf*. Na compra do imóvel é possível colocá-lo para

locação sob administração do Dom Pedro Laguna e vantagens especiais na utilização dos equipamentos no Golf Club House e Restaurante do Dom Pedro Laguna.

Outro residencial multifamiliar concluído é o Manhattan Beach Riviera, da Manhattan Construtora, inaugurado em 2015. Tem 252 unidades habitacionais entre apartamentos e bangalôs, pois os blocos de apartamentos têm cobertura duplex de 163m² e o apartamento tem 81,5m², os bangalôs têm cobertura duplex de 203m² e os apartamentos de 101,5m². É assessorado com diversos equipamentos de lazer (quadra poliesportiva; quadra de tênis; pista de *cooper*; deck molhado; riacho; tenda zen; espaço leitura; espaço estar; sauna; sala de massagem; relax; redários; *fitness*; salão de jogos; *kid's club*; e restaurante) e um heliporto como diferencial também do empreendimento.

COMPLEXO TURÍSTICO E IMOBILIÁRIO AQUIRAZ RIVIERA NO DISTRITO DE TAPERA EM AQUIRAZ - CE



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
 CENTRO DE CIÊNCIAS
 DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
 GEOGRAFIA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO
 DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS
 TURÍSTICOS RESIDENCIAIS
 NAS METRÓPOLES NORDESTINAS

Autor: Nayrison de Jesus Prado da Silva
 Orientador: Prof. Dr. Estágio Wanderley Correia
 Dantas

Legenda

	Dom Pedro Laguna		Campos de Golfe
	Manhattan		Principais Vias de Acesso
	Porto Fino		Quadras do Loteamento
	Quadras de Tênis		Aquiraz Riviera
	Riviera Beach Place		Distritos de Aquiraz
	Sun City Manhattan		



Outro residencial multifamiliar turístico que obteve obras começadas em 2014 foi o Condomínio Porto Fino, arquitetado e construído pela Diagonal Engenharia, empreendimento formado por 21 bangalôs de luxo com gestão hoteleira do grupo Dom Pedro. Segundo o site do Aquiraz Riviera sobre o lançamento do condomínio, já foram vendidas todas as unidades, com valor de cada por R\$ 3.500.000,00, tem como previsão de entrega abril de 2017 e, assim como os outros, obtém uma grande variedade de equipamentos de lazer (restaurantes, salão de jogos, *fitness*, relax, sauna, campo de futebol, quadra poliesportiva, quadra de tênis, heliporto, *playground*, piscinas bebê, infantil e adulto, deck molhado). No andamento da obra já estão completos os serviços preliminares e preparo do terreno, com escavação em 90%, fundações em 77%, alvenaria em 50%, reboco interno, alvenaria e pisos em 2%, dados estes fornecido pela Normatel Incorporações juntos a uma galeria de fotos mensais da obra.

Entre os lotes unifamiliares, segundo o Portal de notícias da CBP, em 2013, da segunda fase dos 606 lotes comercializáveis, 260 lotes já haviam sido vendidos e 50 estavam para fechamento de contrato, totalizando mais de 50% dos lotes. Estes são lotes a partir de 1000m² prontos para construir sob o auxílio da Home Construtora que possui projetos parceiros de cinco arquitetos conceituados do Ceará, porém o proprietário tem a opção de realizar projetos exclusivos.

Em entrevista janeiro de 2016 ao Jornal O Povo, o diretor do Aquiraz Riviera, Jorge Chaskelmann, foi indagado sobre quem é o público de segundas residências, disse: "...famílias de classe média alta cearenses. Mas também tem o proprietário imobiliário do Sul, de São Paulo e de outras regiões." Caracterizando o que já se previa quanto ao mercado brasileiro sobre as garantias dos condomínios unifamiliares e multifamiliares.

Outro equipamento complementar para ser construído é o Village Mall, em uma área de 52.000m², que abrigará vários serviços, como *shopping center*, centro de convenções (área de 3.000m²), centro de artesanatos, bares restaurantes, bancos, agencias de viagem, clínicas, farmácias, heliporto e alguns apartamentos acoplados, serviços dispostos a atender aos turistas e residentes.

Em futuras instalações já se consolida a proposta de se construir mais um empreendimento pela Diagonal Engenharia, o Mansões Riviera, que, segundo o Aquiraz Riviera, serão 24 mansões de alto padrão de frente para o mar, cercadas por espelhos de água, divididos entre dois tipos de mansões com áreas que variam entre 681,58m² e 725m², cada uma dividida em três espaços, inferior, superior e solarium, com valor geral de venda de 6 milhões de reais, quase o dobro dos bangalôs do Condomínio Porto Fino, da mesma construtora.

Outro já previsto desde 2014 é o Sun City Manhattan, segundo notícia da Manhattan Construtora em sua 4ª edição da revista, trata do empreendimento em uma área de 55 mil m², 128 apartamentos de alto padrão para hospedagem e mais 406 apartamentos residenciais em blocos e bangalôs palafitados. Sua estrutura de lazer contará com equipamentos para prática esportiva, entre eles o *kitesurf*, também contará com piscina, *playground* , SPA e saunas.

Imagem 57 - Riviera Beach Place



Fonte: www.homeaway.com

Imagem 58 - Manhattan Beach Riviera



Fonte: www.lopes.com.br

Imagem 59 - Obras em andamento do Cond. Porto Fino



Fonte: <http://www.normatelincorporacoes.com.br/>

Imagem 60 - Residências Unifamiliares Aquiraz Riviera



Fonte: www.aquiraz-riviera.com

Estas foram as estruturas que se planejaram e se efetivaram em sua dependências. Assim como os demais Complexos, este teve que se readequar para atender o mercado nacional sem abrir mão do luxo que é próprio do empreendimento, logo abriu mão de muitas das unidades hoteleiras previstas para dar espaço para os condomínios multifamiliares e unifamiliares.

Reserva Do Paiva

O megaempreendimento Reserva do Paiva assume esse status de Complexo Turístico por esse concatenamento de vários condomínios, hotéis e serviços de negócios, lazer e turismo em um só conceito de empreendimento.

É com este olhar que feita a análise da Reserva do Paiva, a qual, ainda em fase inicial de construção, contempla diferentes usos do solo ligados às residências de alto padrão, comércio, serviços, turismo e lazer. Por não constituir um loteamento fechado, tampouco um grande condomínio, senão vários condomínios com distintas funções, esse empreendimento pode ser classificado como um Complexo Imobiliário Residencial e de Serviços (CIRS). (BARBOSA, 2014, p.18)

Porém, como está com denominação de megaempreendimento feita por Barbosa (2014), negligencia um fator também chave para na atração do negócio que é o caráter turístico, pois, quando a nomenclatura insere “Serviços”, ela engloba a atividade turística em segundo plano. O autor baseia-se em Costa (2006), em experiência parecida na metrópole de Belo Horizonte-MG, em Reis (2006) e São Paulo, ou seja, tem caráter metropolitano e imobiliário, porém fora de um contexto em que o litoral é um atrativo natural importante. A Reserva do Paiva obtém um teor turístico muito forte, até mais que o ressaltado pelo autor, pode-se dizer também que não só o litoral é um atrativo motivador de deslocamento, mas as várias facetas do turismo (negócios, lazer, ecoturismo, etc.) Colocam esta atividade muito presente em todos os equipamentos do Complexo.

A primeira parceria público-privada do Brasil fechada entre o Governo do Estado de Pernambuco e a construtora Odebrecht viabilizou a construção de uma ponte de 320 m de extensão que liga os dois municípios, Cabo de Santo Agostinho e Jaboatão dos Guararapes, via litoral e sua Rodovia Via Parque, com 6,2 Km de extensão, encurtando a distância em 40 km para quem vai rumo ao Complexo Industrial Portuário de Suape ou para as praias do litoral sul, assim desafogando também um pouco os que vão trafegar pela PE-060. Atualmente administrada pelo Governo de Pernambuco e pela Via parque S.A, tem cobrança de pedágio em preços diferenciados proporcional ao porte do veículo. Esta ponte é uma das principais infraestruturas de acesso a Reserva do Paiva.

Imagem 61 - Ponte, Rodovia via Parque e Condomínio Morada da Península na Reserva do Paiva



Fonte: UGC-CPRH, 2015.

Um dos fatores interessantes a serem analisados sobre implementação da ponte, é que as comunidades do entorno, como Itapoama, a consideraram valiosa para sua mobilidade, acessibilidade à capital e aumento do fluxo de turistas e comércio, ou seja, com a chegada do empreendimento essa foi uma das consequências positivas mais relevantes em infraestrutura. (OLIVEIRA, 2014).

[...] a vinda de uma infraestrutura de saneamento básico na Praia de Itapoama obteve uma repercussão em nada comparada àquela obtida pela vinda da infraestrutura viária – Ponte do Paiva e Rodovia Via Parque, uma vez que o principal problema dos seus moradores consistia numa forte restrição à mobilidade urbana. Com a construção da ponte e da rodovia foi atendida fundamentalmente a principal demanda da população local, o rápido acesso à cidade de Recife, principal centro de influência da RMR e, adicionalmente, aqueceu-se a economia da localidade – preponderantemente informal – pela intensificação, mesmo nos meses chuvosos, do fluxo de turistas. (OLIVEIRA, 2014, p.119)

A Reserva do Paiva compreende uma área de 526 hectares com seus 8,7 km de faixa litorânea, conectada pela ponte já citada sobre o rio Jaboatão e Pirapama e ligada pela PE-009 (Via Parque), composta por grandes condomínios residenciais para primeira e segunda residência, sofisticados equipamentos de lazer a serem instalados (Golfe e Marina), Hotel Internacional (Sheraton), centro de negócios, escolas, comércios e restaurantes, todos integrados no conceito do Complexo. Um megaempreendimento que inicialmente foi avaliado um investimento de 1,6 bilhões de reais e hoje chega a 2,6 bilhões de reais. Este, assim como o Complexo Iberostar, em Praia do Forte, utiliza o sistema *pay-per-use*, em que o inquilino só paga pelos serviços utilizados, e não por uma taxa única por todos os equipamentos, que, muitas vezes, o mesmo nem utiliza, mas paga da mesma forma. Todos os condomínios da Reserva do Paiva são independentes e têm seus próprios estatutos, porém vinculam-se à

Associação Geral da Reserva do Paiva, que é responsável pelo atendimento às normas do empreendimento.

Um imóvel de menor valor na Reserva do Paiva fica por conta das salas comerciais de R\$ 225.000,00, com área de 33m² e um banheiro, já a sala comercial de maior valor com 924m² é avaliada em R\$ 6.937.050. Entre os apartamentos de menor valor estão os de 3 quartos, com 112m² e avaliados em R\$ 750.000,00. Os apartamentos de maior valor com 6 quartos têm 503m² e são avaliados em R\$ 5.000.000,00. As casas de menor valor são as 4 quartos e com 407m² valendo R\$ 2.400.000,00. Já as de maior valor, com 5 quartos, com área de 845m², valem R\$ 6.500.000,00. Tendo como base as informações da imobiliária Viva Real, podemos perceber os padrões de porte e preço dos imóveis negociados pela reserva, que caracteriza um megaempreendimento de classe alta.

O grupo português Promovalor lança com 206 milhões de reais o internacional Sheraton Reserva do Paiva Hotel & Convention Center, somando agora a outros oito empreendimentos do grupo no Brasil. Assim como os outros empreendimentos este também foi construído pelo Grupo Odebrecht. Em termos de infraestrutura, o hotel vem equipado com 298 quartos, 120 vagas cobertas de estacionamento, centro de convenções (máximo de 2.100 pessoas), com 18 suítes *club*, no último andar está o Sheraton Club Lounge, dois restaurantes, um *The Beach Club* (restaurante, piscina, bar), Sheraton Shine Spa com academia. (RESERVA DO PAIVA, 2016).

Outros equipamentos de serviço e lazer importantes ao empreendimento atualmente são:

- a) Empório Gourmet: Centro de gastronomia e conveniência;
- b) Parque da Lagoa: Pista de cooper, ciclofaixa, recanto de contemplação, parque infantil, lagoa;
- c) Escola: Ensino infantil e médio;
- d) Parque do Paiva: 6,6 hectares de área de lazer, playground, bicicletário, quadra de tênis;
- e) Open Mall: Restaurantes de alto padrão, agências bancárias, praça de alimentação, lojas comerciais, entre outras.

Imagem 62 - Hotel Sheraton Reserva do Paiva e Novo Mundo Empresarial



Fonte: UGC-CPRH, 2015

No Empório Gourmet existem várias companhias gastronômicas regionais e locais, como provedoras de uma gastronomia convencional ou típica. O Parque da Lagoa, próximo de três condomínios da Reserva do Paiva, incrementa junto ao apelo paisagístico da lagoa, ao lazer, como forma de também contemplar os condomínios da porção sul do empreendimento. O Parque do Paiva também segue os mesmos padrões, tendo como diferencial a quadra de tênis. A escola a ser integrada no empreendimento já foi anunciada, será o Colégio Santa Maria, um dos renomados colégios de Recife, com 60 anos de experiência, contará com 80 salas de aula, do infantil ao médio, curso de mandarim e escola de inteligência, com matrículas já lançadas para este ano de 2016. E o Open Mall, que vem como uma proposta de mini *shopping*, contendo 40 lojas que visam atender principalmente os empreendimentos mais próximos, como o Sheraton, Centro de Convenções e o Novo Mundo Empresarial.

Entre os condomínios entregues na Reserva do Paiva antes de 2015 estão:

- a) Morada da Península: Condomínio fechado de casas, a partir de 415m² à beira mar;
- b) Vila dos Corais: Apartamentos Jardim com 4 suítes, a partir de 384m² à beira mar;
- c) Terraço Laguna: Apartamentos com 3 suítes, a partir de 112m² em frente ao Parque da Lagoa.

O Morada da Península que contém o metro quadrado mais caro da Reserva do Paiva, é o primeiro e mais antigo empreendimento da reserva, localizando-se no início da Via Parque de quem vem de Recife, contém 66 casas desenhadas por arquitetos nacionais e internacionais com 30 projetos diferentes. O condomínio Vila dos Corais tem um diferencial junto com o futuro Acqua Marine, sua posição frente à praia, e também por ter um dos

maiores apartamentos, chegando a cobertura com 503m². O condomínio Terraço Laguna, já próximo do Parque da Lagoa, de acesso rápido à praia e com opção de seis tipos de plantas. Essa primeira remessa de residências trouxe à Reserva do Paiva certo ânimo aos negócios, pois, segundo os dados do índice FIPE ZAP, nos primeiros meses entre março e abril de 2015, chegam a sua valorização máxima no preço do metro quadrado.

Entre os condomínios entregues na Reserva do Paiva em 2015-2016, estão:

- a) Varanda do Parque: apartamentos com 4 suítes, a partir de 181m² em frente ao Parque do Paiva;
- b) Jardim do Mar: apartamentos com 4 suítes, a partir de 212m².

O condomínio Varanda do Parque, compondo a porção de condomínios ao sul do empreendimento, próximo ao Parque do Paiva, tem seu diferencial por obter dos 128 unidades, destas, 112 unidades com vista panorâmica e 16 apartamentos jardins. O Condomínio Jardim do Mar, também como aposta da parte mais ao sul do empreendimento em frente ao Parque do Paiva, tem como seu vizinho o Varanda do Parque, algumas unidades panorâmicas (48 unidades) e apartamentos jardins (8 unidades). Segundo notícia do JC Online, em julho de 2015, as vendas chegaram ser de 75% das unidades e os restantes das unidades do Jardim do Mar estavam avaliadas em R\$ 1.490.000,00 e Varanda do Parque em R\$ 1.350.000,00.

Entre os condomínios entregues na Reserva do Paiva em construção estão:

- a) Verano: apartamentos com 3 suítes a partir de 96m²;
- b) Paradiso: apartamentos com 4 suítes, a partir de 127m².

Entre dois condomínios da porção norte do empreendimento próximo ao Parque da Lagoa, o diferencial está no condomínio Verano, por ser o mais compacto no tamanho e também no preço dos já lançados, tornando o empreendimento mais “acessível” que, segundo informação do JC Online, está com preço a R\$ 675.000,00, financiado até 35 anos, com 30% de entrada e financiamento do restante a R\$ 1.700,00 por mês e com o prazo de entrega previsto para dezembro de 2017. Porém, é bom ter cautela nestes números que podem baixar devido à queda no ano de 2016 da valorização do solo em Paiva no índice FIPE ZAP, constatado que, se não houver reação frente a esta queda, os negócios podem ficar subvalorizados.

Entre os condomínios entregues na Reserva do Paiva em lançamento está Acqua Marine: apartamentos com 4 suítes, com 170m².

O Condomínio Acqua Marine é o sétimo residencial de apartamentos que junto ao Vila dos Corais e o Morada da Península está à beira mar da Reserva do Paiva. Com três torres de oito andares próximo ao Parque do Paiva na porção mais ao sul do empreendimento.

Segundo o JC Online, os preços estão a partir de R\$ 1.690.000,00, para venda de suas 48 unidades. É a última aposta de residenciais da Reserva do Paiva que, dependendo do andamento de vendas podem valorizá-lo ou desvalorizá-lo.

Imagem 63 - Cond. Morada da Península



Fonte: www.orealizacoes.com.br

Imagem 64 - Vila dos Corais



Fonte: www.s2brokers.com.br

Imagem 65 - Cond. Terraço Laguna



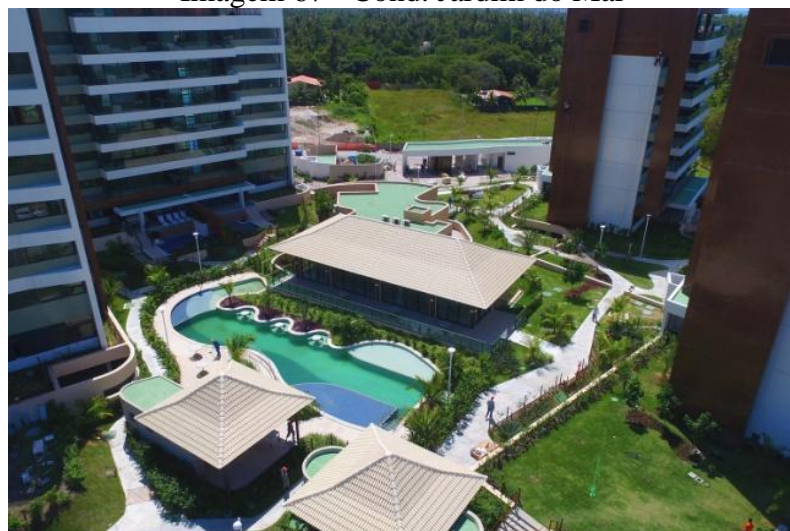
Fonte: pe.mgfimoveis.com.br

Imagem 66 - Cond. Varanda do Parque



Fonte: www.skyscrapercity.com

Imagem 67 - Cond. Jardim do Mar



Fonte: www.odebrecht.com

Imagem 68 - Cond. Verano



Fonte: pe.mgfimoveis.com.br

Imagem 69 - Cond. Paradiso



Fonte: www.orealizacoes.com.br

Imagem 70 - Cond. Acqua Marine



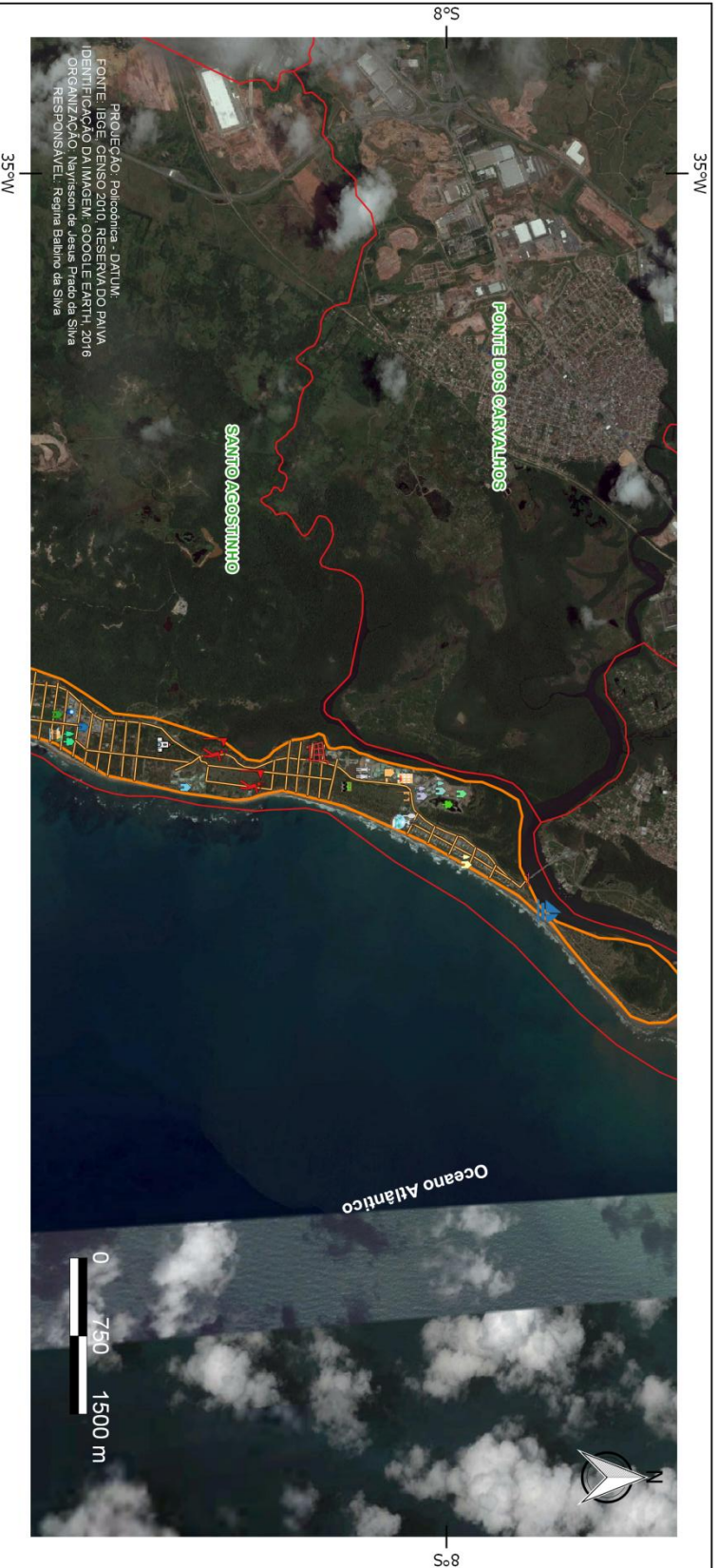
Fonte: g1.globo.com

Dentre as "âncoras" de lazer, tem-se como projeto o Campo de Golfe com 18 buracos e aproximadamente 69,5 hectares, duas lagoas entre o mangue e à mata, mas também próximo à praia, o que, para o esporte do golfe, é positivo contar com diversas paisagens para competição. Outra promessa é a Marina ou apoio náutico a ser também posteriormente efetivada, segundo o EIA RIMA somente vai ampliar a uma atividade já recorrente na área para embarcações de até 30 pés com estruturas de píeres. O empreendimento também contará com rampas e pequenos guindastes para facilitar o acesso das embarcações à água e conta 56 vagas molhadas. Em seu projeto inicial, há previsão se concretizado de um "portinho" para os pescadores de Barra da Jangada, em Jaboatão dos Guararapes, que atuará também no auxílio do polo gastronômico do empreendimento. Contemplará o uso da Marina um programa de suporte aos usuários, como escola de vela, remo e pesca oceânica, entre outras atividades comerciais e de atendimento ao turista. Contará com tecnologias internacionais em sua operação com os chamados "píer flutuante" e "Pumpout" estacionário, móvel e interno.

Ao movimentar-se como lugar de negócios, a Reserva do Paiva lança também o "Novo Mundo Empresarial" que já está em funcionamento com 1.118 salas de 33 a 55m², com torres empresariais e corporativas, pavimentos com até 1.147m², *Open Mall* com 40 lojas, heliporto, mais de 1.600 vagas de estacionamento, incluindo visitantes, ao lado do Sheraton Reserva do Paiva com estrutura de convenção.

Em notícia do site de turismo PANROTAS, em Junho de 2016, ressalta a necessidade do internacional Sheraton Reserva do Paiva Hotel em diversificar seus ramos de atração de turistas no campo do lazer, pois mantinha seu foco totalmente voltado para o corporativo, mas, com o atual contexto econômico que país está presenciando, os prédios empresariais da reserva ainda não conseguiram se lançar de forma efetiva no mercado, pois o Complexo Portuário de Suape perdeu cerca de 30% de suas indústrias afetando também a Reserva do Paiva como

COMPLEXO TURÍSTICO RESERVA DO PAIVA NO DISTRITO DE SANTO AGOSTINHO EM CABO DE SANTO AGOSTINHO - PE



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
 CENTRO DE CIÊNCIAS
 DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
 EM GEOGRAFIA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO
 DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS
 TURÍSTICOS RESIDENCIAIS
 NAS METRÓPOLES NORDESTINAS

Autor: Navegador de Jesus Prado da Silva
 Orientador: Regina Babilino da Silva
 Correia Damás



Principais Estruturas

- Praia
- Associação Geral da Reserva do Paiva
- Beach Club By Sheraton*
- Empório Gourmet
- Escola*
- Estande de Vendas

Legenda

Golfe	Igreja*	Parque	Varanda do Parque
Água Mineira*	Jardim do Mar	Parque da Lagoa	Verano
Associação Geral da Reserva do Paiva	Marina	Parque do Paiva	Vila do Corais
Beach Club By Sheraton*	Morada da Península	Ponte do Paiva	Principais Vias
Empório Gourmet	Novo Mundo Empresarial	Sheraton Reserva do Paiva Hotel*	Reserva do Paiva
Escola*	Open Mall	Supermercado	Distritos de Cabo Santo Agostinho
Estande de Vendas	Terraço Laguna	Terraço Laguna	

Fonte: Navegador de Jesus Prado da Silva, 2016

destino. Assim, o Hotel cria vários pacotes para o lazer nos fins de semana e dedicando-se durante a semana à ocupação a cargo do corporativo, essa foi a saída do hotel que, atualmente, não tem tido o retorno esperado.

Em notícia no site do Reserva do Paiva, anunciam a chegada em 2018 da sede do Consulado Geral dos Estados Unidos, que atualmente localiza-se no bairro de Boa Vista, em Recife. Ressaltando a escolha da Reserva do Paiva que responderá a todas as necessidades que o consulado necessitaria como, por exemplo, o “Novo Mundo Empresarial” correspondendo às demandas de uma atividade diplomática, rodovias de rápido acesso, amplo estacionamento, segurança, heliporto, vários equipamentos de lazer e todo o planejamento do empreendimento, o que evidencia uma escolha por mais conforto do consulado. Por fora ainda se cogita a possibilidade também da transferência do escritório da Fiat (com sede em Goiana-PE) para também integrar a Reserva do Paiva.

A Associação Geral Reserva do Paiva é uma das ferramentas da Reserva que tem o intento de uma integração entre empreendimento, turistas, comunidade e meio ambiente no diálogo com repartições públicas e privadas em desdobrarem ações que aperfeiçoem as instalações, infraestruturas, serviços, capacitações, gerenciamento e a preservação do meio ambiente.

A Associação tem feito algumas ações e intervenções no intuito de melhorar a ação dos serviços como é o caso do Corpo de Bombeiros na patrulha da praia, também na abertura de um posto avançado da polícia militar na Praia de Itapuama, construção da sede da guarda municipal, construção do centro de formação e capacitação do SENAC (Hotelaria, gastronomia, turismo, idiomas e comércio), parceria com a Embrapa para replantar espécies em extinção, projeto de iconografia junto ao SEBRAE e prefeitura na preservação também do patrimônio histórico do município, serviços próprios da associação, equipes de segurança privada 24h, coleta seletiva e reciclagem do lixo, campanhas educativas para a natureza da reserva, projetos sociais em parceria com IADH (Instituto de Assessoria para o Desenvolvimento Humano) e SEBRAE, como o Papéis da Vida (Artesanato) e o Costurando Vidas (Confecção).

O SENAC, em parceria com o projeto Conexão Paiva, oferta cursos e oficinas para moradores de baixa renda que moram no entorno da Reserva do Paiva, entre os cursos e oficinas ofertados estão agente de informações turísticas, Craquelê e Decoupage, artesanato em materiais recicláveis, cooperativismo e empreendedorismo.

Sobre a ação da AGRP para os espaços públicos encontrados na Reserva do Paiva, segundo Barbosa (2013), percebe-se qual a posição que ela ocupa em meio a tantos serviços prestados.

Enquanto síndicas, elas criam entidades sem fins lucrativos e promovem um modelo de governança que em grande medida procura substituir o papel do poder público na área do empreendimento, tal como ocorre com a AGRP, que se encarrega dos serviços de limpeza, fiscalização das normas de segurança e do controle urbano, dentro outras funções. (BARBOSA, 2013, p.11)

De fato é uma associação que abrange muitos serviços próprios de uma gestão pública o que nos leva a denominá-la como uma governança privativa do espaço de interesse público. Tendo em vista que o tratamento destes serviços pela própria gestão do empreendimento, personaliza e valoriza o espaço para o interesse privado, fazendo dela seu território particular.

Retratando essa visão crítica sobre as ações da AGRP Barbosa (2016, p.99), aponta três questões a serem consideradas:

Neste sentido, observa-se que tais articulações, sem dúvida, são importantes para as populações vizinhas do entorno sul da Reserva do Paiva, ao cumprirem um papel que é essencial e igualmente relacionado com as três questões de fundo: assegurar a perenidade do negócio; contribuir para o marketing deste empreendimento imobiliário entre os vizinhos pobres e no contexto da RMR como um todo; e, sobretudo, criar as condições para novos arranjos institucionais amplamente favoráveis para a realização das duas primeiras questões apontadas.

São pontos que questionam as verdadeiras intenções que são articuladas pela associação, ou seja, intenções de duplo caráter, à medida que ela oferece oportunidades antes escassas à comunidade promovendo-se, sobre esta mesma escassez, como benfeitor das localidades, uma autoimagem que promove ainda mais sua reputação.

Para Barbosa (2016), estas ações da AGRP deixam claro que é um meio do empreendimento se consolidar sem maiores contestações ou reivindicações por parte das comunidades e do poder público sobre suas ações na transformação espaço cada vez mais segregador, produzindo um *marketing* social e ambientalmente correto da imagem do mega empreendimento, refletindo tanto para os incorporadores como para os que vierem a adquirir um imóvel.

Porém esses papéis assumidos pela AGRP são também uma forma de valorizar os espaços do complexo, tirando o dever do Estado, que tem recursos limitados para atender as dinâmicas sofisticadas dos empreendimentos para dar lugar a serviços de qualidade que a associação administra.

Essa prerrogativa seria também uma forma de eles exercerem maior pressão junto ao poder público para que as condições de vizinhança não sofram deterioração com eventuais ações do Estado ou do setor privado, assegurando o alto valor de mercado dos imóveis desses empreendimentos. (BARBOSA, 2013, p.11)

Complexos Turísticos Residências Projetados em Extremoz, Ceará-Mirim e Maxaranguape

O atrativo do estado do Rio Grande do Norte em atrair empreendimentos de grande porte para seu litoral, principalmente entre os anos de 2005 a 2007, trouxe todos os holofotes para o estado, pois o litoral potiguar estava no palco do mercado internacional garantindo seu espaço entre os grandes estados do Nordeste e grande fluxo de capital estrangeiro.

Os empreendimentos que detinham grandes valores para investimento tinham grande expressividade, pois se tratavam de Complexos Turísticos Residenciais, e seu litoral, até 2007, estava repleto de projetos, o que estava para se tornar um grande "complexo" de Complexos Turísticos. Destaque para os municípios litorâneos ao norte de Natal que detinham grandes vantagens sobre a atratividade observada a partir de tais pontos: os recursos naturais conservados e a grande disponibilidade de terra com baixíssimos preços, fundamentais para garantir nos fóruns e congressos internacionais de turismo o olhar dos investidores sobre as terras do litoral potiguar.

Na época, segundo dados da Assecom/RN, mais de 100 projetos surgiram voltados para demanda imobiliária e turística, em 10 anos os novos empreendimentos ampliariam 120 mil, o número de novos leitos no estado, movimentando até 2010 o valor de 5,7 bilhões de reais.

Todo esse porte, luxo, lazer, número de residências, hotéis foi pensado para atender esse mercado internacional, passando a apostar em novos destinos para investir e/ou fazer turismo. Alguns desses empreendimentos devem ser caracterizados para compreendermos sua magnitude sobre o espaço inserido, logo os dois empreendimentos caracterizados em seguida são os de forte caráter com a metrópole de Natal, mais especificamente em Extremoz, Ceará-Mirim e Maxaranguape que possuíam projetos de empreendimentos significativos que mudariam toda a lógica de seus municípios.

O Grand Natal Golf, também chamado em alguns meios de comunicação como Elegance Natal Golf, que em projeto é também chamado de Polo Turístico Ecológico e Aventura de Pitangui e Jacumã, localizada entre os municípios de Ceará-Mirim e Extremoz, é o maior de todos os projetos orçados no estado, com área de 2.025 hectares e 4km de beira-mar. Empreendimento com investimento misto entre Brasil e Espanha representados pela Sociedade Potiguar de Empreendimentos LTDA (SPEL) e Sanchez Romero Grupo Imobiliário. Equipados com quatorze prédios (hotéis cinco e quatro estrelas, residências unifamiliares e multifamiliares) e cinco campos de *golf*. Segundo a imprensa Tribuna do Norte

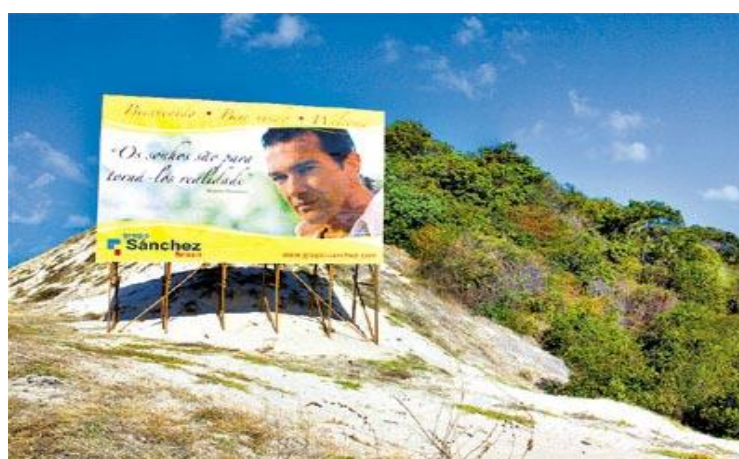
(2015), teve presença do ator Antônio Banderas no local de construção como sendo um possível investidor e garoto propaganda do Complexo Turístico, junto com o ex-jogador Ronaldo. Sobre os impactos a serem debatidos pelo empreendimento, os campos de *golf* sofreram alguns apontamentos, no que tange a captação de água e os produtos químicos no tratamento da grama do campo, que poderiam contaminar o lençol freático. Outro grande problema seria o fluxo de pessoas que foram projetadas para o empreendimento, que gerariam uma quantidade desproporcional de resíduos sólidos no município sem destinação adequada.

Imagem 71 - Master Plan Polo Turístico Ecológico e Aventura de Pitangui e Jacumã



Fonte: RIMA/IDEMA

Imagem 72 - Outdoor do Grand Natal Golf



Fonte: bio-m.blogspot.com

O Complexo residencial de São Roque, compreendido entre as praias de Cabo de São Roque e Caraúbas com 4,2 km de linha para o mar e 1.081 hectares no município de Maxaranguape, tem disposição estimada em 1.350 unidades habitacionais, entre as quais,

segundo o *Master Plan*, foram projetadas 8 áreas para usos hoteleiro, 17 para usos residencial, 5 para uso comercial e 2 áreas destinadas ao uso de práticas de esporte, incluindo 2 campos de *golf*. Foi especulada também a integração de um kartódromo e um centro de treinamento de futebol. A Responsável pelo empreendimento era a Brazil Development Investimentos Turísticos Ltda, grupo brasillinvest e Frantzen Signature Resorts Ltda, de uma parceria entre noruegueses e brasileiros. Neste empreendimento contava-se com a presença de figuras conhecidas no mundo, como David Beckham e Rubinho Barrichello como grandes investidores deste Complexo Turístico. O agravante deste complexo encontrou-se pelo fato de estar localizado em uma unidade de conservação estadual na APA dos Recifes dos Corais. A construção que seria realizada foi tema de matéria veiculada no jornal inglês *The Mail Sunday* que denunciou o empreendimento, elaborado pelo empresário norueguês Torben Frantzen, da Brazil Development, como um crime ambiental por estar instalado em uma área de preservação.

Imagem 73 - Coletiva de Imprensa de David Beckham e Ex-Governadora do estado RN sobre o Complexo Turístico do Cabo de São Roque



Fonte: www.flogao.com.br

Outros dois municípios que estão mais ao norte dos municípios apresentados e merecem destaque fora da Região Metropolitana de Natal, são Rio do Fogo e Touros. Rio do Fogo destaca-se pelo empreendimento Complexo Residencial Turístico Rio do Fogo, na praia de Zumbi, composto por casas hotéis, comércios e campos de *golf*, nascido de uma parceria entre empresa brasileira e espanhola, estimada a 6.358 unidades habitacionais, acabou por obter alguns problemas quanto sua regulamentação frente ao Ministério Público Federal. Em Touros, dois grandes complexos obtinham interesses em se consolidar, são eles o Complexo Principado de Touros e Lagoa do Coelho Resort, este último pretendia construir cerca de 14

mil unidades habitacionais, entre apartamentos e casas com campo de golfe, futebol, parque aquático e 123 piscinas, porém seu dono, Luis Nicolas Mateos, segundo o Tribuna do Norte, foi preso por fraudes na construção de condomínios para idosos na Espanha.

É notado algo não tão presenciado entre os estados de Pernambuco, Bahia e Ceará, que foi a forma de promoção de *marketing dos* grandes empreendimentos em cima de artistas e esportistas reconhecidos internacionalmente, afim de consolidar o negócio, pois:

O astro do Los Angeles Galaxy, o inglês David Beckham, está apostando na região de Cabo de São Roque, a 32 quilômetros da cidade de Natal, com o Cabo de São Roque Resort, e Ronaldo, do Milan, está investindo no Grand Natal Golf, na capital potiguar. Kaká e Pelé escolheram a mesma praia de Ponta Negra, também em Natal, para realizarem as suas jogadas imobiliárias. (SITE TERRA, 2008).

Observa-se também uma dependência dos incorporadores estrangeiros em realizar parcerias com empresas brasileiras do ramo. Em grande medida, eles acabam por ofertar o conhecimento sobre a localidade, a experiência nos trâmites burocráticos do Brasil, os contatos que facilitam o andamento dos projetos, a favor do investidor estrangeiro. Outro ponto comum são os impactos ambientais pela proporção que eles apresentam, sendo este um grande impasse para sua regulamentação, pois alguns dos processos demoram e acabam por não serem licenciados pelo órgão competente do estado, o IDEMA, porém, os licenciados pelo órgão, muitas vezes acabam por serem embargados pelo Ministério Público Federal.

Um fator determinante para a falência desta volúpia de projetos turísticos foi a crise econômica mundial de 2008, segundo a nota do Tribuna do Ceará (2015), cita que "... pelo menos 10,7 bilhões em empreendimentos turísticos embargados judicialmente abandonados ou com obras jamais iniciadas." Assim, os empreendimentos de médio porte, como os condomínios residências, muitos deles investidos por noruegueses também sofreram com a crise e obtém algumas etapas de seus projetos inacabados. Um exemplo é o Jacumã Beach Resort, em Ceará-Mirim, que contava com 821 unidades entre condomínios residenciais e *apart* hotéis e uma ampla área de lazer e esportiva, orçada em R\$ 200 milhões, encontra-se com stands de vendas, porém ainda está inacabado. Outro empreendimento foi em Graçando, Extremoz, um conjunto de apartamentos voltados para o público internacional, o Dunes Beach Condominium, planejado para ter 3 blocos, porém somente dois foram construídos e o terceiro, que ficaria em frente à lagoa de Pitangui, ficou inacabado (SITE TRIBUNA DO NORTE, 2015).

Imagem 74 - Golden Dunes Beach Condominium



Fonte: Emanuel Amaral (TRIBUNA DO NORTE ,2015)

As queixas constantes dos investidores e dos conselheiros imobiliários sobre os atrasos e embargos das licenças ambientais, desestimularam parte dos investidores que sobreviviam a crise, os que viriam a se interessar esbarravam em terrenos super valorizados, como, segundo Anderson Leony, consultor de empresas estrangeiras imobiliárias e turísticas, relata em entrevista a imprensa²³.

Para o conselheiro da Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (Adit Brasil) Daniel Aran, a burocracia, a falta de infraestrutura e de uma política de incentivo à investidores estrangeiros, além da crise europeia, tem afastado os investidores estrangeiros do Rio Grande do Norte. (TRIBUNA DO NORTE, 2014)

Assim, após a crise de 2008 o estado sofreu grande retração de investimentos estrangeiros voltados para os empreendimentos turísticos, o que ampliou falta de competitividade do estado sobre os demais estados do Nordeste. A Copa do Mundo de 2014 foi, para muitos estados, a esperança de que seus estados garantissem grandes estruturas e fôlego para o turismo, no Rio Grande do Norte não foi diferente, criou-se muitas expectativas em torno do megaevento a fim de garantir grandes obras e novos empreendimentos, embora os números de unidades habitacionais já fossem suficientes e com taxa média de ocupação

²³ Tribuna do Norte

inferior a 60% em seus hotéis, segundo ABEOC (2011), ou seja, espaço de sobra para outros turistas.

Em 2015, foi anunciado oficialmente pelo presidente do Vila Galé, Jorge Rebelo, umas das suas unidades no município de Touros, com investimento de R\$ 100 milhões para a construção de um *resort*, composto por 500 quartos, 3 restaurantes, um Spa, clube para crianças, centro de convenções, centro náutico, campo de futebol, campo de tênis e 3 piscinas exteriores, com previsão para inauguração em setembro de 2017. Vila Galé é tido como esperança de renascimento de outros grandes projetos no litoral, pois chega dez anos depois de uma série de investimentos estrangeiros terem "inspirado" projetos e "suspirado" decepções financeiras.

5.3 Dinâmica socioespacial do entorno dos Complexos Turísticos residências

No presente trabalho, vê-se a necessidade de uma abordagem sobre as condições sociais do entorno dos Complexos Turísticos Residenciais, levando em conta a particularidade de cada distrito, município e estado e suas manifestações sobre a realidade inserida. Aqui situamos a realidade dos distritos onde cada empreendimento abordado (Aquiraz Riviera, Reserva do Paiva, Complexo Turístico Iberostar) está inserido, sua influência vai além dos limites das linhas político-administrativa, obtendo um raio que oscila demasiado de empreendimento para empreendimento, atraído por alguns fatores analisados sob dados primários (campo) e dados secundários para o: a) porte do empreendimento b) contexto do lugar inserido c) grau de intervenção do empreendimento em compensações ambientais, geração de empregos e ações sociais.

Porte dos empreendimentos

Todos eles tratam-se de Complexos Turísticos Residenciais com um grande apelo em tamanho, pois sua envergadura em garantir em sua composição vários tipos de residências e hospedagens o deixam encorpado em grandes áreas, além de muito dinâmicos. É necessário termos em vista para uma comparação assertiva alguns quesitos chaves de cada empreendimento denotando seu crescimento e desenvolvimento. Analisaremos as suas respectivas cadeias hoteleiras, equipamentos de lazer e condomínios residenciais como base de parâmetro na mensuração.

Entre os meios de hospedagem em hotelaria no Aquiraz Riviera tem-se até o momento um único e internacional hotel português cinco estrelas Dom Pedro Laguna, que foi

orçado em US\$ 25 milhões e contem 102 alojamentos distribuídos em vários formatos de hospedagem entre a lagoa de 15.000 m², utilizando-se do regime de meia pensão. Já premiado em várias categorias inclusive como melhor hotel praia da América Latina, dentre outros, certamente é o empreendimento de maior dinâmica e atratividade para o Complexo, abrigando uma gama de serviços (hospedagem, restaurante, eventos, administradora para locação) que dão base para usufruir tanto das segundas residências como das benesses dos equipamentos de lazer.

Na Reserva do Paiva também tem em comum ao Aquiraz Riviera um Hotel de internacional porém de origem estadunidense cinco estrelas Sheraton, com o Hotel Sheraton Reserva do Paiva, orçado em R\$ 206 milhões e equipada com 298 quartos e outras 18 suítes. Fugindo um pouco do padrão de outros hotéis a beira mar é verticalmente maior com oito pavimentos. Nota-se uma integração e interação maior ao centro de negócios Novo Mundo Empresarial ao lado do hotel, que demanda boa parte dos hospedes que lá estão embora hotel tenha promovido alguns programas e pacotes familiares para demandar outro público ao seu hotel.

O Complexo Turístico Iberostar já é bem mais avantajado pelo fato de obter dois hotéis da sua própria cadeia de hotéis Iberostar, não deixando de serem internacionais e cinco estrelas de origem espanhola. O primeiro em 2006 Iberostar Bahia, amplo leque de lazer (quiosques de massagem, academia, lojas, anfiteatro, bares e boate) composto por 632 apartamentos, ou seja, bem amplo que já sozinho supera todos os outros hotéis analisadas. O segundo inaugurado em 2008, Iberostar Praia do Forte, orçado em US\$ 80 milhões, composto por 536 unidades, é considerado um nível acima do primeiro hotel, classificado como Premium Gold cinco estrelas, obtendo um vasto espaço para lazeres porém um diferencial quanto a estrutura com copas para bebês, berçários, *room service* entre outros detalhes que dão ares de um equipamento turístico mais familiar.

Sobre os equipamentos de hospedagem, podemos notar a grandeza que o Iberostar possui em termos de porte de seus empreendimentos, somando os dois hotéis resultam em 1.168 unidades, em que a Reserva do Paiva e o Aquiraz Riviera somados não chegam nem na metade deste número de unidades. Porém em termos de luxo são todos equivalentes possuindo cinco estrelas e internacionais, são padrões bem rigorosos sobre os serviços de qualidade.

Em termos de equipamentos de lazer, certamente os campos de golfe são destaques para o Complexo Turístico Iberostar e Aquiraz Riviera, que tem entre os 20 melhores campos de golfe do país, em que ambos são utilizados em sua maioria em campeonatos regional e locais, com 18 buracos, alugueis de equipamentos e serviços de bar,

restaurante, vestiário e heliponto, porém o campo de golfe do Aquiraz Riviera é maior com 6975 jardas, é o segundo maior do nordeste só abaixo do Terravista Golf Course com 7212 jardas. O Reserva do Paiva obtém ainda em projeto a construção de um campo de golfe, mas ainda não anunciou.

Seguindo a lógica dos equipamentos de lazer, os demais estão inseridos em seus respectivos meios de hospedagem, são eles os SPAs e centros de convenções principalmente. Assim como todos cinco estrelas os spas são especializados, o que garante a eles mais status e um serviço bastante demandado. Os centros de convenções são peças chaves para os Complexos Turísticos e para os hotéis, pois são demandadores de um considerável fluxo em períodos de baixa estação, o centro de convenções Dom Pedro Laguna com seus 415m² e salão Master para 450 pessoas em Auditório, o Sheraton Reserva do Paiva com seu centro de convenções de 2.700 m² de 2 *ballrooms*, 3 salas e outros espaços flexíveis para reuniões, e por fim o centro de Convenções Castro Alves do Iberostar, com 4 salões de conferencia, 9 salas de apoio, 1 salão de conferencias com 1.500m² na capacidade para até 1.700 pessoas.

Entre segundas residências circunscritas dentro do Complexo Turístico, fazem parte da maior "fatia" das etapas, o sucesso ou insucesso do megaempreendimento pode ser mensurado através da aquisição destes imóveis. Característica das segundas residências que de início em seus respectivos projetos tinha a pretensão de atender uma demanda internacional e conseqüentemente padrões de residências que visassem esse público, porém com a crise financeira internacional em 2008 e posteriormente a desistência de um mercado internacional sobre as segundas residências dos Complexos Turísticos, os mesmos tiveram que redirecionar o seu mercado imobiliário para as necessidades dos consumidores brasileiros, que passam a adquirir grande parte dessa lotação de imóveis ociosos.

As segundas residências estão divididos entre residências multifamiliares e unifamiliares, ou seja, casas e apartamentos a grosso modo. Adquirir este tipo de imóvel tornou-se também fonte de investimento para os proprietários, onde locam seus imóveis por um período do ano, administrado por alguma operadora hoteleira, fazendo o uso do *time share* ou do uso fracionado para hospedagem de terceiros nos imóveis. Nas unidades de residências multifamiliares os três complexos analisadas estão bem desenvolvidos, pois é um produto que vende com mais rapidez devido as condições de preço comparado a outro tipo de imobiliário, podendo render, como já vimos, um bom investimento. Neste tipo de imóvel o Reserva do Paiva é o mais desenvolvido entre eles, pois possui 4 condomínios em funcionamento, mais 2 em construção, e um em projeto, prova do sucesso de vendas do empreendimento na inauguração de suas etapas, embora os número tem se desvalorizado segundo a média do Índice FIPE Zap neste ultimo ano.

Sobre as unidades unifamiliares o Complexos Turísticos Iberostar e Aquiraz Riviera ainda a desenvolvem com muita cautela, embora informem já terem vendido boa parte de seus lotes. O Aquiraz Riviera obtém uma grande área para lotes com 606 lotes a partir de 1000m² onde se tem a opção de personalizar seus próprios imóveis, ao contrário do Iberostar que já há uma planta de padrão construtivo projetadas por arquitetos de grife da Bahia. O Aquiraz Riviera e o Iberostar, se utilizem do sistema *pay per use*, ou seja, quem desfruta paga somente os serviços que utilizar no complexo, como é o caso dos campos de golfe, spas, restaurantes entre outros. Entre as unidades unifamiliares no Reserva do Paiva tem-se somente um condomínio de residências, o Morada da Península, com estilos bem variados de duplex e triplex com valores de até R\$ 6.500.000,00 segundo a imobiliária Viva Real.

Panorama das condições de renda, saneamento básico e habitação

Foram selecionadas algumas variáveis que tocam nos aspectos econômicos e constatações das condições estruturais básicas em voga nas localidades em estudo. O desenvolvimento dos megaempreendimentos devem visar redução dos impactos e disparidades entre o empreendimento e o entorno, obtendo algumas informações basilares para uma tomada de decisão mais assertiva. No entendimento da dinâmica do entorno mais próximo, que segundo a divisão político-administrativa são os distritos, muitos empreendimentos pensam como contrapartida principal a fomentação de emprego e renda, visam as necessidades de expansão de infraestruturas que atendem o empreendimento, porém poucos se debruçam sobre as condições urbanas de habitação das comunidades afetadas.

O formato e modelo em que os mapas estão dispostos, nos dão uma compreensão dos aspectos mais latentes de cada variável inseridas nos setores censitários dos distritos onde estão inseridos os Complexos Turísticos Residenciais. Cada variável é analisada proporcionalmente entre suas categorias de classificação denotando de forma mais acertada a concentração do fenômeno. Obtendo essa espacialização compreende-se a distribuição de determinados serviços e problemáticas no entorno dos empreendimentos.

Condições de Renda

Na construção das categorias foram verificados em todos os distritos níveis de renda extremamente baixos com elevados números de domicílios entre 1/8 à 1/2 salários mínimos, logo, para diminuir a desproporção, esta faixa salarial não foi representada afim de visualizar melhor na representação cartográfica as outras classificações de renda, que obtém números bem menores, como os de "2 à 5" e "5 à 10" salários mínimos. Fica esta constatação

em uma representação percentual total entre 1/8 à 1/2 salários no distrito de Tapera em Aquiraz-CE à 33%, em Santo Agostinho em cabo de Santo Agostinho-PE chegasse a 34% e em Açu da Torre na Mata de São João-BA ao valor de 36%.

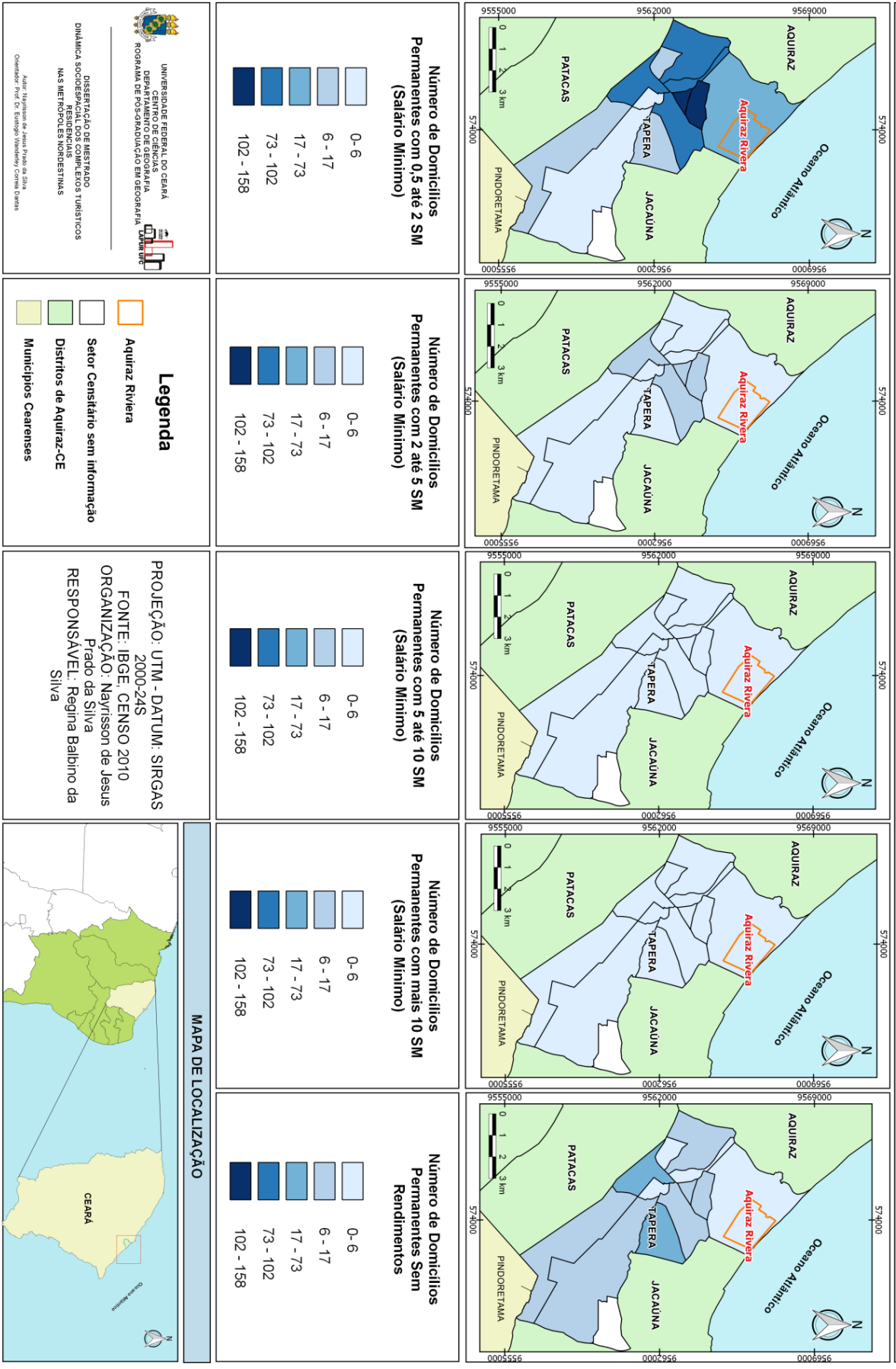
Antecipo as constatações sobre a variável renda, a significativa presença da condição "sem rendimento" nos mapas, que trata-se de domicílios que recebem apenas benefícios²⁴.

No distrito de Tapera em Aquiraz-CE, está localizado o Aquiraz Riviera em que na variável renda possui uma grande concentração em número de domicílios particulares permanentes com 0,5 à 2 salários mínimos, principalmente nos setores censitários localizados no centro do distrito e também dentro e entorno mais próximo ao setor censitário do Aquiraz Riviera. Há uma distribuição homogênea entre os domicílios sem rendimentos em todo o distrito. Assim caracteriza-se por um distrito bem precário quanto a renda dos domicílios, pois a grande concentração pessoas (3 a 4 pessoas por domicílio), os níveis baixos de renda e a dependência de benefícios governamentais relatam as condições ruins em quase todo distrito.

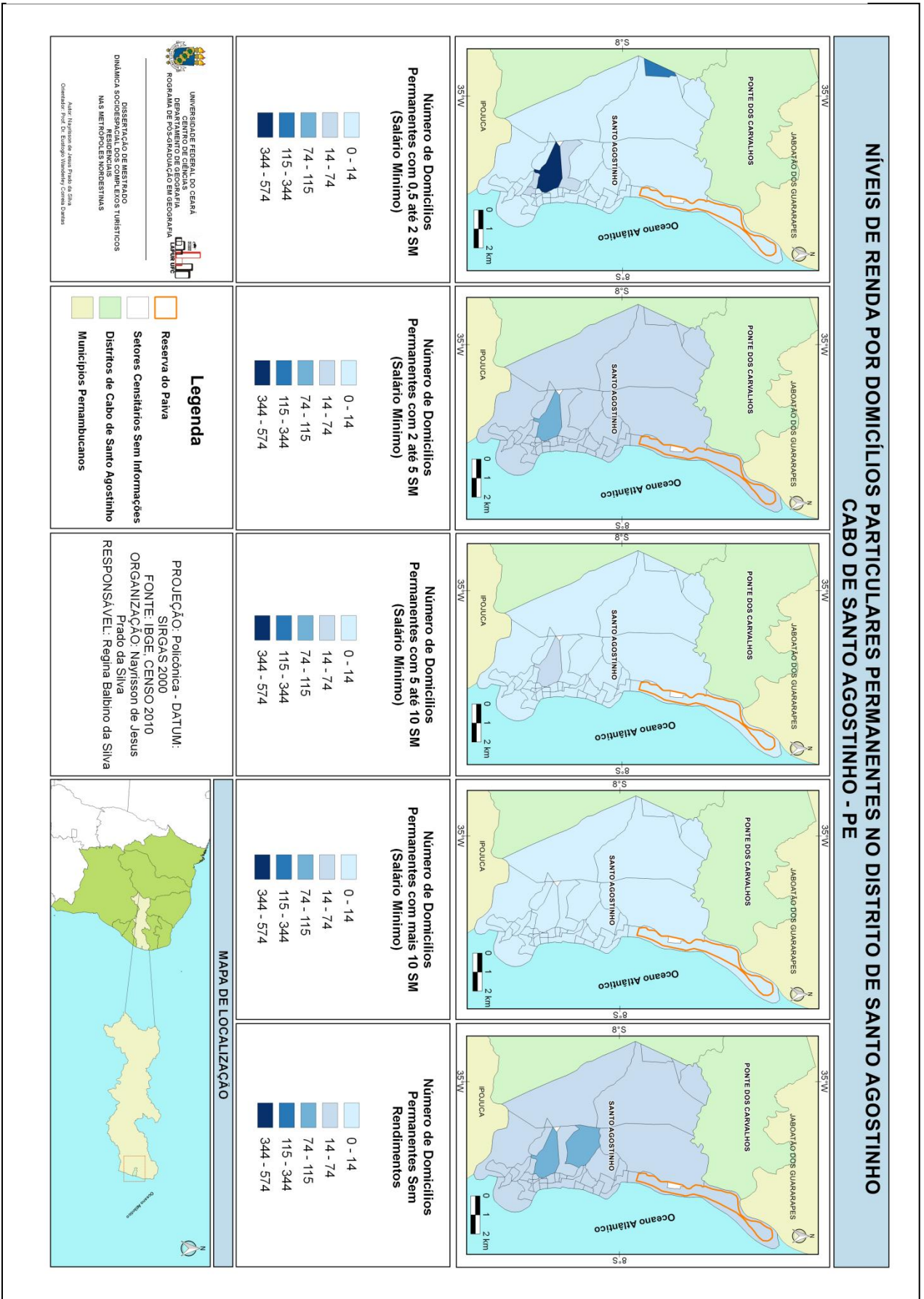
No distrito de Santo Agostinho em Cabo de Santo Agostinho-PE, está localizado o Reserva do Paiva, em que na variável renda trás uma concentração mais intensa em alguns domicílios com 0,5 à 2 salários mínimos nos setores censitários que compreendem a Garapu ao noroeste dos distrito e Gaibú ao centro-sul do mesmo. De forma mais homogênea no distrito há domicílios de 2 à 5 salários mínimos e os sem rendimentos. Nota-se no distrito uma maior dinâmica da renda, deixando os baixos níveis de renda mais concentrado nos aglomerados de Gaibú e Guarapu que possui em sua grande parte domicílios com 2 à 4 pessoas residentes. Destaco a Gaibú que denota vários níveis de renda dentro do mesmo setor, caracterizado também pela dinâmica do Porto de Suape que tem grande influência na economia do distrito e em especial em Gaibú sobre os comércios, serviços, hospedagem ou moradia, que coexistem com condições mais carentes.

²⁴ Aposentadoria, pensão, bolsa família, auxílio doença.

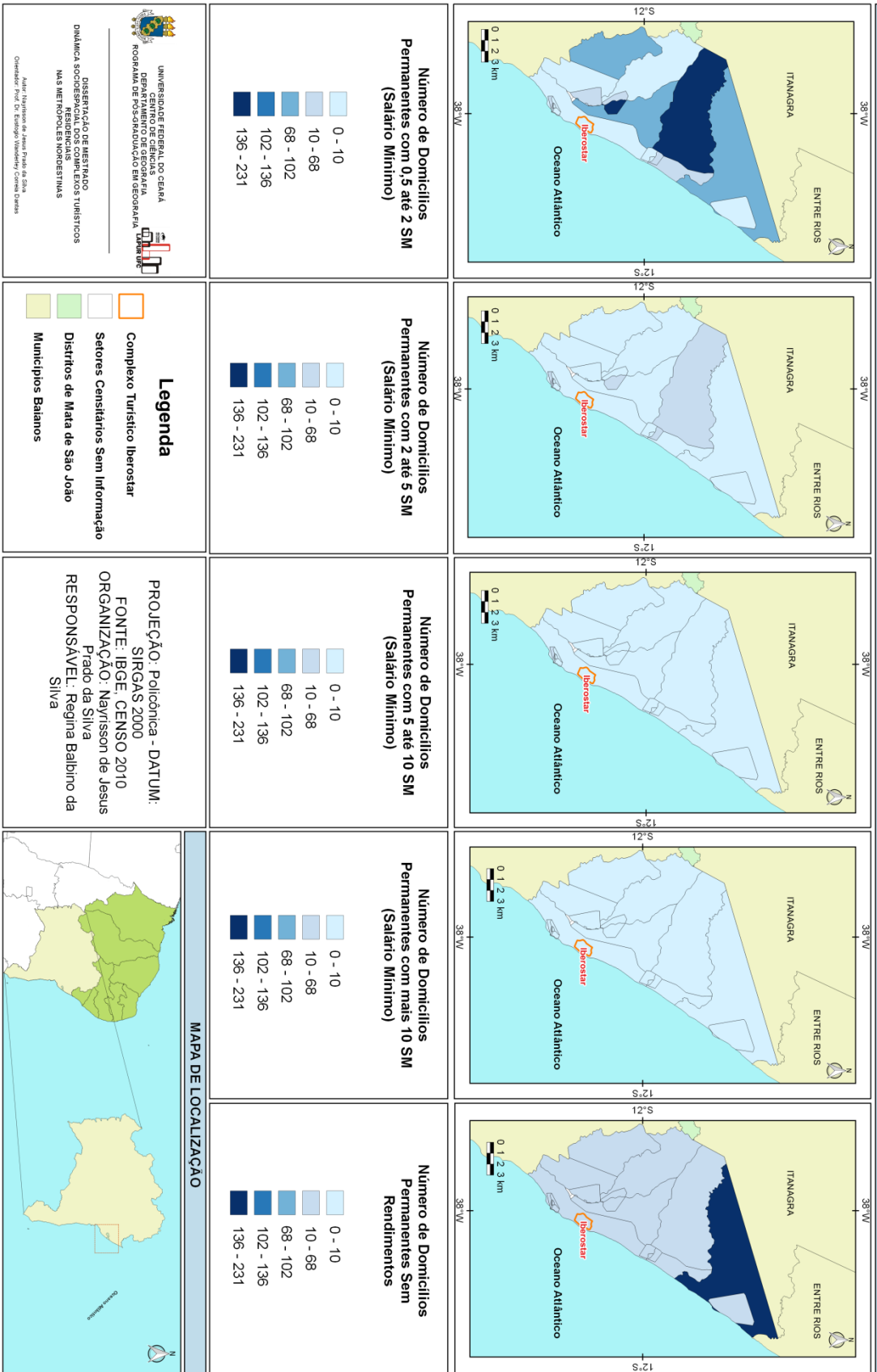
NÍVEIS DE RENDA POR DOMÍCIlios PARTICULARES PERMANENTES NO DISTRITO DE TAPERA AQUIRAZ-CE



Mapa 13- Níveis de Renda por Domicílio Particulares Permanentes no Distrito de Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho - PE



NÍVEIS DE RENDA POR DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES NO DISTRITO DE AÇU DA TORRE MATA DE SÃO JOÃO - BA



No distrito de Açú da Torre em Mata de São João-BA onde está compreendido o Complexo Turístico Iberostar, há presença de domicílios sem rendimento em todo o distrito, com uma concentração mais forte no setor censitário que compreende os povoados de Conde, Areal, Santo Antônio, praia de Diogo e parte da praia do Sauípe. Entre os setores censitários com menor nível de renda (0,5 à 2 salários mínimos) encontra-se espalhados em sua maioria nos setores mais afastados do litoral com exceção do setor mais ao norte que compreende o povoado de Santo Antônio e a deserta Praia Diogo. Destaque ao setor que compreende os povoados do lado oeste da BA-099 e o outro setor bem próximo ao Iberostar identificado como povoado de Malhada e a própria Praia do Forte, ambos com rendas mais elevadas (0,5 à 2 salários mínimos e 2 à 5 salários mínimos). No mais é um distrito baixos níveis de renda e domicílios sem rendimento, grande parte com 2 a 3 pessoas por domicílio, menos povoada que os demais distritos analisados. Boa parte das populações com baixo nível de renda estão mais afastadas do litoral separadas pela BA-99, pois com a provável especulação imobiliária sobre ela, exprou estas comunidades, salvo a de Santo Antônio e Diogo que fica entre Imbassá e Sauípe.

Condições de Saneamento Básico

Sobre as condições de saneamento foram destacados variáveis de abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo, cada categoria segundo dados do IBGE, nos dá um panorama da situação desse tipo de infraestrutura. De início explanaremos sobre as definições e em seguida se fará uma análise mais aplicada nos respectivos distritos onde estão inseridos os Complexos Turísticos Residências.

a) Abastecimento de água

Rede geral de distribuição - quando o domicílio ou o terreno, ou a propriedade onde estava localizado, estava ligado a uma rede geral de distribuição de água;

Poço ou nascente na propriedade - quando o domicílio era servido por água proveniente de poço ou nascente localizado no terreno ou na propriedade onde estava construído;

Água de chuva armazenada em cisterna - quando o domicílio era servido por água de chuva armazenada em cisterna, caixa de cimento etc.

Outra - quando a forma de abastecimento de água do domicílio era proveniente de poço ou nascente fora da propriedade, carro-pipa, água da chuva armazenada de outra forma, rio, açude, lago ou igarapé ou outra forma de abastecimento de água, diferente das descritas anteriormente.

O abastecimento do distrito de Tapera, grande parte é abastecida por Poço ou Nascente, obtendo uma pequena concentração de abastecimento por rede geral localizada no centro do distrito e setores censitários adjacentes. Em porcentagens somente no distrito de Tapera cerca de 73% do abastecimento é feita por poço ou nascente e somente 15% desse total é por rede geral concentrada ao núcleo mais urbano do distrito. Está é uma realidade de abastecimento vivenciada por todo o município de Aquiraz e outros municípios do litoral cearense segundo os dados do IBGE.

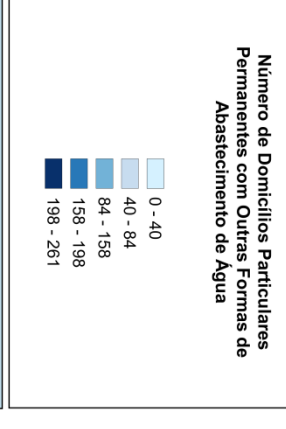
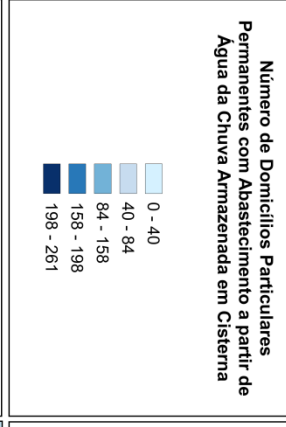
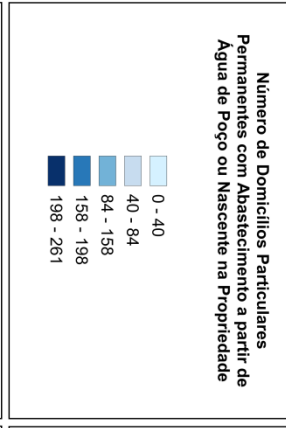
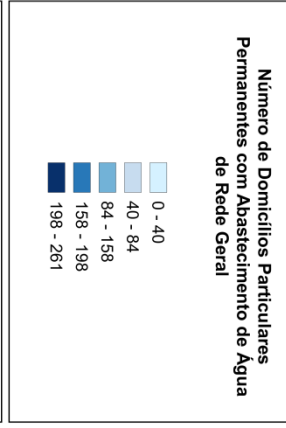
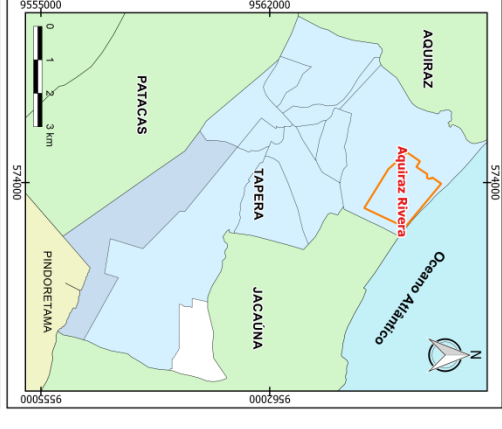
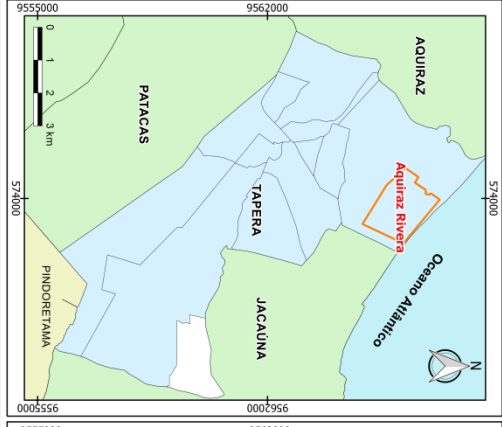
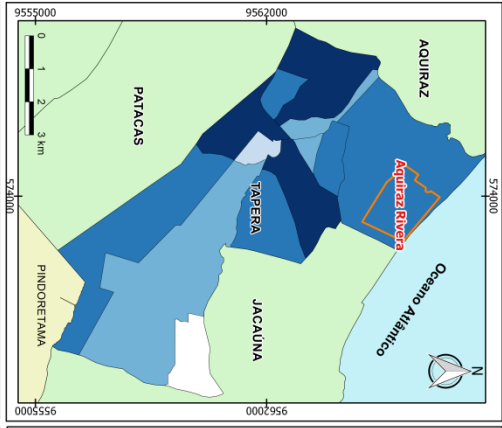
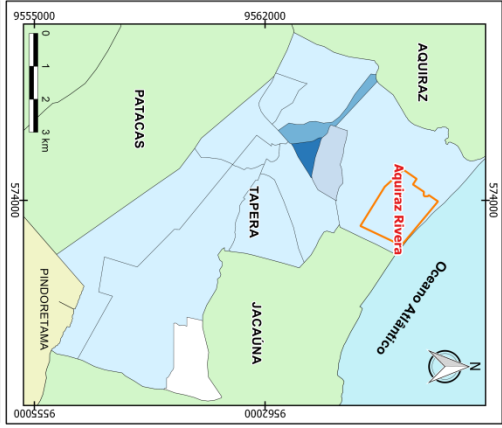
O abastecimento do distrito de Santo Agostinho se dá entre rede geral e por poço ou nascente como as principais formas de abastecimento do distrito. O abastecimento por rede geral situa-se mais ao setor censitário que compreende a localidade de Gaibú e o abastecimento por poço ou nascente situa-se mais ao interior de Enseada dos Corais e Guarapu. Em porcentagens o abastecimento por rede geral abrange mais da metade dos domicílios do distrito com 55%, contra os 38% de domicílios abastecidos por poço ou nascente. Isso qualifica a rede geral para mais da metade dos domicílios do distrito e em posição confortável se comparado a Tapera-CE.

O abastecimento do distrito de Açú da Torre, vê-se uma razoável quantidade de domicílios particulares permanentes com abastecimento por rede geral em todo o distrito, destaque ao setor censitário mais ao norte do distrito²⁵ e o setor censitário que compreende o povoado de Malhada. Os demais domicílios dos setores censitários do distrito são complementadas por abastecimento de poço ou nascente e outras formas de abastecimento. Em porcentagem o abastecimento por rede geral chega a 69% dos domicílio de Açú da Torre e 15% tanto o abastecimento por poço e nascente quanto o por outras formas de abastecimento. O que representa a realidade de grande parte dos municípios no litoral norte da Bahia.

²⁵ Que compreende os povoados de Conde, Areal, Santo Antônio, praia de Diogo e parte da praia do Sauipe.

no Distrito de Tapera Aquiraz-CE

TIPO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA NOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES NO DISTRITO DE TAPERA EM AQUIRAZ-CE



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
TAPERA UFE

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO
DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS RESIDENCIAIS
NAS METRÓPOLES NORDESTINAS
Aquiraz: Metrópole do Algodão Preto de Silva
Orientador: Prof. Dr. Euripedes Mendonça Corrêa Diniz

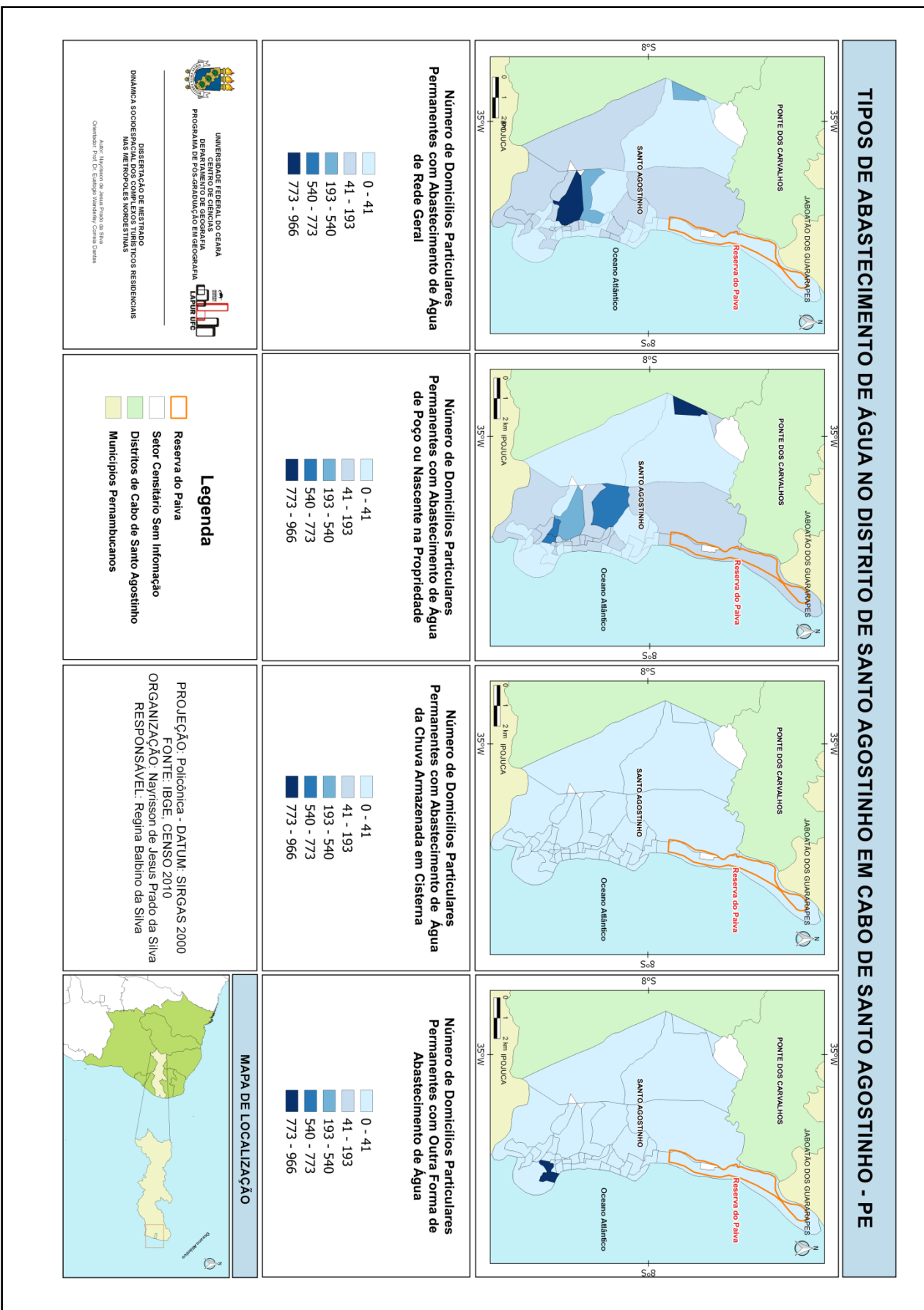
Legenda

Aquiraz Riviera
Setor Censitário Sem Informações
Distritos de Aquiraz-CE
Municípios Cearenses

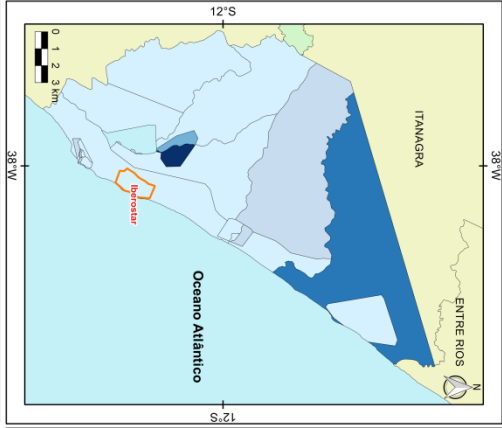
PROJEÇÃO: UTM - DATUM: SIRGAS 2000-24S
FONTE: IBGE, CENSO 2010
ORGANIZAÇÃO: Nayrison de Jesus Prado da Silva
RESPONSÁVEL: Regina Balbino da Silva



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

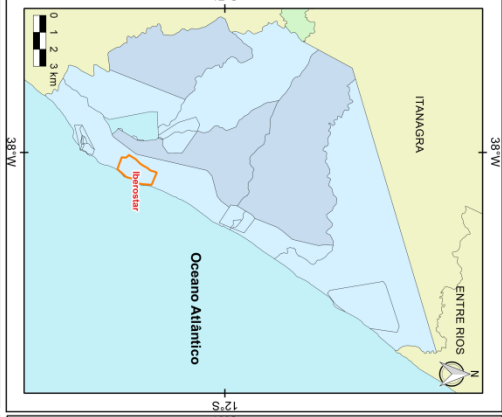


TIPOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA NO DISTRITO DE AÇU DA TORRE EM MATA DE SÃO JOÃO - BA



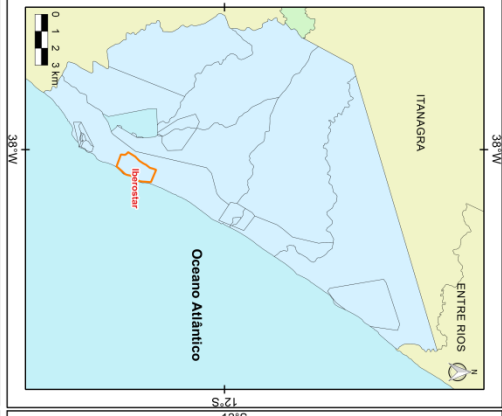
Número de Domicílios Particulares Permanentes com Abastecimento de Água de Rede Geral

- 0 - 84
- 84 - 166
- 166 - 248
- 248 - 330
- 330 - 412



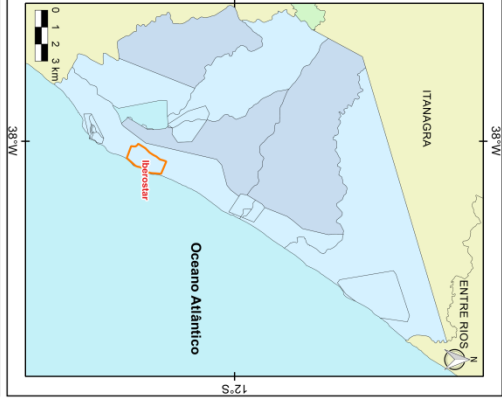
Número de Domicílios Particulares Permanentes com Abastecimento de Água de Poço ou Nascente na Propriedade

- 0 - 84
- 84 - 166
- 166 - 248
- 248 - 330
- 330 - 412



Número de Domicílios Particulares Permanentes com Abastecimento de Água da Chuva Armazenada em Cisterna

- 0 - 84
- 84 - 166
- 166 - 248
- 248 - 330
- 330 - 412



Número de Domicílios Particulares Permanentes com Outra Forma de Abastecimento de Água

- 0 - 84
- 84 - 166
- 166 - 248
- 248 - 330
- 330 - 412



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE ESTUDOS AMBIENTAIS E GEOGRÁFICOS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
LIVRO 05

DIVERSIFICAÇÃO DE MISTURADO DE RESERVATÓRIOS RESIDENCIAIS NAS METRÓPOLES NORDESTINAS?
Autor: Natassia de Jesus Prado da Silva
Orientador: Prof. Dr. Edson Wanderley Correia Batista

- Legenda**
- Iberoostar
 - Setores Censitários Sem Informação
 - Distritos de Mata de São João - BA
 - Municípios Balneares

PROJEÇÃO: Policônica - DATUM: SIRGAS 2000-24S
FONTE: IBGE, CENSO 2010
ORGANIZAÇÃO: Natassia de Jesus Prado da Silva
RESPONSÁVEL: Regina Balbino da Silva

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



b) Esgotamento sanitário

Rede geral de esgoto ou pluvial - quando a canalização das águas servidas e dos dejetos, proveniente do banheiro ou sanitário, estava ligada a um sistema de coleta que os conduzia a um desaguadouro geral da área, região ou município, mesmo que o sistema não dispusesse de estação de tratamento da matéria esgotada;

Fossa séptica - quando a canalização do banheiro ou sanitário estava ligada a uma fossa séptica, ou seja, a matéria era esgotada para uma fossa próxima, onde passava por um processo de tratamento ou decantação, sendo, ou não, a parte líquida conduzida em seguida para um desaguadouro geral da área, região ou município;

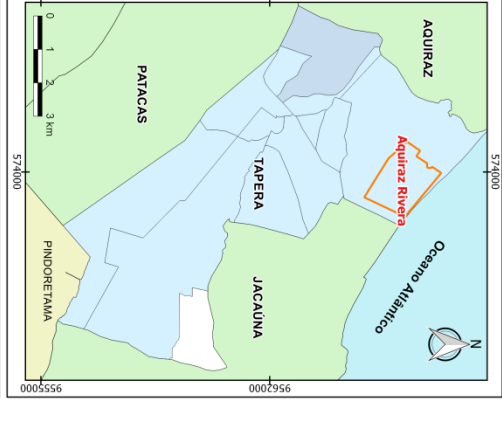
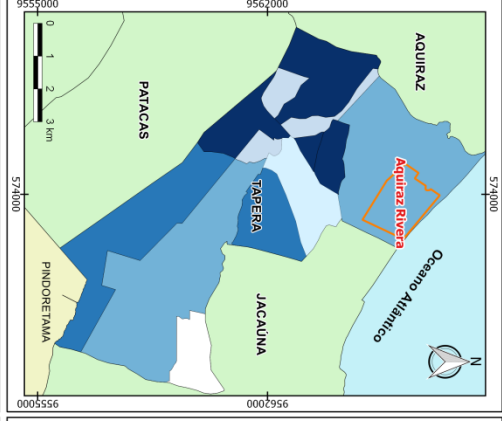
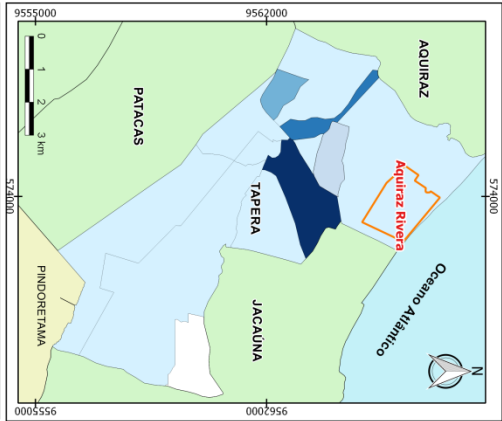
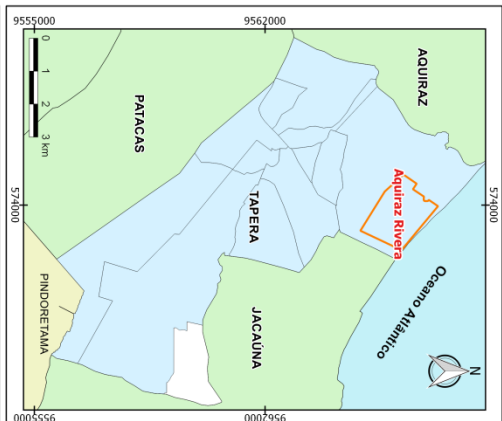
Fossa rudimentar - quando o banheiro ou sanitário estava ligado a uma fossa rústica (fossa negra, poço, buraco, etc.);

Vala - quando o banheiro ou sanitário estava ligado diretamente a uma vala a céu aberto;

No município de Tapera, a variável esgotamento sanitário revelasse precária com a ausência de rede geral de esgoto em quase todo distrito, dando espaço para a prática da Fossa rudimentar, popularmente conhecida como "fossa negra", concentrada nos setores mais densos em domicílios. Sobre a fossa séptica encontram-se os setores que estão mais próximas ao empreendimento, embora o próprio empreendimento esteja inserido em um setor com um número razoável de domicílios de esgotamento por fossa rudimentar. Em porcentagens 71% do distrito tem-se como esgotamento a fossa rudimentar, enquanto a fossa séptica está inserida em 24% dos domicílios do distrito. Uma realidade também vivenciada principalmente no municípios litoral leste cearense.

No distrito de Santo Agostinho, há grandes quantidades de residências com fossa rudimentar distribuídas proporcionalmente em todos os setores censitários do distrito. Em porcentagens, as fossas rudimentares são parte de 65% dos domicílios, enquanto a rede geral e fossa séptica, 25% e 3% respectivamente. Sobre a realidade do litoral pernambucano a rede geral de esgotamento concentra-se basicamente na Região Metropolitana de Recife enquanto as fossas rudimentares são mais utilizadas no litoral de pernambuco.

DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES COM BANHEIRO DE USO EXCLUSIVO DOS MORADORES OU SANITÁRIO E ESGOTAMENTO PERMANENTE SANITÁRIO NO DISTRITO DE TAPERA EM AQUIRAZ-CE



Número de Domicílios Particulares Permanentes com Banheiro de Uso Exclusivo dos Moradores ou Sanitário e ESGOTAMENTO SANITÁRIO com Rede Geral de Esgoto Ou Pluvial

- 0 - 12
- 12 - 62
- 62 - 163
- 163 - 240
- 240 - 300

Número Domicílios Particulares Permanentes com Banheiro de Uso Exclusivo dos Moradores ou Sanitário e ESGOTAMENTO SANITÁRIO com Fossa Sética

- 0 - 12
- 12 - 62
- 62 - 163
- 163 - 240
- 240 - 300

Número Domicílios Particulares Permanentes com Banheiro de Uso Exclusivo dos Moradores ou Sanitário e ESGOTAMENTO SANITÁRIO com Fossa Ruidimentar

- 0 - 12
- 12 - 62
- 62 - 163
- 163 - 240
- 240 - 300

Número Domicílios Particulares Permanentes com Banheiro de Uso Exclusivo dos Moradores ou Sanitário e ESGOTAMENTO SANITÁRIO com Vala

- 0 - 12
- 12 - 62
- 62 - 163
- 163 - 240
- 240 - 300

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
LAPOR UFE

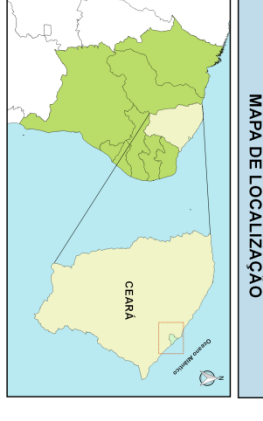
DISERTAÇÃO DE MESTRADO
DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS TURÍSTICOS RESIDENCIAIS NAS METRÓPOLES NORDESTINAS

Alcides Brito de Jesus Prado da Silva
Orientador: Prof. Dr. Eduardo Mendonça Cavalcanti Teixeira

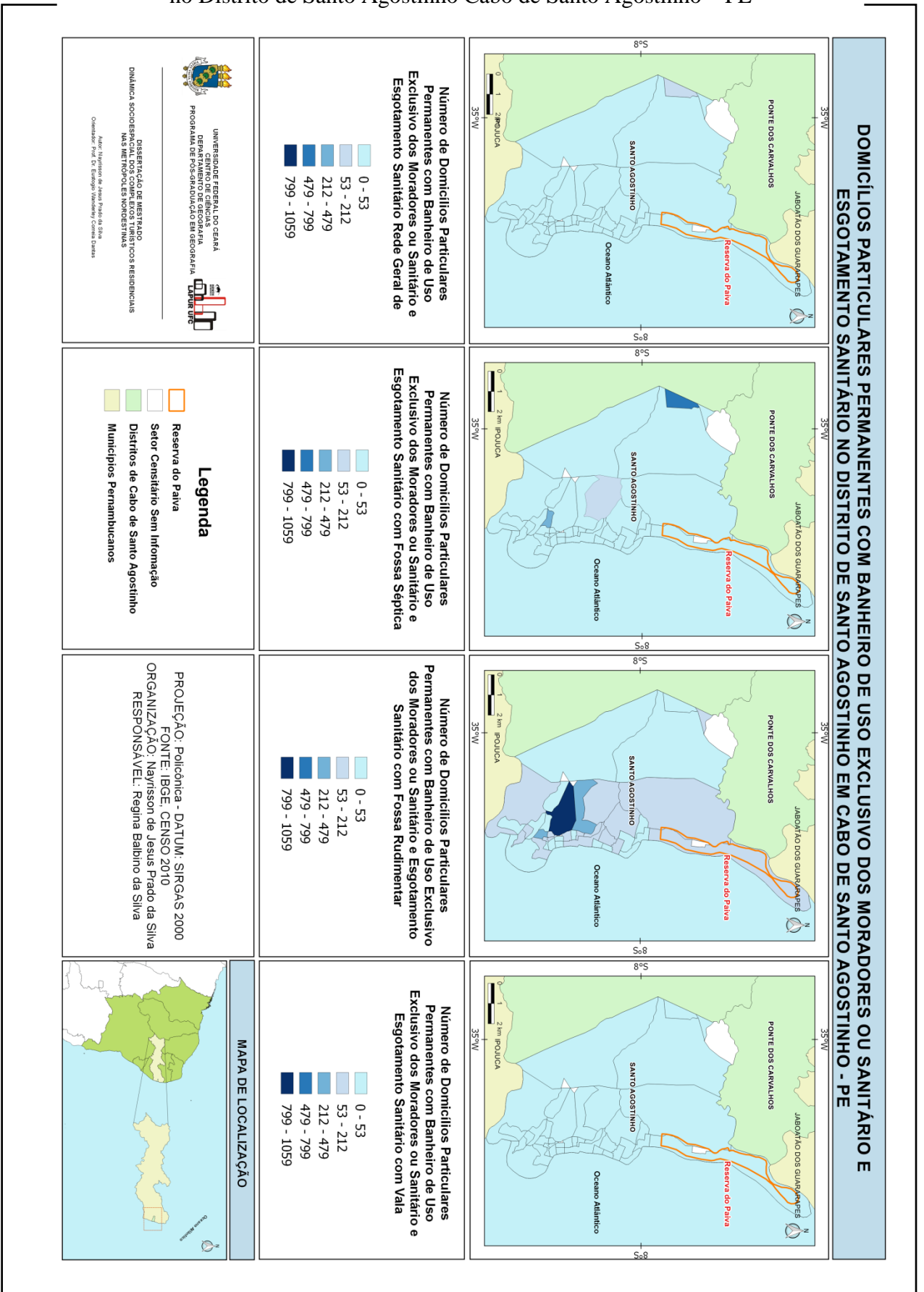
Legenda

- Aquiraz Riviera
- Setor Censitário Sem Informações
- Distritos de Aquiraz-CE
- Municípios Cearenses

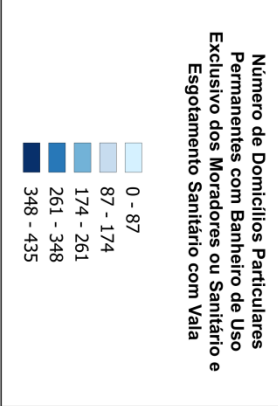
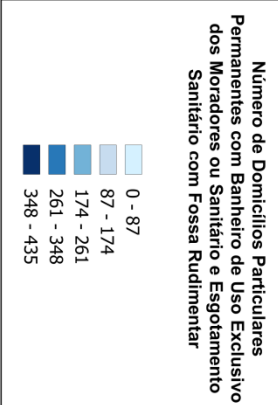
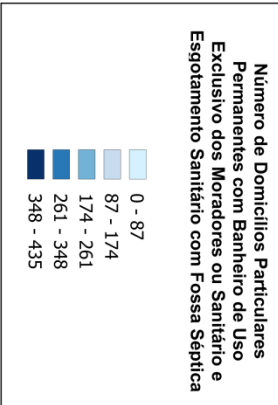
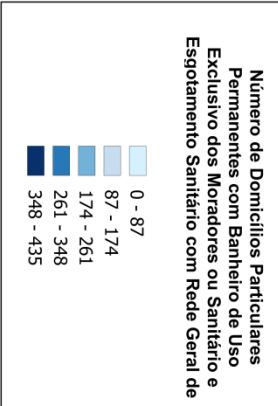
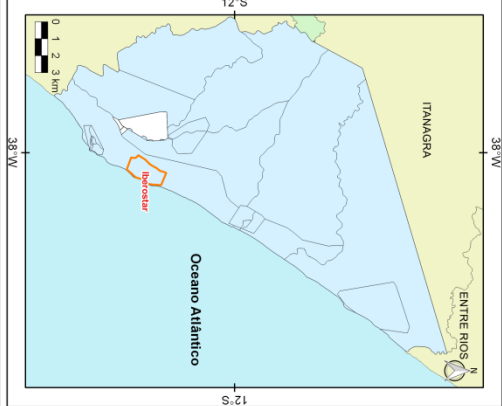
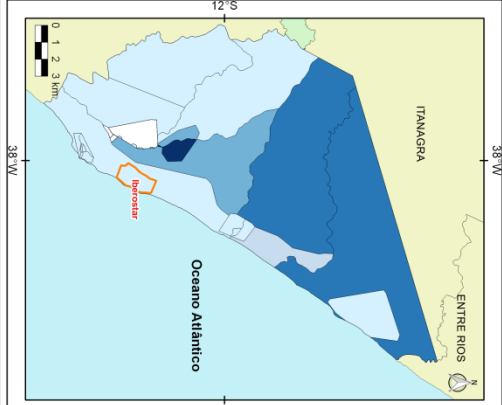
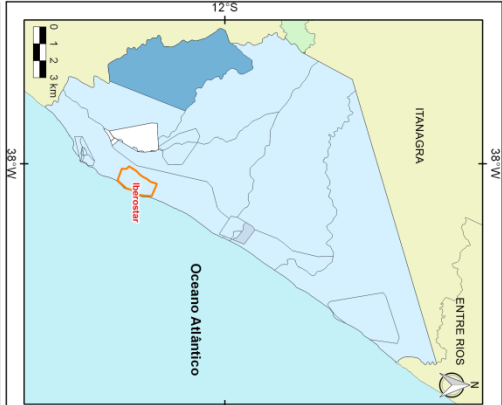
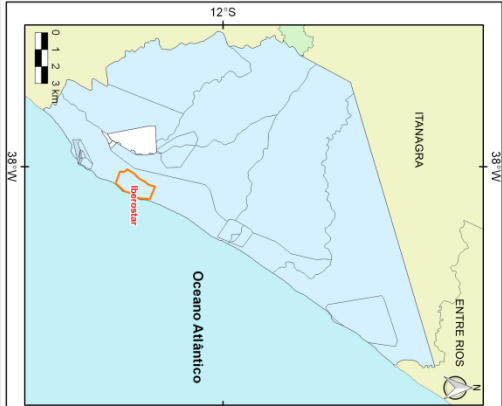
PROJEÇÃO: UTM - DATUM: SIRGAS 2000-24S
FONTE: IBGE, CENSO 2010
ORGANIZAÇÃO: Nayrison de Jesus Prado da Silva
RESPONSÁVEL: Regina Balbino da Silva



no Distrito de Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE



DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES COM BANHEIRO DE USO EXCLUSIVO DOS MORADORES OU SANITÁRIO E ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO DISTRITO DE AÇÚ DA TORRE EM MATA DE SÃO JOÃO - BA



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
LABORATÓRIO DE DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL

DISERVAÇÃO DE MESTRADO
EM GEOGRAFIA
NAS METRÓPOLES NORDESTINAS

Alcides Nascimento de Jesus Prádo da Silva
Orientador: Prof. Dr. Edsongley Wanderley Correia Barreto

Legenda

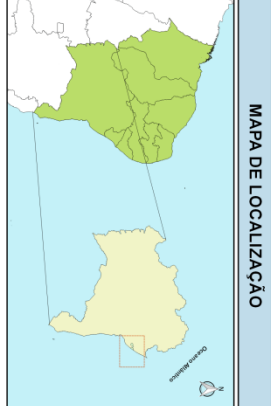
- Iberoostar
- Setores Censitários Sem Informação
- Distritos de Mata de São João - BA
- Municípios Balanços

PROJEÇÃO: Policônica - DATUM: SIRGAS
2000-24S

FONTE: IBGE, CENSO 2010

ORGANIZAÇÃO: Nayrison de Jesus Prado da Silva

RESPONSÁVEL: Regina Balduino da Silva



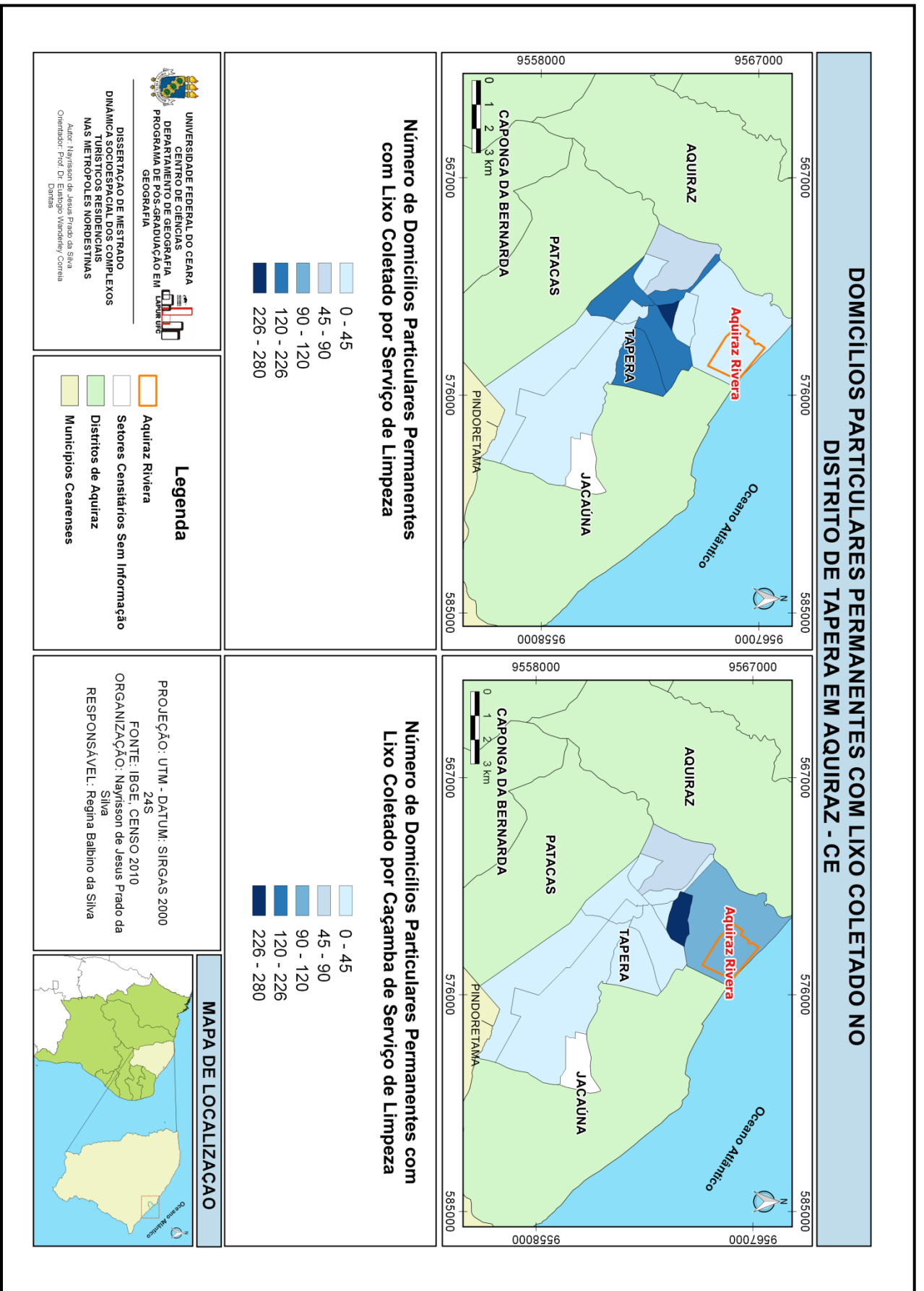
No distrito de Açú da Torre, a variável esgotamento sanitário há uma grande quantidade de domicílios nos setores censitários que compreendem ao norte² do distrito, povoados as adjacências de Imbassaí e o povoado de Malhada em que predominam o esgotamento por fossa rudimentar. As fossa sépticas concentram-se em um setor censitário a sudoeste do distrito onde está localizado o loteamento Quinta do Castelo da Torre 2ª etapa. Já o esgotamento por rede geral, embora não esteja tão visível, concentra-se essencialmente na vila de Praia do Forte em uma porção de vários pequenos setores censitário a sudeste do distrito, pois é lá que se concentram uma grande quantidade de segundas residências, pousadas, hotéis e resorts. Em porcentagens o distrito detém 63% de seus domicílios com esgotamento de fossa rudimentar, 17% com fossa séptica e 14% com rede geral. A realidade tanto do município quanto do estado é bem dividida entre estes três tipos de esgotamento embora o litoral norte da Bahia e o extremo sul predomine as fossas rudimentares e sépticas enquanto as de rede geral em um menor grau conseguem abranger quase todo o litoral.

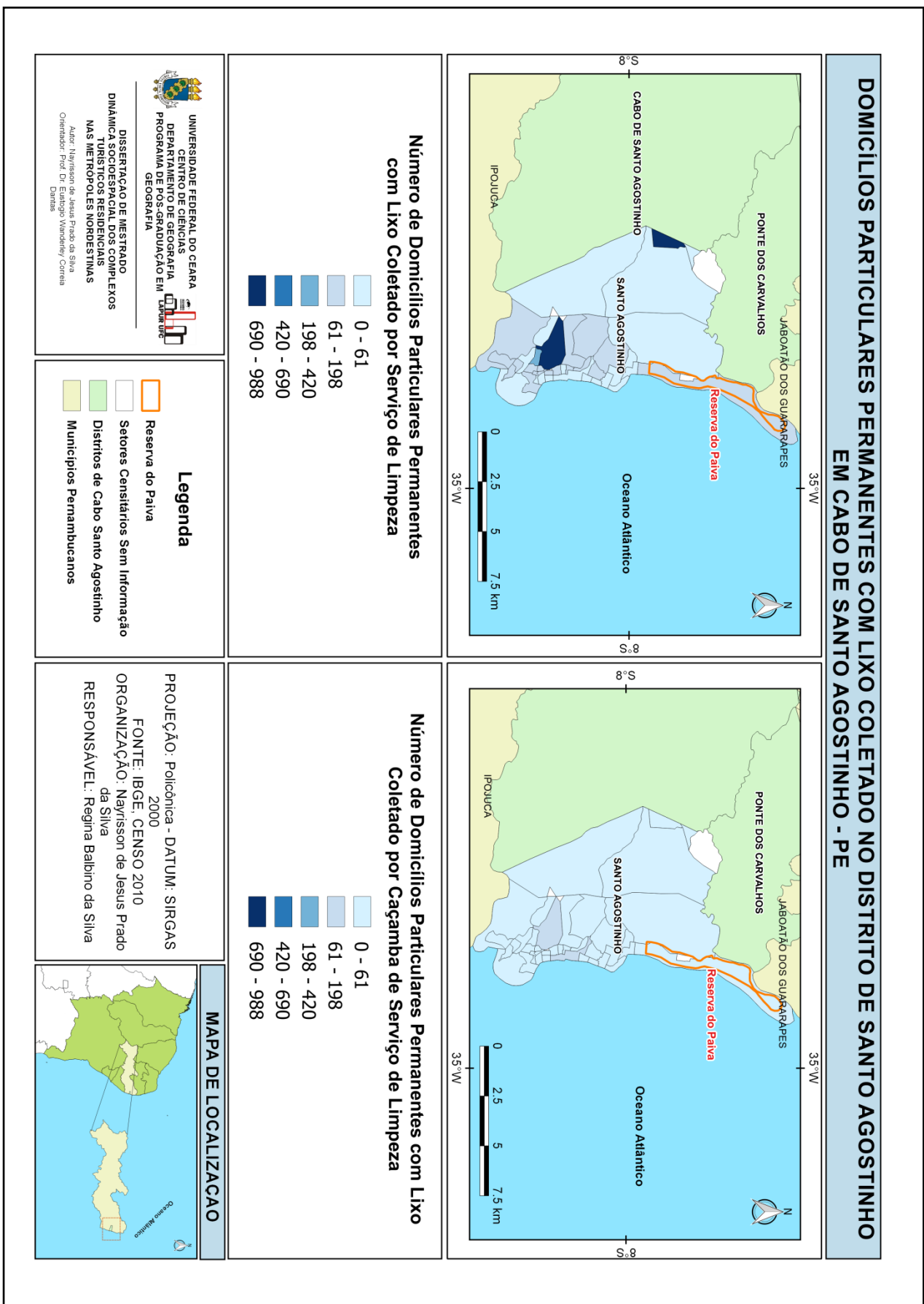
c) Coleta de Lixo

Diretamente por serviço de limpeza - quando o lixo do domicílio era coletado diretamente por serviço de empresa pública ou privada;

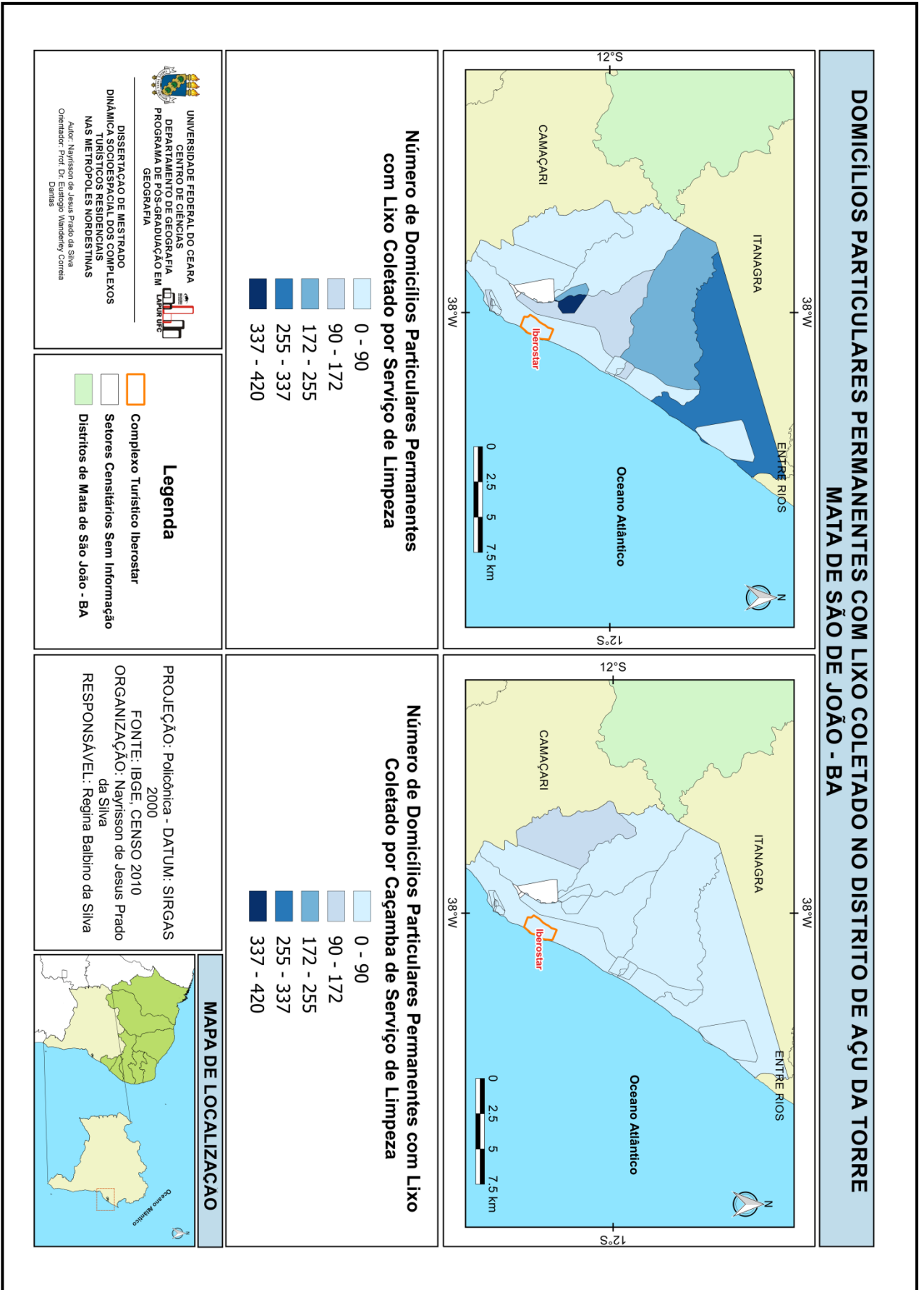
Em caçamba de serviço de limpeza - quando o lixo do domicílio era depositado em uma caçamba, tanque ou depósito, fora do domicílio, para depois ser coletado por serviço de empresa pública ou privada;

No distrito de Tapera, a coleta de lixo direta que atende a cerca de 1049 domicílios no distrito, chega a 40% dos domicílios, principalmente nas proximidades do distrito onde se encontra mais urbanizada. Há um número maior na categoria "outros" que é o destino de 1092 domicílios, ou seja, o destino mais precário existente para o destino do lixo que cobre cerca de 42% do distrito. Já as coletas por caçambas mas centrada nos setores censitários que compreende o Aquiraz Riviera e suas intermediações, cobrindo um total restante de 18% na participação na coleta do lixo do distrito. Ao contrário do distrito a realidade do município, da Região Metropolitana de Fortaleza e grande parte do litoral leste do estado, tem em sua maioria lixo coletado por serviços de limpeza, e os "outros" somados não chegam a valores expressivos.





Mapa 23 - Domicílios Particulares Permanentes com lixo coletado no Distrito de Açu da Torre – Mata de São João –BA



No distrito de Santo Agostinho a coleta de lixo, grande quantidade é coletado pelo serviço de limpeza, servindo 5260 domicílios do distrito, distribuído por todo o distrito e mais concentrados nos pequenos núcleos urbanos de Gaibú e Guarapu. A coleta de lixo por serviço de limpeza abrange cerca de 83% dos domicílios do distrito, um número bem alto de coleta, comparado as demais formas como caçamba e outros ambos com 8% de participação. As mesmas condições são constatadas no município e no estado de Pernambuco mais especializadas nas proximidades da Região Metropolitana de Recife e litoral norte pernambucano.

No distrito de Açú da Torre, a variável de coleta de lixo os serviços de limpeza são bem distribuídos em todo o município, principalmente nos setores mais densos atendendo 2267 domicílios, ou seja cerca de 61% de todo o distrito. Em seguida a participação do lixo coletado por caçambas também bem distribuídas alcança maior destaque no setor censitário que compreende o loteamento Quintas do Castelo da Torre, ao todo, este tipo de coleta abrange 873 domicílios, ou seja, 23% dos domicílios contra os 527 domicílios com "outros" destinos que representam seus 16%. Na realidade do município e do estado também se tem bem distribuídos no litoral baiano os serviços de limpeza na coleta do lixo.

Condições de habitação

Na caracterização deste aspecto foram escolhidos os dados do IBGE (2010) referente tanto a forma quanto as condições das habitações que respondem a categoria da residência (casa, casa de vila ou condomínio e apartamentos) e a qualidade da mesma (adequada, semiadequada e inadequada). Estas serão definidas ponto a ponto segundo os dados do glossário IBGE. Em seguida será caracterizado os distritos em análise.

a) Categorias dos domicílios

Casa - quando localizado em uma edificação de um ou mais pavimentos, desde que ocupada integralmente por um único domicílio, com acesso direto a um logradouro (arruamento, vila, avenida, caminho etc.), legalizado ou não, independentemente do material utilizado em sua construção;

Casa de vila ou em condomínio - Casa de vila - quando localizado em edificação que fazia parte de um grupo de casas com acesso único a um logradouro. Na vila, as casas estão, geralmente, agrupadas umas junto às outras, constituindo-se, às vezes, de casas geminadas. Cada uma delas possui uma identificação de porta ou designação própria.

Casa em Condomínio - quando localizado em edificação que fazia parte de um conjunto residencial (condomínio) constituído de dependências de uso comum (tais como áreas de lazer, praças

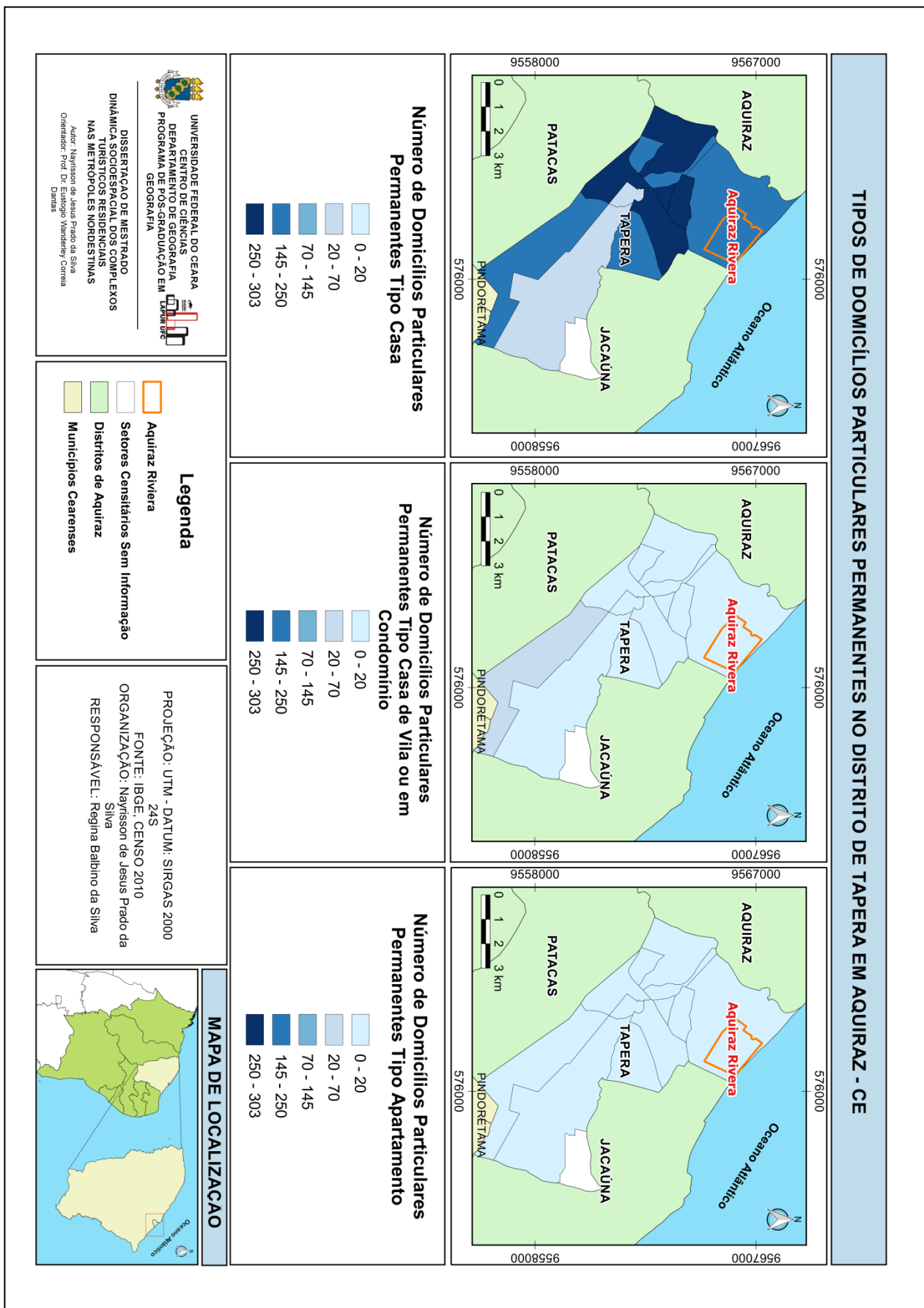
interiores, quadras de esporte etc.). As casas de condomínio geralmente são separadas umas das outras, cada uma delas tendo uma identificação de porta ou designação própria.

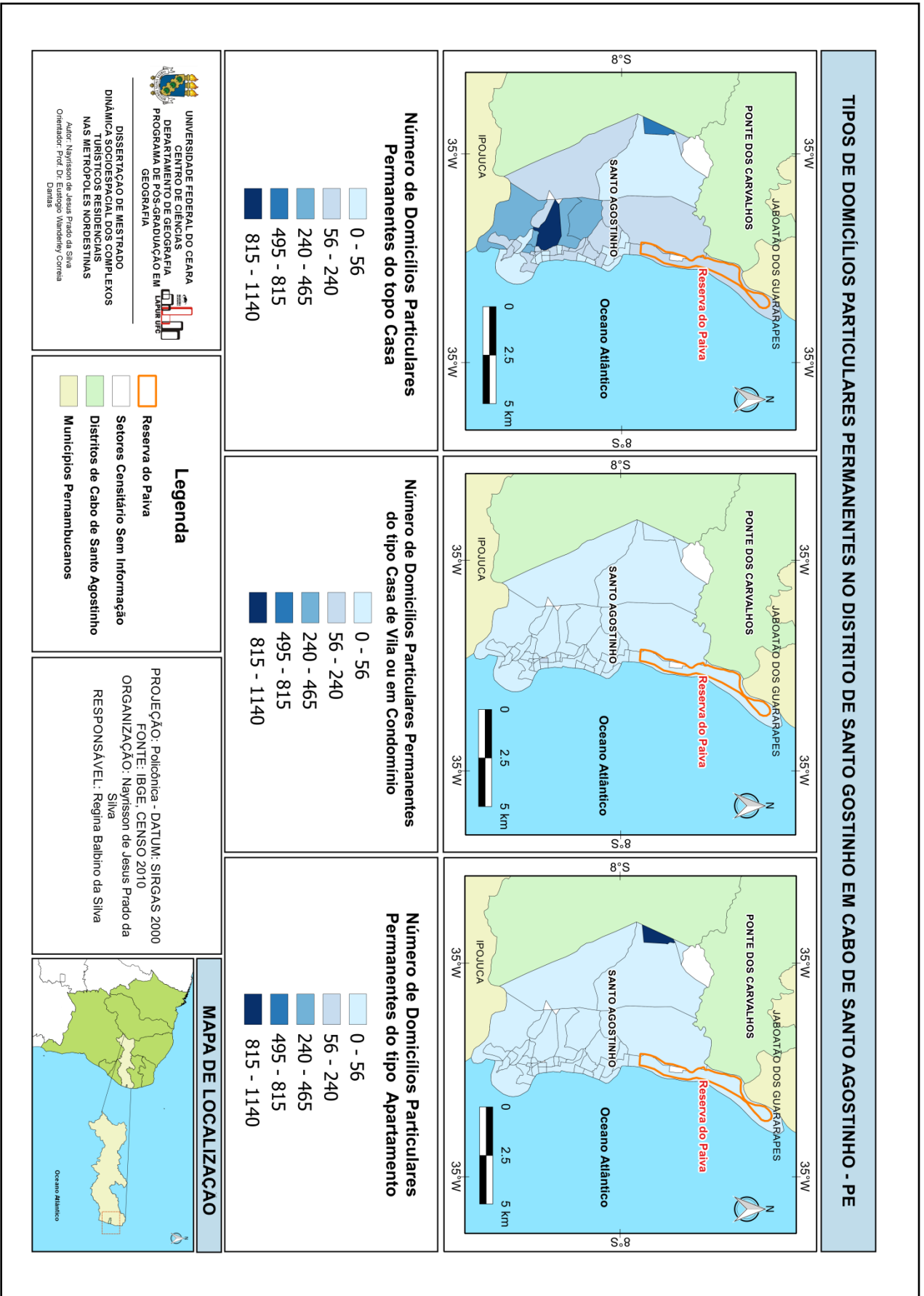
Apartamento - quando localizado em edifício: de um ou mais andares, com mais de um domicílio, servidos por espaços comuns (*hall* de entrada, escadas, corredores, portaria ou outras dependências); de dois ou mais andares em que as demais unidades eram não residenciais; e de dois ou mais pavimentos com entradas independentes para os andares;

Embora a categoria do tipo casa seja predominante no país, é interessante averiguar a porcentagem de vilas, condomínios e apartamentos entre os distritos, que revelam uma adesão mais contemporânea de ocupação e expansão dos núcleos urbanos.

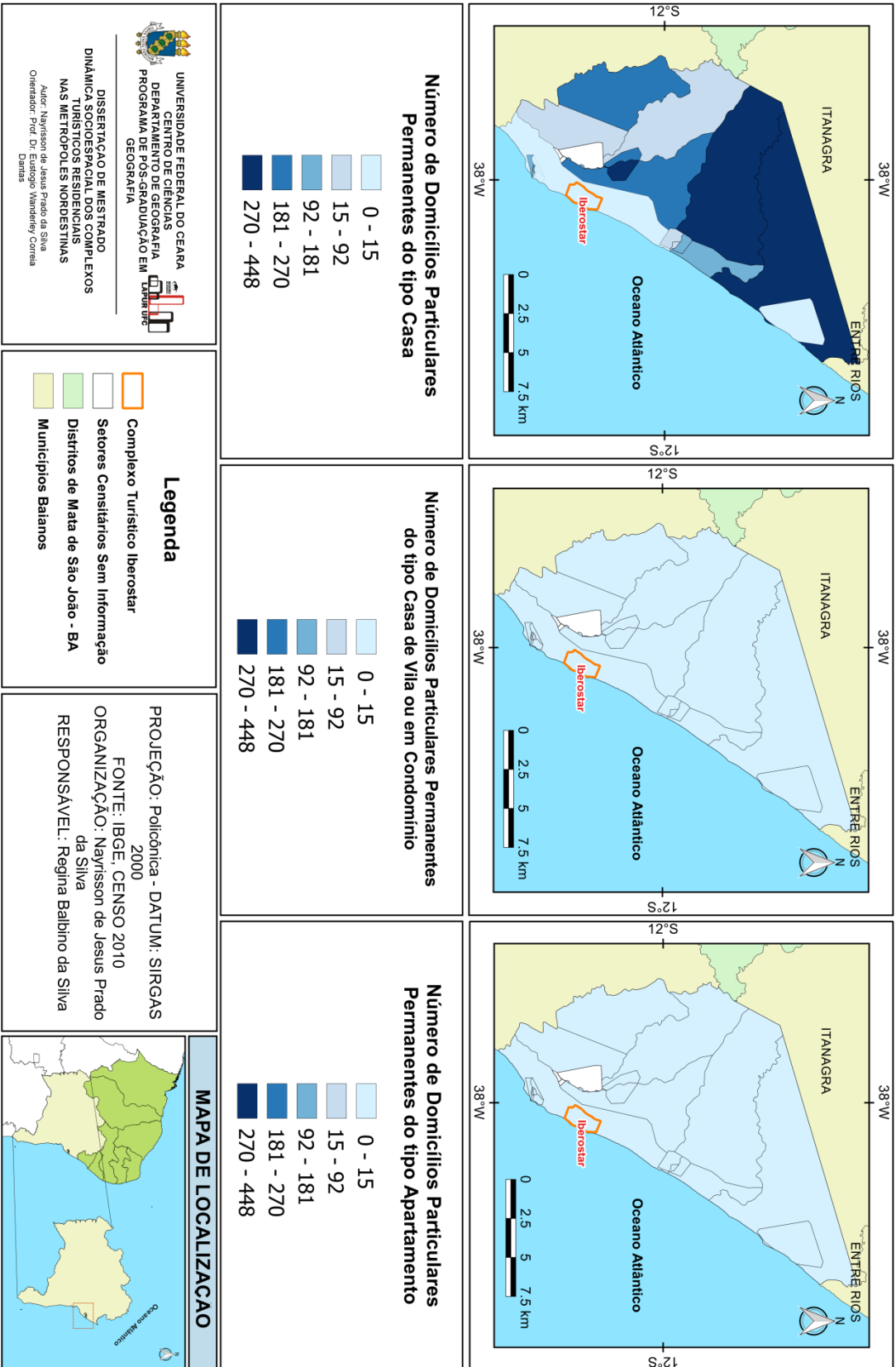
O distrito de Tapera sobre a variável das categorias dos domicílios, tem grande parte por domicílios do tipo casa, para ser mais exato 2540 domicílios, computando 98% da ocupação no distrito. Em menor número temos as casas em vilas ou condomínios (1,3%) destacadas no setor censitário mais ao sul do distrito onde está localizado alguns loteamentos de condomínio, e a quase inexistência de apartamentos (0,1%).

tipo casa, casa em vila ou condomínio ou apartamento no distrito de Tapera-Aquiraz-CE





TIPOS DE DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES NO DISTRITO AÇU DA TORRE EM MATA DE SÃO JOÃO - BA



Mapa 26 - Tipos de domicílios particulares permanentes tipo casa, casa em vila ou condomínio ou apartamento no distrito de Açú da Torre-Mata de São João-BA

O distrito de Santo Agostinho, nesta variável, predomina grande quantidade de casas, atingindo 5816 domicílios, ou seja, 92% do distrito, bem divididas sobre os setores censitários mais densos, seguido da categoria dos apartamentos que atingem 296 domicílios (5%) e a categoria casa em vilas ou condomínios (3%) e outros 1% não classificados. É o distrito com maior porcentagem de outras formas de domicílios que não seja casa dentre os analisados.

No distrito de Açu da Torre sobre a variável das categorias dos domicílios, são predominantes os números sobre os domicílios do tipo casa que atingem 3566 residências, ou seja 97% dos domicílios do distrito. Entre as casas em vila ou condomínio, estão mais espacializadas na vila de Praia do Forte representando 1,3% da quantidade total do distrito e 1,1% em apartamentos, o restante não foi classificado.

b) Categorias de Qualificação dos Domicílios

Moradia adequada - Para fins de classificação, a moradia adequada é formada pelos domicílios particulares permanentes com rede geral de abastecimento de água, com rede geral de esgoto ou fossa séptica, coleta de lixo por serviço de limpeza e até 2 moradores por dormitório

Moradia semi-adequada - Seria aquela formada pelos domicílios particulares permanentes com pelo menos um serviço inadequado, daqueles exigidos para a moradia adequada.

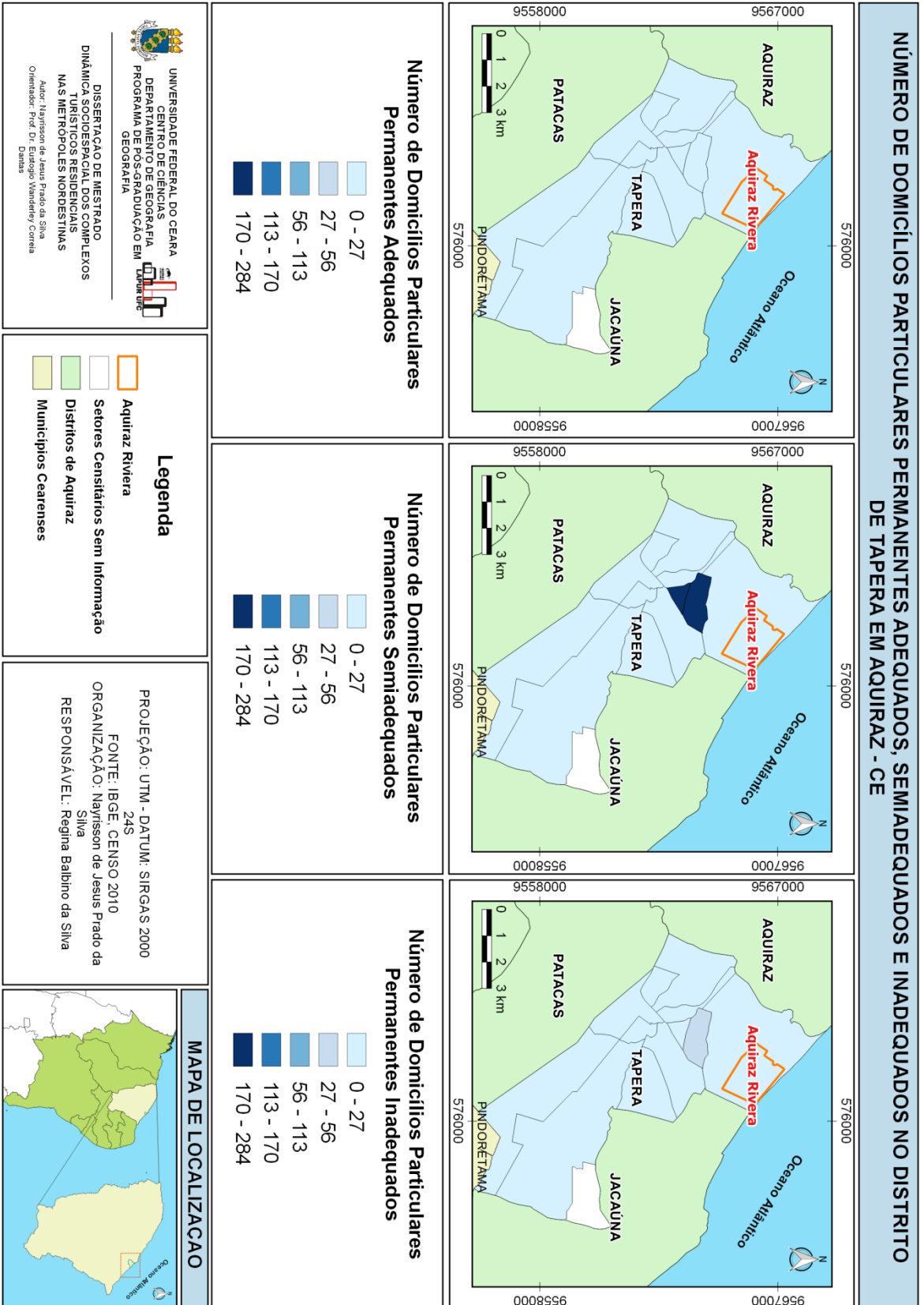
Moradia inadequada - Caracterizada por compreender domicílios particulares permanentes com abastecimento de água proveniente de poço ou nascente ou outra forma, sem banheiro e sanitário ou com escoadouro ligado à fossa rudimentar, vala, rio, lago, mar ou outra forma e lixo queimado, enterrado ou jogado em terreno baldio ou logradouro, em rio, lago ou mar ou outro destino e mais de 2 moradores por dormitório.

Neste dado a ser analisado nem todos os setores censitários dos distritos foram categorizados²⁶, por isso não será utilizado uma porcentagem que englobe todo o distrito, mas caracterizará os principais setores censitários dos distritos revelando a qualidade das habitações do mesmo.

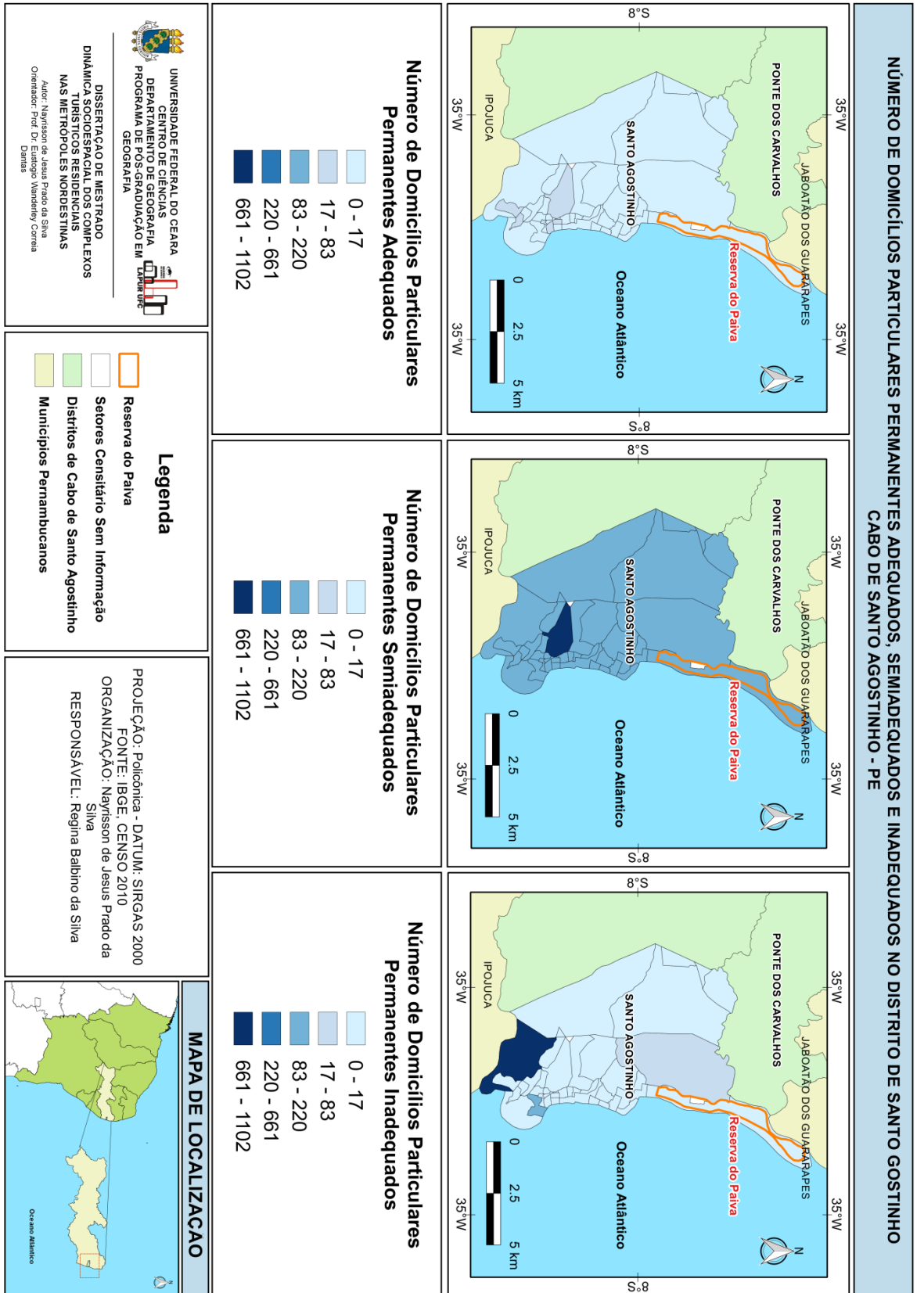
No distrito de Tapera, esta variável se restringe a apenas dois setores censitários localizados no pequeno núcleo urbano do distrito, todos dois com fortes características de domicílios semiadequados que juntos somam 519 domicílios nesta condição.

²⁶ Pela falta de informações no banco de dados do IBGE, não foi possível caracterizar todos os setores censitários

Mapa 27 - Número de Domicílios Particulares Permanentes adequados, semiadequados, e inadequados no Distrito de Tapera Aquiraz-CE.

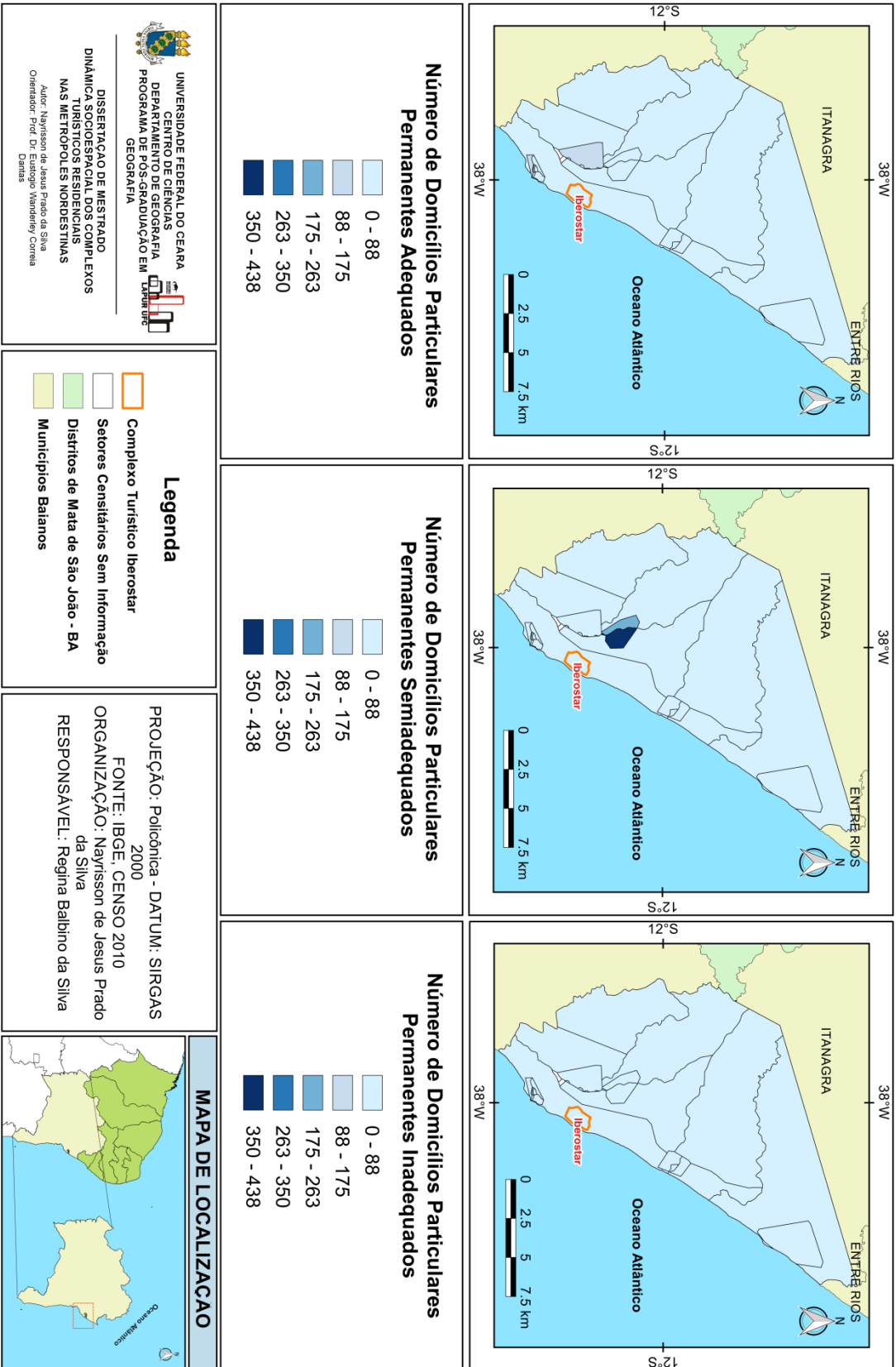


Mapa 28 - Número de Domicílios Particulares Permanentes adequados, semiadequados, e inadequados no Santo Agostinho Cabo de Santo Agostinho – PE



Mapa 29 - Número de Domicílios Particulares Permanentes adequados, semiadequados, e inadequados no distrito de Açú da Torre-Mata de São João-BA

NÚMERO DE DOMICÍLIOS PARTICULARES ADEQUADOS, SEMIADEQUADOS E INADEQUADOS NO DISTRITO DE AÇÚ DA TORRE EM MATA DE SÃO DE JOÃO - BA



No distrito de Santo Agostinho grande parte do distrito foi categorizado e predominantemente inserido sobre as condições semiadequadas de moradia, chegando ao número de 3441 domicílios, com destaque ao setor censitário que compreende Gaibú, em seguida os domicílios de moradia adequada somando 239 domicílios que estão bem distribuídos entre os setores censitários. Aos domicílios de moradia inadequada que apesar de menor número, atingindo 186 domicílios, tem forte incidência sobre o setor censitário que compreende o Loteamento Águas Compridas nas adjacências do Porto de Suape ao sul do distrito.

No Distrito de Açu da Torre, assim como os demais distritos é avaliada em sua maior parte com moradia semiadequada, abrangendo cerca de 1375 domicílios que atingem principalmente os setores censitários onde está o povoado de Malhada e adjacências. Entre as moradias adequadas totalizam 743 domicílios, boa parte concentrada no setor censitário que compreende a ao sul do distrito próximo a Praia do Forte. Há um número bem reduzidos de domicílios inadequados que totalizam 14.

Intervenção socioespacial dos Complexos Turísticos Residenciais

Sobre as compensações ambientais, o Aquiraz Riviera tem-se como foco o que compreende o seu empreendimento e litoral, entre eles seus 58 hectares de Área de Proteção Ambiental para fauna e flora local, não se tem informações de ações claras sobre ações externas nesse âmbito.

O Reserva do Paiva no âmbito ambiental é amparada pelas leis municipais de Cabo de Santo Agostinho sob nº 2.513/09 e 2.602/10 para ordenamento da Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva com o intuito de proteger os elementos da natureza pelo bem-estar social. Tendo em vista efetivar essa proteção, a praia do Paiva foi segmentada em três áreas: Área de Proteção de Tartarugas, Área de Proteção de Orla e Área de Proteção de Corais e Maceió, contendo algumas restrições específicas no usufruto de cada área da praia.

A Reserva do Paiva tem um intervenção ampla de programas para o meio ambiente com várias parcerias, atuando com sua Associação Geral da Reserva do Paiva (AGRP) tem como principal parceiro o Instituto de Acessória para o Desenvolvimento Humano (IADH) com ação conjunta em alguns projetos de desenvolvimento do entorno do empreendimento, como o Projeto Mudas da Sustentabilidade, criando um viveiro de mudas com cerca de 100 mil mudas de 110 espécies, priorizando as mudas nativas da restinga e mata atlântica, aberta a visitação. O Projeto Mangabeira também é outro neste aspecto que procura recuperar esta espécie frutífera em parceria com a Empresa Brasileira de Pesquisa

Agropecuária (EMPBRAPA). Outro projeto desenvolvido é o Quintais Produtivos que em parceria com o IADH promovem o estímulo empreendedor e sustentável dos conhecimentos técnicos da Permacultura. O Projeto Papeis da Vida tem como objetivo gerar emprego e renda ao artesão da comunidade utilizando resíduos das obras dos condomínios para confecção de produtos artesanais, que já ganhou prêmios nacionais de desenvolvimento socioambiental. Amigos da Praia é outro projeto também cativado pela associação no intuito de promover um processo de educação ambiental através de sacolas biodegradáveis, instruções, coleta seletiva e conservação dos corais e espécies com os moradores e turistas que frequentam as praias. Esses dentre mais alguns projetos afins são realizados no Reserva do Paiva e entorno.

O Complexo Turístico Iberostar tem alguns meios de atuação no meio ambiente mas não tão ampla quanto o Reserva do Paiva, pois em parceria com o Projeto Tamar que se dedica na proteção das tartarugas marinhas, proporciona programas de educação ambiental e um deck para observação de baleias. O Tamar realiza projeto de conscientização aos turistas com atividades de sensibilização ambiental (Kids Club, vídeos educativos, Museu da Tartaruga Marinha, soltura dos filhotes de tartaruga na praia) e para os colaboradores com informações sobre a importância ecológica e tartarugas marinhas. Outra ação é um projeto realizado pelos funcionários, fazendo o *Green Team* colhendo mensalmente uma diversidade de materiais e resíduos dos 3km de praia do empreendimento.

Podemos notar que o Reserva do Paiva se encontra bem articulado sobre os programas ambientais e conscientização através da educação ambiental, até porque está amparada sob uma lei municipal que o apresenta em condições especiais de uso da terra, colocando-o também a alguns passos à frente sobre os demais Complexos que obtém ações mais pontuais ao empreendimento.

Sobre o a geração de empregos o Aquiraz Riviera pretende gerar quando totalmente concluído cerca de 4.500 empregos diretos e 5.000 empregos indiretos, o que representa 6,8% da população do município de Aquiraz. Grande parte desses empregos são de ocupações subalternas como garçom, camareira, recepcionista, operador de caixa, almoxarifado, caddie (auxiliar de golfe). Somente o Hotel Dom Pedro Laguna é responsável pela geração de 600 empregos diretos e indiretos, segundo site do Aquiraz Riviera. A estimativa é que o complexo chegue ao seu total funcionamento com 1.700 empregos na hotelaria e 2.800 nos setores de golfe, residências turísticas, serviços e comércio (Diário do Nordeste, 2009). Na capacitação de mão de obra local o Complexo realiza uma parceria entre o Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) e seu Centro Tecnológico de Turismo (CTT) com a realização de cursos para a população de Turismo e Hotelaria,

ampliando seu segmento também a uma equipe de caddies e suporte do Clube de Golfe do Aquiraz Riviera.

Na geração de empregos do Reserva do Paiva há poucas informações sobre sua estimativa geral de empregos gerados, porém assim como os outros complexos foi um dos fatores chaves na justificativa da implantação do mesmo. Com fluxo de 30 mil pessoas com elevado poder aquisitivo residindo ou se hospedando, nos dá uma margem proporcional de empregos gerados. Na construção já era previsto gerar 5.980 empregos diretos e indiretos e mais 7.025 empregos com o Complexo em operação. (Ne.10,2011) Na capacitação profissional há um Centro de Capacitação, feito com parceria entre a Associação Geral Reserva do Paiva e a prefeitura para oferecer cursos de hotelaria, gastronomia, turismo, línguas, gestão e comércio, em sua maioria são cursos gratuitos. No fomento a incentivos no desenvolvimento econômico da população do entorno local, há alguns projetos como a Incubadora de Projetos e Empreendedorismo de Negócios que apoia e subsidia produtos e/ou serviços desenvolvidos por autônomos da comunidade. Outro projeto é o Costurando Vidas em parceria com o SEBRAE com a capacitação em corte e costura para as mulheres da comunidade no reaproveitamento de fardamentos para elaboração de bolsas e carteiras. E por fim um Banco Comunitário sob o Programa Reserva da Cidadania que é apoiado pela Reserva do Paiva, Concessionária Rota dos Coqueiros, AGRP e IADH, onde a própria comunidade administra o banco com o fim de atender a demanda dos microempreendedores com difícil ou restrito acesso ao crédito na região.

Na geração de empregos do Complexo Turístico Iberostar, assim como na Reserva do Paiva não há informações precisas sobre o total do Complexo, é estimado que somente o Hotel Iberostar Praia do Forte gerasse 1.500 empregos em que destes 60% seria voltado exclusivamente para moradores do município de Mata de São João segundo a Secretária de Comunicação Social do Estado da Bahia. O incentivo a economia local o empreendimento realiza uma parceria com 15 associações comunitárias que divulgam seu trabalho com feiras de artesanato dentro do Complexo de quarta-feira à sábado para venda dos produtos.

Em números absolutos de geração de empregos, notasse a robustez que do Reserva do Paiva sobre os aspectos de ações que propulsionam a economia do lugar vinculado não somente as oportunidades de emprego mas de dar outras alternativas de desenvolvimento local. O Aquiraz Riviera mais vinculado aos serviços de hotelaria e golfe como os principais geradores de oportunidade aliado ao seu centro de capacitação. O Complexo Iberostar ainda com poucas informações em números absolutos de emprego tem-se uma informação valiosa para qualificar a geração de empregos para o município, em que 60%

das ocupações estejam vinculados aos matenses segundo a prefeitura de Mata de São João, informação que segundo documento institucional do Iberostar retifica e relata o número de 70% das vagas para as comunidades da região.

Na intervenção dos empreendimentos em atividades sociais, serão listadas algumas do Aquiraz Riviera como a excursão de escolas para conhecer os campos de golfe, aulas gratuitas para a comunidade na prática do golfe, torneios de golfe beneficentes e leilões de estadia no Dom Pedro Laguna para ajudar instituições beneficentes da comunidade segundo site do Aquiraz Riviera. Podemos ver a ação do empreendimento todo entorno do campo de golfe como instrumento de conexão a estas atividades.

Na Reserva do Paiva já foram elencadas várias ações que contribuem no desenvolvimento social do entorno no empreendimento como o "Desenvolvimento da Economia Criativa" que em parceria com a Odebrecht Realizações Imobiliárias na elaboração de trilhas ecoculturais e a articulação da população local favorecem a manutenção de um turismo criativo. Foi elaborado a Agenda 21 local em uma construção participativa das comunidades envolvidas sobre as questões socioambientais, contemplando qualidade de vida e o senso de pertencimento. O elaborado o calendário anual de eventos comunitários que envolvem o Grupo Cultural Cabo de Santo Agostinho (GRUCSA), o Programa de apoio ao Desenvolvimento Local da Reserva do Paiva e Comunidades Vizinhas que são formados por vários outros parceiros com o objetivo de estimular a produção artística e cultural local através da produção artesanal e culinária. Foi criado o Expo Reserva da Cidadania como um evento que procura estimular a integração dos produtos locais para os moradores e turistas da Reserva do Paiva. E por fim o Reserva da Cidadania viabilizado pela Reserva do Paiva desenvolve junto as comunidades pesqueiras do município um ponto de apoio para a prática da pesca artesanal aliado ao IADH como suporte de empreendedorismo da atividade.

As ações sociais no Complexo Turístico Iberostar são realizadas com uma parceria entre a Fundação Iberostar, a UNICEF (Fundo das Nações Unidas para a Infância) e a Prefeitura de Mata de São João através do Centro de Referência em Educação Infantil e Atenção Familiar Dom Miguel Fluxá Rosselló, criada desde 2008 com o objetivo de cuidar em tempo integral de crianças de 4 meses a 4 anos de famílias carentes, e atende 115 crianças. Os empreendimentos também já receberam o troféu "Construtores de Cidadania", que em parceria com APAE Salvador, treinou e contratou 40 pessoas com deficiência intelectual. O empreendimento também conta com aulas de golfe grátis para crianças e jovens das escolas públicas do município de Mata de São João.

As intervenções por parte das ações sociais nos Complexos Turísticos, no Aquiraz Riviera e no Iberostar são mais pontuais como as ações realizadas entorno do campo de golfe

e sobre o Centro Educacional e Capacitação respectivamente. Já o Reserva do Paiva e sua associação se posiciona no apoio, na viabilização ou execução de diversos projetos sociais que envolvem as comunidades praianas do município de Cabo de Santo Agostinho.

No fechamento deste capítulo decisivo obtemos algumas características interessantes dos Complexos Turísticos Residenciais, pois além de obterem grandes extensões de terra, suas composições de residências e hotéis de luxo são os grandes atrativos dos Complexos unido ao lazer dos campos de golfe e os negócios nos centros de eventos. O Complexo turístico Iberostar com a maior cadeia hoteleira, a Reserva do Paiva com a maior quantidade de residências Multifamiliares e o Aquiraz Riviera com a maior quantidade de residências unifamiliares contemplam uma diversidade desses imóveis de hospedagem e segundas residências que selam características predominantes e que não excluem os demais imobiliários em sua composição. As condições de saneamento, renda e habitação podem ser enquadradas de forma geral entre domicílios, grande parte semiadequadas, com baixos níveis de renda e saneamento precário no que tange ao esgotamento sanitário principalmente. Em uma comparação entre os Complexos turísticos, quanto suas intervenções, o Aquiraz Riviera e o Iberostar agem de forma mais pontual²⁷ nas compensações ambientais, geração de empregos e programas sociais, enquanto a Reserva do Paiva por obter um conceito um pouco diferente dos demais tende a ser mais abrangente quanto a estes aspectos, atingindo não só as comunidades vizinhas em serviços voltados para o funcionamento do próprio empreendimento mas no desenvolvimento de outras atividades que englobam seu entorno em serviços diversificadas que dão sustentabilidade ambiental e financeira as comunidades.

Verifica-se que há uma diversidade de conceitos sobre os Complexos Turísticos Residências no nordeste brasileiro, não há um padrão único, embora contenham equipamentos e políticas de interligação com os turistas parecidos, sua correspondência ou não com o entorno tem o poder de integra-lo ou segrega-lo ao espaço, isso os difere uns dos outros. A forma que ele é concebido e o quão está aberto a interagir com a localidade, pode efetivar novas relações. Em todos os casos ainda se encontram certas dificuldades de gerir de forma mais efetiva esta relação para que diminua os impactos socioambientais, pois projetos existem, alguns poucos como Aquiraz Riviera e o Iberostar, outro com muitos projetos como o Reservado Paiva, porém é a qualidade da gestão destes projetos é que vão refletir a médio e longo prazo no espaço das comunidades as transformações socioespaciais imbuídas a ela.

²⁷ no seu entorno mais próximo ou no próprio empreendimento

6 CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou uma análise integrada do turismo e imobiliário nas metrópoles nordestinas com foco na dinâmica socioespacial dos Complexos Turísticos Residenciais, uma reflexão partindo acerca de seus respectivos componentes de estrutura interna para seus raios de influência e ação externa. Além disso também permitiu-se avaliar um comparativo entre os três principais Complexos Turísticos Residenciais (Complexo Turístico Iberostar, Aquiraz Riviera, Reserva do Paiva) instalados um em cada um dos estados da Bahia, Ceará e Pernambuco, surgidos em meados desta primeira década do século XXI, em um contexto de muitos investimentos nacionais e internacionais, notando a também presença do estado do Rio Grande do Norte dentre de suas primeiras conquistas e consequente involução após a crise de 2008.

As praias de intervenção dos Complexos Turísticos no nordeste, são como já estipulados, grandes áreas, avaliadas em sua maioria a valores acima de 100 hectares, em glebas de um único dono como é o caso dos complexos aqui analisados, as terras da família Brennand na Praia do Paiva, Klaus Peters na Praia do Forte e Ivens Dias Branco na praia de Marambaia, em outros casos mais específico como os de Rio Grande do Norte tem-se algumas constatações de estrangeiros que compraram várias porções de terra para tentar constituir-se um Complexo Turístico.

Nesta gama imobiliária voltada para atender os anseios turísticos que compõem os Complexos estão as segundas residências, grande parte ainda estão em aquisição, ou estão para investir, vistas como grande potencial pela quantidade de unidades entregues, inaugurando a entrada de outras etapas projetadas pelo empreendimento. Compostas por unidades multifamiliares com custos mais rentáveis de fácil acesso até as luxuosas unidades unifamiliares que exigem um alto poder aquisitivo, estão caracterizados e divididas as segundas residências que tem opção de locá-los através da operadora hoteleira existente no Complexo. A hotelaria é composta de hotéis cinco estrelas de marca internacional, atendendo ao serviços mais exigentes dos serviços turísticos, que dependendo de seus respectivos desenvolvimentos há possibilidade de expansão como já projetada em seus respectivos *masters plans*.

Sobre os equipamentos de lazer, que além de desfrutar do ambiente atrativo da praia, goza de instrumentos que promovem novos fluxos e novas motivações para os complexos, entre eles os campos de golfe, que parecem ser unanimidade entre os complexos, e são de grande atratividade aos praticantes profissionais e amadores. Outros equipamentos

como o centro de eventos e convenções tem sido destaque dentro dos hotéis dos complexos, favorecendo junto a prática do golfe uma diminuição dos efeitos da sazonalidade turística.

Sobre estes equipamentos turísticos e de lazer do Complexos que antes visavam o mercado internacional, com crise financeira mundial de 2008, tiveram que readaptar diversos pontos de seu projeto original para atender ao mercado nacional que estava adquirindo boa parte dos investimentos, uma delas era a grande quantidade de hotéis que posteriormente deram espaço a residências multifamiliares. Outro fator também alterado são os campos de golfe, que tinham o turista estrangeiro como seu principal usuário, por ser um esporte bem difundido entre eles, sejam estadunidenses ou europeus, porém com o decréscimo das aquisições de estrangeiros, este equipamento sofreu uma readequação inserindo-se as novas práticas esportivas do nordestino, com incentivos a prática através das federações estaduais de golfe e torneios regionais realizados.

Nos contexto de relações externas ao Complexo Turístico a começar pelas praias onde localizam-se vê-se lugares de forte relação com a capital através das infraestruturas de rodoviárias e aeroportuárias principalmente, que abastecem os municípios da Região Metropolitana com os fluxos turísticos, tendo em vista que os mesmo estão localizados em municípios com forte incidência de turistas e outras grandes estruturas de turísticas. Por muitas vezes também localizados sobre praias onde há forte presença de comunidades nativas em suas adjacências, que sofreram com especulação imobiliária, tendo no momento seu campo de ação na prática de suas atividades limitados pelos muros dos complexos.

Por fim, realizou-se uma análise comparativa entre os Complexos Turísticos Residências em suas respectivas estruturas, condições de saneamento e habitação dos distritos onde localizam-se e intervenções diretas dos complexos sobre os aspectos sociais e ambientais do entorno nos distritos de Tapera no município de Aquiraz-CE onde está alocado o Aquiraz Riviera, Santo Agostinho em Cabo de Santo Agostinho-PE onde está o Reserva do Paiva e Açú da Torre em Mata de São João-BA que está o Complexo Turístico Iberostar.

Entre as estruturas apresentadas pelo Complexo Turístico Iberostar são as maiores possíveis em termos de hospedagem hoteleira, já no que tange a unidade multifamiliares a Reserva do Paiva possui uma grande quantidade condomínios voltados para este fim, logo o Aquiraz Riviera já possui em grande medida um bom número de lotes para unidades unifamiliares, nos equipamentos de lazer são todos equivalentes, embora o campo de golfe do reserva do Paiva ainda não esteja em atividade.

Já as condições de renda, saneamento e habitação analisados por domicílios particulares permanentes através dos dados do IBGE censo 2010, entram como aspectos que deixam o empreendimento como enclave em meio às condições precárias da população

residente. Em níveis de renda todos os três distritos encontram-se rendimentos muito baixos e grande quantidade também de domicílios sem rendimento, principalmente no distrito de Tapera. No enfoque do saneamento que abrange as condições abastecimento, esgotamento e coleta o distrito de Tapera obteve as piores porcentagens comparados aos outros dois distritos, pois em abastecimento Açú da Torre obteve o melhor resultado com cobertura de 69% do distrito por rede geral, em esgotamento todos obtiveram um fraco desenho, porém na coleta de lixo o distrito de Santo Agostinho garantiu 83% da cobertura do distrito por serviços de limpeza. Na condições de habitação foram divididas em duas questões, qual a tipologia da residência e a qualidade das condições de moradia, o que na primeira questão como já esperado sobressaiu-se o número de casas, embora o distrito de Santo Agostinho tenha tido um percentual maior em relação aos outros em casas de vila ou condomínio e apartamentos, na qualidade da moradia dividida em adequada, semiadequada e inadequada, predominou-se em todos os distritos as condições de moradia semiadequada, que em sua definição não tem pelo menos um quesito exigido pelas condições adequadas.

Sobre as ações diretas dos Complexos Turísticos nos aspectos ambientais destacamos as compensações ambientais que realizam no entorno e no aspecto social foi analisado não só geração de empregos e capacitação mas também as ações sociais realizadas. O que podemos verificar é que em todos estes aspectos o Reserva do Paiva mostrasse bem mais articulado ao poder público e as organizações comunitárias em uma intervenção mais efetiva em variados projetos de criação de empregos, capacitação, educação ambiental e programas de incentivo e desenvolvimento econômico apoiados, viabilizados ou executados por sua Associação Geral da Reserva do Paiva, enquanto o Aquiraz Riviera e o Complexo Turístico Iberostar tem uma ação mais pontual nos três quesitos, pois no ambiental restringe-se a seu entorno mais próximo, na geração de emprego e capacitação convergem com funções para o próprio empreendimento e ações sociais que envolvem uma instituição específica.

Para alcançar estes resultados foram utilizados, muitos recursos descobertos na caminhada da pesquisa, ampliando o leque de bibliografias, em especial a bibliografia regional, as revistas e jornais fundamentais para dar um suporte sobre acontecimentos, datas e informações relevantes ao contexto. Os instrumentos conquistados em campo em visita as localidades também foram fundamentais para garantir um material de anotações, fotos e entrevistas informais entre instituições e algumas comunidades. Os dados secundários foram de extrema importância, como os dados e cartogramas do IBGE, o banco de dados e imagens das secretarias de turismo ou meio ambiente dos estados analisados e um Índice FIPE Zap que elaborou alguns números sobre o preço médio do metro quadrado de cada localidade analisada. Nas ferramentas para elaboração de mapas e cartogramas o software Quantum Gis

e o site elaborador de cartogramas sobre a tipologia turística dos municípios brasileiros do Ministério do Turismo, pelo Programa de Regionalização do Turismo.

Dada a importância do tema é importante dar-se continuidade na abordagem dos Complexos Turísticos e suas diversas facetas e denominações que também contribuem para o entendimento e enriquecimento do mesmo, tendo em vista o engajamento destes megaempreendimentos debruçados sobre o litoral nordestino com suas características e dinâmicas socioespaciais comuns sem perder as peculiares de cada empreendimento e lugar.

Diante destas constatações versando sobre a dinâmica interna e externa dos Complexos turístico residenciais na transformações espaciais, conclui-se alcançado o objetivo do estudo e seus respectivos objetivos específicos pretendidos em que foi possível desenvolver a evolução da atividade e infraestrutura turística aliado a seu imobiliário voltado para esta atividade por meio dos meios de hospedagem e segundas residências de capital privado nacional e internacional inseridos nas metrópoles nordestinas, evidenciando as características e porte dos Complexos Turísticos e compreendendo sob uma ótica socioespacial as condições dos distritos selecionados e intervenções nos mesmos.

REFERÊNCIAS

- ABEOC. Disponível em: <<http://www.abeoc.org.br/2013/07/praticidade-e-mote-de-desenvolvimento-dos-complexos-multiuso/>>. Acesso em: abr. 2016.
- ABCSPAS. Disponível em: <<http://www.abcspas.com.br/>>. Acesso em: abri. 2016.
- AEROPORTO FORTALEZA. Disponível em: <<http://www.aeroportoportofortaleza.net/>>. Acesso em: abr. 2016.
- AGRP. Disponível em: <<http://www.agrp.com.br/>>. Acesso em: abr. 2016.
- ALBAN, Marcus. A Insustentabilidade do Turismo no Brasil e o Sucesso de Praia do Forte: uma análise exploratória com base na nova economia institucional. **Revista Turismo em Análise**, v. 19, n. 1, p. 3-24, 2008.
- ALEDO TUR, Antonio. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. **Arbor**, v. 184, n. 729, p. 99-113, 2008.
- AMORIM, Gustavo Ribeiro da Silva. **Efetividade da política ambiental municipal: realidades no município do Cabo de Santo Agostinho/PE**. 2013. (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2013.
- ARAÚJO, Enos Feitosa de. **As políticas do turismo e o espaço litorâneo na Região Metropolitana** – Fortaleza, Ceará, Brasil. 2012. 187 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.
- ARAÚJO, E. F.; DANTAS, E. W. C. As políticas públicas e o turismo litorâneo na Região Metropolitana de Fortaleza- Ceará. **Revista Geográfica de América Central**, v. 2, p. 1-15, 2011.
- ARAUJO, C. P. Empreendimentos turísticos imobiliários: paraísos privados à beira-mar. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO: arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva, 3., 2014, **Anais...** São Paulo., 2014. p. 1-11.
- ARARIPE, Virgílio Augusto Sales. **Análise do desenvolvimento socioespacial da praia do Batoque - CE, ante a transformação em reserva extrativista**. 2012. 130 f. Dissertação - (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2012.
- AQUIRAZ RIVIERA. Disponível em: <<http://www.aquiraz-riviera.com/>>. Acesso em: fev. 2016.
- BALANZÁ, Isabel Milio; NADAL, Mónica Cabo. **Marketing e comercialização de produtos turísticos**. Boston: Cengage Learning Editores, 2003.
- BARBOSA, Adauto Gomes. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva**. 2014. (Tese) Doutorado em Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

_____. Megaprojeto Reserva do Paiva na Região Metropolitana do Recife: as estratégias dos agentes capitalistas imobiliários. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 13., 2013, Rio de Janeiro. **Anais...**, Rio de Janeiro, 2013.

_____. Fragilidade institucional e urbanismo ad hoc no Complexo Reserva do Paiva, na Região Metropolitana do Recife. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPEGE, 11., 2015, **Anais...** Presidente Prudente, SP. 2015.

_____. Ações de responsabilidade social como elemento da governança em complexos imobiliários: quais as intencionalidades na Reserva do Paiva?. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, v. 5, n. 1, p. 89-113, 2016.

BARROS JÚNIOR, N. F. A dinâmica espacial e a reorganização territorial do litoral de Ipojuca: Porto de Galinhas- A emergência de um espaço turístico, 2002.

BARRETTO, Margarita. **Manual de iniciação ao estudo do turismo**. Papirus Editora, 2006.

BERNAL, Maria Cleide Carlos. **A Metrópole emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza**. Fortaleza: Ed. UFC; Banco do Nordeste do Brasil, 2004. 221p.

BOULLÓN, Roberto C. **Planejamento do espaço turístico**. Bauru, SP: Editora da Universidade do Sagrado Coração, 2002.

_____. **Planificación del espacio turístico**. 4. Ed. México: Trillas, 2006.

BNDES. Disponível em: <<http://www.bndes.gov.br/>> Acesso em: 7 mai. 2016.

BRASIL. Ministério do Turismo. **Sol e Praia: orientações básicas**. 2. Ed. Brasília: Ministério do Turismo, 2010.

_____. Ministério do turismo. Dados e Fatos. Disponível em: <http://www.dadosefatos.turismo.gov.br/dadosefatos/espaco_academico/glossario/>. Acesso em: 3 dez. 2015.

BPP. Disponível em: <<http://www.bppinforma.com.pt/>> Acesso em: 7 mai. 2016.

CARLOS, A. F. A. Diferenciação Socioespacial. **Cidades**, v. 4, n. 6, 2007, p. 45-60.

CASTELLAN, Rita Rovai; DOURADO, Débora Coutinho Paschoal; MENDES, Diego Costa. Implicações dos investimentos públicos e privados de cunho turístico, imobiliário e industrial sobre uma comunidade nativa na perspectiva de território. **Revista do Departamento de Geografia**, v. 25, p. 231-252, 2013.

CARVALHO, Adriana Garcia de. **Turismo e produção do espaço no litoral de Pernambuco**. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

CATRACA LIVRE. Disponível em: < <https://viagem.catracalivre.com.br/brasil/>. Acesso em: 7 mai. 2016.

CCBP RS. Disponível em: <http://www.ccbp-rs.org.br/novo/2009/index.php?path=ce&menu=noticia&COD=2625&AUX=torneio-natalino-de-golfe-no-aquiraz-riviera-arrecada-r-14-mil&num_pag=189&qtd_pag=10> Acesso em: 7 ago. 2016.

CIRILO, Lecy. O imobiliário turístico e as questões socioambientais como influência na hospitalidade: estudo de caso o Nordeste Brasileiro. **Gest. tur.**(Valdivia), p. 77-94, 2009.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

CORREIA, Antonia; MARTINS, Victor. Competitividade e eficiência na indústria do golfe: o caso do Algarve. **Revista portuguesa de estudos regionais**, n. 7, p. 85-101, 2005.

CORIOLANO, Luzia Neide Menezes Teixeira; SILVA, Sylvio C. Bandeira de Mello. **Turismo e geografia: abordagens críticas**. Fortaleza: Ed. UECE, 2005.

COSTA, Jean Henrique. **Trabalhadores de verão: políticas públicas, turismo e emprego no litoral potiguar**. 2007. 229 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmica e Reestruturação do Território) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.

COUTO, Rosalina da Conceição. **Impacto Social do Turismo—Os Impactos Causados pela Hotelaria nas Comunidades Locais—Estudo de Caso: Complexo Costa do Sauípe**. Monografia. Fundação Getúlio Vargas, 2003.

CPRH PE. Disponível em: <<http://www.cprh.pe.gov.br>>. Acesso em: 7 mai. 2016

CRUZ, Rita de Cássia Ariza. **Políticas públicas de turismo no Brasil: território usado, território negligenciado**. GEOSUL: Revista do Departamento de Geociências – CFH, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Florianópolis, v. 20, n. 40, p. 27-43, jul./dez. 2005.

DANTAS, E. W. C. **Mar à Vista: estudo da maritimidade em Fortaleza**. Fortaleza: Museu do Ceará/SECUL, 2002.

_____. De resignificação das cidades litorâneas à metropolização turística. In: COSTA, MCL; PEQUENO, R.. (Org.). **Fortaleza: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 111-141.

_____. DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos: por uma geografia do litoral**. Fortaleza: Edições UFC, 2009. 127 p.

DEMAJOROVIC, Jacques et al. Turismo imobiliário: uma reflexão sobre o impacto da crise financeira de 2008 e perspectivas no Rio Grande do Norte. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPPAS, 5., 2010, Florianópolis. **Anais...** Santa Catarina, 2010.

DEMAJOROVIC, Jacques; LATERZA, B. L. ; KONDO, A. L. . Complexos Turísticos Residenciais: uma análise do crescimento do turismo residencial no mediterrâneo espanhol e no litoral nordestino e seus impactos socioambientais.. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM ADMINISTRAÇÃO, 23., 2009, São Paulo. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPAD, 2009.

DEPREZ, Maria da Conceição Mota Rebouças. **Território Livre: o passado e o presente na construção socioambiental da Reserva Extrativista do Batoque, Aquiraz, Ceará**. 2015. 207 f. :

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Ceará, Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, Programa Regional de Desenvolvimento e Meio Ambiente - PRODEMA, Fortaleza-CE, 2015.

DIÁRIO DO NORDESTE. Disponível em:

<<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/negocios/vila-gale-tera-expansao-com-lancamento-de-condo-hotel-1.82979>>. Acesso em: mai. 2016.

_____. Blog. Disponível em:

<<http://blogs.diariodonordeste.com.br/egidio/perfil/banco-socio-do-aquiraz-resort-ameacado-de-falencia>>. Acesso em: mai. 2016.

DOM PEDRO. Disponível em: <<http://www.dompedro.com>>. Acesso em: mai. 2016.

DUMAZEDIER, Joffre et al. **Sociologia empírica do lazer**. São Paulo: Editora Perspectivas, 1979.

EMPETUR PE. Disponível em:

<<http://www.empetur.pe.gov.br/web/setur> >. Acesso em: mai. 2016.

EXAME ABRIL. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/1060/noticias/a-familia-rachou-e-se-deu-bem> >. Acesso em: mai. 2016.

FECOMERCIO RN. Disponível em: <<http://fecomerciorn.com.br/pesquisas/relatorio-pesquisa-do-turismo-receptivo-2014/>>. Acesso em: mai. 2016.

FEMURN. Disponível em: <<http://www.femurn.org.br/noticia/202>>. Acesso em: mai. 2016.

FIPE. Disponível em: <<http://www.fipe.org.br> >. Acesso em: mai. 2016.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes. Tendências atuais do turismo potiguar: a internacionalização e a interiorização. In: NUNES, E. et al (org). **Dinâmica e gestão do território potiguar**. Natal: EDUFRN, 2007. p. 213-233.

FREITAS, Rangel Carvalho. **Apostila de Estatística**. Ituverava, 2012.

GOIS, R.A.D et al. Diagnostico sócioambiental da localidade de marambai – Aquiraz/CE. ENCONTRO NACIONAL DOS GEOGRÁFOS, 16., Porto Alegre, 2010. **Anais...** Porto Alegre, 2010.

GOLFE. Disponível em: <<http://www.golfe.esp.br/>>. Acesso em: 3 mai. 2016.

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

GONÇALVES, J. S.; SERAFIM, L.S. A política pública de turismo no Rio Grande do Norte: um estudo dos impactos econômicos e socioculturais na Grande Natal. In: ENANPAD, 30., Salvador. **Anais...**, 2006.

GORINI, Ana Paula Fontenelle; MENDES, Eduardo da Fonseca. Setor de turismo no Brasil: segmento de hotelaria. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 22, p. 111-150, 2005.

GRESSLER, Lori Alice. **Introdução à pesquisa**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

HOLANDA, A. K. C. **Setor Hoteleiro na Zona de Praia do Meireles** – Fortaleza, Ceará, Brasil. 2008. 102 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2008.

IBEROSTAR. Disponível em: <<https://www.iberostar.com/pt>> Acesso em fev. 2016.

IBGE. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

INFRAERO. Disponível em: <<http://www4.infraero.gov.br/>>. Acesso em: 24 abr. 2016.

JORNAL O POVO. Disponível em:

<<http://www.opovo.com.br/app/opovo/economia/2016/06/14/noticiasjornaleconomia,3623838/ao-menos-oito-empresas-interessadas-em-operar-geri-e-aracati.shtml>>. Acesso em: 10 jun. 2016.

KONDO, Ana L.; LATERZA Beatriz, L. **Complexos turístico-residenciais: uma investigação sobre a situação e as perspectivas deste mercado no nordeste brasileiro**. End of degree thesis. Santo Amaro, SP: SENAC, 2008.

LAGE, Beatriz Helena Gelas; MILONE, Paulo César. Receita do turismo receptivo nos países latino-americanos e no Caribe. **Revista Turismo em Análise**, v. 4, n. 1, p. 7-26, 1993.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do trabalho científico: procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos**. São Paulo: Atlas, 1986.

LIMA NETO, João de Mendonça. **Promoção do Brasil como destino turístico**. Brasília: Instituto Rio Branco, 2002.

LIMONAD, E. Yes, Nós Temos Bananas! Praias, Condomínios Fechados, Resorts e Problemas Sócio-Ambientais. **GEOgraphia**, Rio de Janeiro, v. 8, p. 12-32, 2006.

LOPES, Rosa Maria Rodrigues; ALVES, Larissa da Silva Ferreira. O desenvolvimento do turismo no estado do rio grande do Norte a partir da ação pública. **CULTUR: Revista de Cultura e Turismo**, v. 9, n. 3, p. 143-172, 2015.

MACEDO, Neusa Dias. **Iniciação à pesquisa bibliográfica: guia do estudante para a fundamentação do trabalho de pesquisa**. São Paulo: Edições Loyola, 1995.

MILL, Robert Christie. **Resorts: administração e operação**. Bookman Editora, 2009.

Ministério do Turismo. **Sol e Praia: orientações básicas**. / Ministério do Turismo, Secretaria Nacional de Políticas de Turismo, Departamento de Estruturação, Articulação e Ordenamento Turístico, Coordenação-Geral de Segmentação. – 2.ed – Brasília: Ministério do Turismo, 2010.

Ministério do Turismo. **Segmentação do turismo e o mercado**. / Ministério do Turismo, Secretaria Nacional de Políticas de Turismo, Departamento de Estruturação, Articulação e Ordenamento Turístico, Coordenação Geral de Segmentação. – Brasília: Ministério do Turismo, 2010.

MOLINA, Sergio; RODRIGUEZ, Sergio. **Planejamento integrante do Turismo: um enfoque parágrafo a América Latina**. Bauru, SP: Editora da Universidade do Sagrado Coração, de 2001.

NASCIMENTO, Lidyanne Kaline Sousa do. **Geografia, turismo e meio ambiente: uma nova face do litoral dos municípios de Extremoz e Ceará-Mirim/RN**. 2008. 117 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmica e Reestruturação do Território) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2008.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. Disponível em:

<http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/como_anda/>. Acesso em: 1 dez. 2016.

OLIVEIRA, Hamilton Reis de. **FNE PROINFRA: um estudo de caso do Sistema de Saneamento Básico da Reserva do Paiva – PE**. 2014. 131f. – Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Programa de Pós-graduação em Avaliação de Políticas Públicas, Fortaleza (CE), 2014.

PÁDUA, Elisabete Matallo Marchesini. **Metodologia Da Pesquisa**. Campinas-SP: Papirus Editora, 2002.

PAIVA, Ricardo Alexandre; VARGAS, Heliana Comin. **Os agentes produtores e consumidores do “espaço turístico”**. 2010. Disponível em: <http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/3_cincci/045-ricardo-paiva.pdf> Acesso em: 10 set. 2016.

PAIVA, Ricardo A. **O Turismo e as práticas socioespaciais**. Revista Turismo e Desenvolvimento. n17/18 p 1013-1024, 2012

PAIVA, Maria das Graças de Menezes Venâncio . Análise de programas de turismo no Nordeste na perspectiva dos planejamentos participativo e estratégico. **Rev. Econ. NE**, Fortaleza, v. 45, n. 1, p. 90-105, jan./mar. 2014.

PECK, Roxy; OLSEN, Chris; DEVORE, Jay L. **Introduction to statistics and data analysis**. Boston: Cengage Learning, 2015.

PEREIRA, A. Q. **Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará**. 159 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Fortaleza, CE, 2006.

PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia**. Fortaleza: Edições UFC, 2014.

PEREIRA, Francisca Félix; COUTINHO, Helen Rita M. Hotelaria: da era antiga aos dias atuais. **Revista Aboré**, v. 3, 2007.

PEREIRA, Francisco Wellington Ávila. **Avaliação da política de incentivos fiscais no desenvolvimento econômico-social do Município de Aquiraz – Ceará**. 2008. 115 f. Dissertação (Mestrado em Avaliação de Políticas Públicas) – Universidade Federal do Ceará, Pro - Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação, Programa de Pós-Graduação em Avaliação de Políticas Públicas, Fortaleza-Ce, 2008.

PEREIRA, A. Q; SILVA, M. N. O litoral nordestino e o imobiliário-turístico: Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte. **Geotextos**, v. 10, p. 59-82, 2014.

PITOMBEIRA, Aline Rocha. **Turismo na Zona Costeira de Aquiraz-CE: um olhar sobre os impactos socioambientais na Prainha**; Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Ceará – UECE. Centro de Ciências e Tecnologia – CCT. Fortaleza, 2014.

PINHO, Regina Rodrigues Thays; **Avaliação de impactos ambientais enquanto instrumento da política ambiental: aplicação no licenciamento de empreendimentos turístico-hoteleiros de Pernambuco**. 2007. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Gestão e Políticas Ambientais, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2007.

PORTOS E NAVIOS. Disponível em: <www.portosenavios.com.br>. Acesso em: mai. 2016.

PRÊMIO CAIO. Disponível em: <<http://www.premiocaio.com.br/>>. Acesso em: mai. 2016.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar. **Metodologia do Trabalho Científico: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico**. 2. Ed. Novo Hamburgo, RS: Editora Feevale, 2013.

RAMALHO, Elmyr Duclerc. **O complexo Costa do Sauípe: atualização de aspectos socioambientais**. 2009. 75 f. Monografia (Especialização em Formação de Professores e Pesquisadores em Turismo)-Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

RAMPAZZO, Lino. **Metodologia Científica**. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

RPORTAGEM PANORÂMICA. Disponível em: <<https://issuu.com/diariodoturismo/docs/iberostar>> Acesso em: 10 abr. 2016.

RESERVA DO PAIVA. Disponível: <<http://www.reservadopaiva.com.br/>>. Acesso em fev. 2016.

REVISTA EDIFICAR. 2013. Disponível em: <<http://revistaedificar.com.br/noticias/379-brasil-hospitality-investment-conference-complexos-de-multiuso-sao-tendencia-no-setor-hoteleiro/>> Acesso em: 10 abr. 2016.

REVISTA HOTÉIS. Disponível em: <http://www.revistahoteis.com.br/condo-resort-o-negocio-do-futuro/> > Acesso em: 10 abr. 2016

REVISTA_MANHATTAN. Disponível em: <https://issuu.com/cmanhattan/docs/revista_manhattan__1_-_final_baixa/1>. Acesso em: 10 abr. 2016

RODRIGUES, Rosa Alice. **Os impactos do desenvolvimento nas comunidades litorâneas do município de Aquiraz-Ceará**. 2004. (Tese de Doutorado). Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2004.

ROSA, Silveira; EDUARDO, Sergio; TAVARES, Marina Mendes. A recente expansão dos resorts no Brasil. **BNDES Setorial**, n. 16, p. 85-104, 2002.

SAAB, William George Lopes; DAEMON, Ilka Gonçalves. O segmento hoteleiro no Brasil. **BNDES Setorial**, v. 1, n. 13, p. 127-156, 2001.

SANTOS, Vanice dos; CANDELORO, Rosana J. **Trabalhos acadêmicos: uma orientação para a pesquisa e normas técnicas**. Porto Alegre: AGE, 2006.

SANTOS, Telma Maria Sousa. Urbanização turística e a produção do espaço nos centros do lazer: um estudo sobre Praia do Forte–Bahia. **Revista Geográfica de América Central**, v. 2, n. 47, 2011.

SANTOS JÚNIOR, Ary Pereira dos. **Investimentos internacionais e a valorização imobiliária dos municípios de Maxaranguape e Rio do Fogo**. 2015. 164f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**. São Paulo, Edusp, 2002.

SECOM BAHIA. Disponível em: <<http://www.secom.ba.gov.br/2008/11/86047/Novo-resort-gera-1500-empregos-diretos-em-Mata-de-Sao-Joao.html>>. Acesso em: 10 abr. 2016.

SECOVI-SP, 2013. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/>> Acesso em: 10 abr. 2016.

SEMACE. Disponível em: <<http://www.semace.ce.gov.br/>>. Acesso em: 10 abr. 2016.

SETUR BAHIA. Disponível em: <<http://www.setur.ba.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=25>>. Acesso em: 10 abr. 2016.

SETUR CEARÁ. Disponível em: <<http://www.setur.ce.gov.br/>>. Acesso em: 10 abr. 2016.

SILVA, A. F. C. da. **O Litoral e a MetrÓpole: Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal-RN**. (Tese de doutorado) Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, 2010.

SILVA, Kelson de Oliveira. **A residência secundária e uso do espaço público no litoral oriental potiguar**. 2010. 206 f. Dissertação (Mestrado em Dinâmica e Reestruturação do Território) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2010.

SILVA, S. B. de M.; SILVA, B. C. N.; CARVALHO, S. S. de. **Metropolização e turismo no litoral Norte de Salvador: de um deserto a um território de enclaves?** In: CARVALHO, I.; PEREIRA, G. C. Como anda Salvador. 2.ed. Salvador: Edufba, 2008. p. 189-211.

SONEIRO, Javier Callizo. **Aproximación a la geografía del turismo**. Espanha: Síntesis, 1991.

SUINVENT. Disponível em: <<http://www.setur.ba.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=31>>. Acesso em: 10 abr. 2016.

STUCCHI, Sérgio. Espaços e equipamentos de recreação e lazer. In: BRUHNS, Heloisa Turini. **Introdução aos estudos do lazer**. Campinas: Unicamp, 1997, p.105-122.

TELES, Reinaldo. **Fundamentos geográficos do turismo**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

TERRA. Disponível em: < <http://www.terra.com.br/istoedinheiro-temp/edicoes/542/artigo72510-1.htm> > Acesso em: jul. 2016.

TRIBUNA DO NORTE. Os novos horizontes do mercado imobiliário. p. 2-7, Natal, 30 jul. 2005.

_____. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/investimentos-de-estrangeiros-caem-30-este-ano-no-rn/282336> acessado em julho de 2016 > Acesso em: jul. 2016.

_____. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/crise-internacional-barrou-projetos/327323> acessado em julho de 2016 > Acesso em: jul. 2016.

_____. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/entrevista-anderson-leony/321143> acessado em julho de 2016 > Acesso em: jul. 2016.

_____. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/grupo-portugua-s-anuncia-construa-a-o-de-resort-no-rn/320520> acessado em julho de 2016 > Acesso em: jul. 2016.

_____. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/litoral-potiguar-tem-r-10-bilha-es-em-projetos-inacabados/327322> acessado em julho de 2016 > Acesso em: jul. 2016.

_____. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/idema-agiliza-licena-as-ambientais/324836> acessado em julho de 2016 > Acesso em: jul. 2016.

_____. Disponível em: < <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/megaprojetos-turisticos-no-litoral-nao-saem-do-papel/144153> acessado em julho de 2016 > Acesso em: jul. 2016.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. Disponível em: <<http://portal.tcu.gov.br/cidadao/cidadao.htm>. Acesso em: 13 fev. 2016.

TULIK, Olga (1995): **Residências secundárias: presença, dimensão e expressividade do fenômeno no Estado de São Paulo**. 1995. 154 f. Tese (Livre-Docência) - Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo. São Paulo.


WORLDGOLF. Disponível: <<http://worldgolfawards.com/>>. Acesso em: mai. 2016.

ZAP. Disponível: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>>. Acesso em: mai. 2016.

ANEXO A - COMPLEXO TURÍSTICO E IMOBILIÁRIO AQUIRAZ RIVIERA NO DISTRITO DE TAPERA EM AQUIRAZ -CE

COMPLEXO TURÍSTICO E IMOBILIÁRIO AQUIRAZ RIVIERA NO DISTRITO DE TAPERA EM AQUIRAZ - CE




UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
 INSTITUTO DE CIÊNCIAS
 DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
 GEOGRAFIA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO
 DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS
 TURÍSTICOS RESIDENCIAIS
 NAS METRÓPOLES NORDESTINAS

Autor: Naysson de Jesus Prado da Silva
 Orientador: Prof. Dr. Eustáquio Wanderley Correia
 Dantas

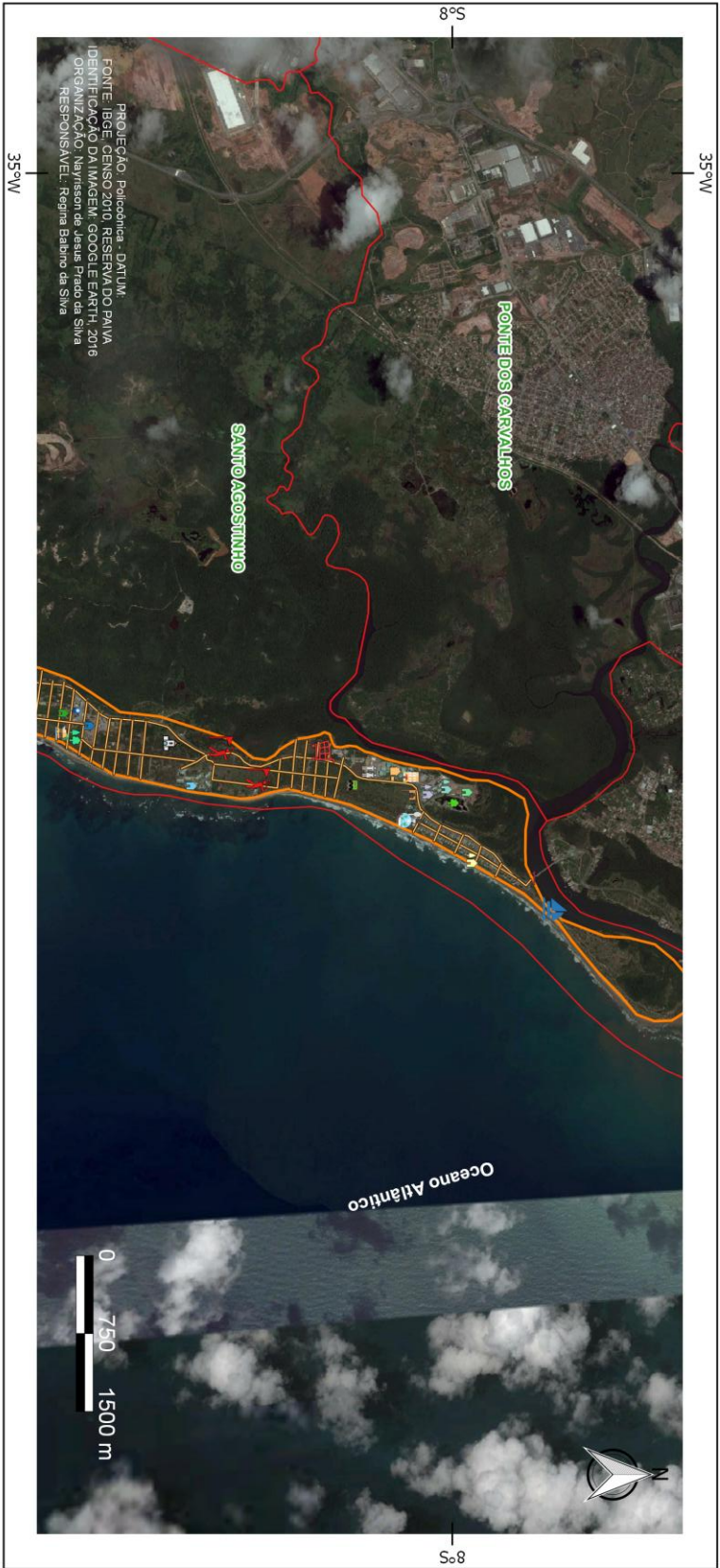
Legenda

<p>Principais Estruturas do Aquiraz Riviera</p> <ul style="list-style-type: none"> Dom Pedro Laguna Manhattan Porto Fino Quadras de Tênis Riviera Beach Place Sun City Manhattan 	<p>Campos de Golfe</p> <ul style="list-style-type: none"> Principais Vias de Acesso Quadras do Loteamento Aquiraz Riviera Distritos de Aquiraz
---	---



ANEXO B - COMPLEXO TURÍSTICO RESERVA DO PAIVA NO DISTRITO DE SANTO AGOSTINHO EM CABO DE SANTO AGOSTINHO -PE

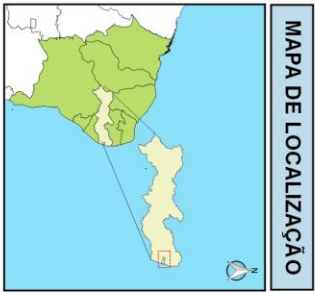
COMPLEXO TURÍSTICO RESERVA DO PAIVA NO DISTRITO DE SANTO AGOSTINHO EM CABO DE SANTO AGOSTINHO - PE



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
 CENTRO DE CIÊNCIAS
 DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
 EM GEOGRAFIA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO
 DINÂMICA SOCIOESPACIAL DOS COMPLEXOS
 TURÍSTICOS RESIDENCIAIS
 NAS METRÓPOLES NORDESTINAS

Autor: Naysson de Jesus Prado da Silva
 Orientador: Prof. Dr. Eurazog Wandereley
 Correia Damás



Principais Estruturas

Acqua Marine*	Golfe	Paratitso
Associação Geral da Reserva do Paiva	Igreja*	Parque da Lagoa
Beach Club By Sheraton*	Jardim do Mar	Verano
Empório Gourmet	Marina	Vila do Corais
Escola*	Marada da Península	Principais Vias
Estande de Vendas	Novo Mundo Empresarial	Reserva do Paiva
	Open Mall	Sheraton Reserva do Paiva Hotel
		Supermercado
		Terraco Laguna
		Distritos de Cabo Santo Agostinho

Legenda

Fonte: Autores e Google Earth, 2016

ANEXO C - COMPLEXO TURÍSTICO IBEROSTAR NO DISTRITO DE AÇU DA TORRE EM MATA DE SÃO JOÃO - BA

