



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

JOSÉ ALMIR RAMOS MAIA FILHO

A MULTIPROPRIEDADE: ESTRATÉGIA EMPRESARIAL E VETOR DE REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LITORÂNEO

FORTALEZA

2023

JOSÉ ALMIR RAMOS MAIA FILHO

A MULTIPROPRIEDADE: ESTRATÉGIA EMPRESARIAL E VETOR DE REPRODU-
ÇÃO DO ESPAÇO URBANO LITORÂNEO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Federal do Ceará, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Geografia. Área de concentração: Dinâmica territorial e ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira.

Coorientador(a): Prof.^a Dr.^a Marília Natacha de Freitas Silva.

FORTALEZA

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Sistema de Bibliotecas

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

- M186m Maia Filho, José Almir Ramos.
A multipropriedade : estratégia empresarial e vetor de reprodução do espaço urbano litorâneo / José Almir Ramos Maia Filho. – 2023.
163 f. : il. color.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2023.
Orientação: Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira.
Coorientação: Profa. Dra. Marília Natacha de Freitas Silva.
1. Urbanização litorânea. 2. Imobiliário-turístico. 3. Segundas residências. 4. Financeirização. I. Título.
CDD 910
-

JOSÉ ALMIR RAMOS MAIA FILHO

A MULTIPROPRIEDADE: ESTRATÉGIA EMPRESARIAL E VETOR DE REPRODU-
ÇÃO DO ESPAÇO URBANO LITORÂNEO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-
Graduação em Geografia, da Universidade Fe-
deral do Ceará, como parte dos requisitos para
a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em: 21/09/2023.

BANCA EXAMINADORA

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

Prof.^a Dr.^a Marília Natacha de Freitas Silva (Coorientadora)
Fundação Universidade Federal de Rondônia (UNIR)

Prof. Dr. Roberto Moraes Pessanha
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense (IFF)

Prof.^a Dr.^a Sarah Lucia Alves França
Universidade Federal de Sergipe (UFS)

Aos meus avós maternos, *in memoriam*, Isabel e Antônio Juca, pelas memórias de meus primeiros contatos com o mar e por suas histórias de vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por sempre guiar meus caminhos e por me conceder saúde e força espiritual para iniciar e concluir a pesquisa, em meio a momentos tão turbulentos que vivenciamos nos últimos anos.

Aos meus pais, Tereza e Almir, por todo o amor, confiança, suporte e paciência. Agradeço por sempre me incentivarem a buscar o melhor de mim, apesar de minhas inseguranças.

À minha companheira Rafaela, que esteve comigo ao longo de toda a minha vivência na universidade e que tanto me incentivou a dar continuidade aos estudos na Pós-graduação. Agradeço ainda pela paciência na leitura e revisão sempre atenta dos meus trabalhos.

Ao amigo Régis, pelo seu auxílio na elaboração dos mapas.

Aos demais amigos da época da graduação, em especial aos que ainda mantenho contato, Daniel, Welson, Ivo, Victor Gabriel, José Vitor, Brenno, Thiago e José Luiz.

Meu agradecimento ao professor Alexandre, pela valiosa orientação e parceria na construção deste trabalho, a quem sou grato pela confiança. À professora Marília Natacha, que também colaborou na orientação e forneceu importantes apontamentos, agradeço pelo apoio.

Aos professores do Departamento de Geografia - UFC, Clélia, Iara, Alexsandra, José e Eustógio, pelos ensinamentos durante a caminhada no mestrado.

Ao Matheus, pela parceria na disciplina de Seminários de Temas Específicos e posterior colaboração na publicação de um artigo.

À Gabriela, pela ajuda e gentileza no fornecimento de informações e materiais sobre o mercado imobiliário.

Aos integrantes do Lapur, professores, bolsistas e voluntários, pela convivência, troca de experiências e conhecimento adquirido nas atividades e grupos de estudo. E, em especial, aos membros do Grupo de Pesquisa *Urbabeach*, Nayrison, Isabela, Kaio, Maurício, Edilana e Leandro.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

RESUMO

Aliada às tipologias de empreendimentos, historicamente presentes em localidades turísticas, uma modalidade na forma de aquisição e uso de imóveis vem ganhando força nos últimos anos a nível nacional: a multipropriedade. Trata-se da compra com direito de posse de frações de imóveis com uso compartilhado. Nesse sentido, o objetivo desta pesquisa é analisar o contexto e as estratégias na produção de espaços turísticos a partir dos Complexos Turísticos Residenciais de multipropriedade. Os procedimentos teórico-metodológicos da pesquisa se articulam a partir da investigação da produção do espaço urbano litorâneo e caracterização das práticas marítimas modernas, com ênfase nas segundas residências. Em seguida, há a caracterização do *timeshare*, conceito originário da atividade da habitação compartilhada, em suas origens e consolidação, a partir de consulta e análise de estudos sobre a temática em escala internacional, bem como a expansão atual da multipropriedade a nível nacional. Para tal, conta-se com o auxílio de relatórios do setor imobiliário, servindo para o rastreamento dos projetos, dos principais grupos envolvidos e suas estratégias, além da caracterização das práticas espaciais que justificam a inserção desses empreendimentos. Por fim, investiga-se a financeirização do setor imobiliário e a relação do mercado financeiro com os grupos imobiliários na produção de espaços turísticos. Pode-se constatar que os investimentos públicos e os interesses dos grupos imobiliários, ao desenvolverem projetos residenciais no modelo da multipropriedade, se beneficiam das práticas de lazer pré-existentes, a variar conforme a região analisada, o que evidencia o potencial turístico dessas localidades e objetiva atrair novos fluxos, culminando na transformação desses espaços. Atualmente, percebe-se um vetor de expansão dos investimentos e de novos projetos de multipropriedade em direção ao Nordeste, com a tendência de localização litorânea dos empreendimentos, aproveitando das rugosidades do processo de turistificação e metropolização. Essa tendência dá seguimento ao movimento de transformação urbana no litoral nordestino pelo turismo, a partir das tipologias de complexos redefinidas constantemente pelo setor imobiliário-turístico. Conclui-se que esse processo, ainda em evolução, desencadeia a formação de novos territórios, a partir da produção espacial de imóveis turísticos compartilhados, que tem por principal característica o protagonismo e a articulação dos grupos financeiros e imobiliários, suscitando na formação de enclaves turísticos e contradição entre os grupos sociais presentes.

Palavras-chave: urbanização litorânea; imobiliário-turístico; segundas residências; financeirização

ABSTRACT

Allied to the types of developments, historically present in tourist locations, a modality in the form of acquisition and use of real estate has been gaining strength in recent years at a national level: multiproperty. This is the purchase with ownership rights of fractions of real estate with shared use. In this sense, the objective of this research is to analyze the context and the strategies in the production of touristic spaces from the Multiproperty Residential Tourist Complexes. The research's theoretical-methodological procedures are articulated from the investigation of the production of coastal urban space and the characterization of modern maritime practices, with emphasis on second homes. Then there is the characterization of timeshare, the original concept from the activity of shared housing, in its origins and consolidation, based on consultation and analysis of studies on the subject on an international scale, as well as the current expansion of timeshares at a national level. To this end, it relies on the help of reports from the real estate sector, serving to track projects, the main groups involved and their strategies, in addition to characterizing the spatial practices that justify the insertion of these projects. Finally, the financialization of the real estate sector and the relationship between the financial market and real estate groups in the production of tourist spaces are investigated. It can be seen that public investments and the interests of real estate groups, when developing residential projects in the multiproperty model, benefit from pre-existing leisure practices, varying according to the analyzed region, which highlights the tourist potential of these locations and aims to attract new flows, culminating in the transformation of these spaces. Currently, a vector of expansion of investments and new multiproperty projects can be seen towards the Northeast, with the tendency for developments to be located on the coast, taking advantage of the roughness of the touristification and metropolization process. This trend continues the movement towards urban transformation on the northeastern coast through tourism, based on the typologies of complexes constantly redefined by the real estate-tourism sector. It is concluded that this process, still in evolution, triggers the formation of new territories, from the spatial production of shared tourist properties, whose main characteristic is the protagonism and articulation of financial and real estate groups, giving rise to the formation of tourist enclaves and inequalities between the present social groups.

Keywords: coastal urbanization; real estate-tourism; second homes; financialization

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Vista aérea do loteamento Enseada de Lagoinha	37
Figura 2 – Folder promocional do loteamento Enseada de Lagoinha	38
Figura 3 – Praia de Iracema – Fortaleza, em 1931. Destaque para as casas de veraneio ao fundo	44
Figura 4 – Estação Ferroviária de Boa Viagem	45
Figura 5 – Praia de Areia Preta (RN), em 1957. Destaque para a presença intensa de banhistas	46
Figura 6 – Cidade Balneária de Amaralina, no final dos anos 1930	47
Figura 7 – Campos de <i>golf</i> na Costa Cálida. Região de Múrcia, na Espanha	50
Figura 8 – Campo de <i>golf</i> do Complexo Turístico Aquiraz Riviera	50
Figura 9 – Grand Palladium Imbassaí, no município de Mata de São João, no estado da Bahia	52
Figura 10 – Vila Galé Cumbuco, no município de Caucaia, Ceará	53
Figura 11 – Perspectiva do Pyreneus Residence, com área de 30 mil m ²	59
Figura 12 – Cartaz promocional do então Prestatyn Holiday Camp dos anos 1950 no Reino Unido, adquirido depois por Fred Pontin e renomeado para Tower Beach	62
Figura 13 – Imagem de um dos resorts da Hapimag, localizado em Ascona, na Suíça	63
Figura 14 – Vista para o ski resort Superdévuluy, localizado na França	63
Figura 15 – Linha do tempo do processo de consolidação do timeshare	69
Figura 16 – Península All-Suite Hotel	71
Figura 17 – Fatores do poder de intercâmbio para a permuta de hospedagem	72
Figura 18 – Divulgação da RCI no site do Hard Rock Hotel Fortaleza	74
Figura 19 – Presença das filiais da RCI pelo mundo	74
Figura 20 – Processo de alavancagem recíproca de valor	80
Figura 21 – Multipropriedade e suas formas temáticas	81
Figura 22 – São Pedro Thermas Resort, empreendimento de multipropriedade vincula- do ao Thermas Water Park	82
Figura 23 – Terrazo Ponta Negra, Natal (RN)	83
Figura 24 – Kiteland Maramar, Teresina (PI)	84
Figura 25 – Vista aérea do Surfland Club	85

Figura 26 – Imagem do projeto do empreendimento Castelos do Vale	86
Figura 27 – Evian Thermas Residence com destaque para a piscina termal	87
Figura 28 – Malai Manso Resort, com destaque para o Lago do Manso, Chapada dos Guimarães (MT)	88
Figura 29 – O “vale do turismo” em Olímpia-SP	95
Figura 30 – Empreendimentos de multipropriedade em Olímpia (SP)	97
Figura 31 – Parques aquáticos e os empreendimentos de multipropriedade em Olímpia (SP)	99
Figura 32 – Como funcionam os fundos imobiliários	107
Figura 33 – Empresas que compõem o WAM Group	118
Figura 34 – Atividades e alguns dos principais empreendimentos da Gramado Parks	119
Figura 35 – Principais empreendimentos da GAV Resorts pelo país	121
Figura 36 – Linha do tempo da VCI	124
Figura 37 – Banner promocional de uma das <i>timeshare exit companies</i>	129
Figura 38 – Vista aérea das obras do Hard Rock Hotel Fortaleza	137
Figura 39 – Obras do Hard Rock Hotel no início de fevereiro de 2023	138
Figura 40 – Aspecto das <i>townhouses</i> do Hard Rock Hotel. Destaque para o cercado construído em volta do empreendimento	138
Figura 41 – Imagem panorâmica da praia de Lagoinha, com destaque para a área do Hard Rock Hotel Fortaleza	139
Figura 42 – Masterplan de divulgação do empreendimento The Coral Beach Resort	141
Figura 43 – Modelo de uma das acomodações do The Coral	142

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 –	Quadro metodológico dos objetivos	26
Quadro 2 –	Características das segundas residências relativas ao tempo-espaço	40
Quadro 3 –	Variáveis em comum do modelo espanhol e brasileiro para o desenvolvimento do turismo residencial	51
Quadro 4 –	Padrões básicos legais de aquisição do <i>timeshare</i>	65
Quadro 5 –	Diferenças entre <i>timeshare</i> e multipropriedade	66
Quadro 6 –	Padrão de localização dos empreendimentos de multipropriedade e práticas espaciais vinculadas	79
Quadro 7 –	Empreendimentos de multipropriedade em Olímpia-SP	98
Quadro 8 –	Lista dos empreendimentos da marca Hard Rock no Brasil	125
Quadro 9 –	Empreendimentos da marca Hard Rock pelo mundo	135
Quadro 10 –	Empreendimentos de multipropriedade no Brasil – Relatório da Multipropriedade 2022	160
Quadro 11 –	Os 10 maiores empreendimentos de multipropriedade do Brasil	165

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização dos empreendimentos de multipropriedade no Brasil em 2022 ...	78
Mapa 2 – Maiores resorts de multipropriedade do Brasil (2022)	89
Mapa 3 – Mapa de localização de empreendimento, áreas de interesse para supressão e reservas legais	122
Mapa 4 – Domicílios de uso ocasional no Nordeste – Censos de 2010 e 2022	132
Mapa 5 – Empreendimentos de multipropriedade no Nordeste do Brasil em 2022	133

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Quantidade de empreendimentos de multipropriedade por incorporadora/administradora	117
Gráfico 2 – Percentual de empreendimentos por tipo de imóvel no Nordeste	134

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Perfil dos resorts timeshare (2003)	68
Tabela 2 – Divisão dos afiliados da RCI pelo mundo	73
Tabela 3 – Levantamento dos empreendimentos de multipropriedade no Brasil	76
Tabela 4 – Arrecadação de receita anual no município de Olímpia – SP	100
Tabela 5 – Renda fixa e híbridos dos principais distribuidores no mercado de capitais no ano de 2023	104
Tabela 6 – Estatísticas dos Fundos de Investimento Imobiliário (maio/2023)	108
Tabela 7 – FIIs mais negociados em 2020	109
Tabela 8 – Os FII de multipropriedade e loteamento com mais captação no ano de 2020	111
Tabela 9 – Comparativo do cenário da multipropriedade entre 2022 e 2023	130

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADIT	Associação Brasileira para o Desenvolvimento Imobiliário
AMBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Proteção Permanente
ARDA	American Resort Development Association
B3	Brasil, Bolsa e Balcão
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
Cadastur	Cadastro de Prestadoras de Serviços Turísticos
Covid-19	Corona Virus Disease
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DADETUR	Departamento de Apoio ao Desenvolvimento dos Municípios Turísticos
EMBRATUR	Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo
ETIs	Empreendimentos Turísticos e Imobiliários
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FUNGETUR	Fundo Geral do Turismo
FII	Fundos de Investimentos Imobiliários
GPS	Sistema de Posicionamento Global
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
Idema	Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do RN
IPECE	Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará
LAPUR	Laboratório de Planejamento Urbano e Regional
MTUR	Ministério do Turismo
MCMV	Minha Casa Minha Vida
PLANDIRF	Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PRDN	Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste
PRODETUR-NE	Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste
Proinfotur	Programa de Valorização da Infraestrutura Turística do Litoral Oeste
RCI	Resort Condominiums International

RCO	Resort Development Organization
RMF	Região Metropolitana de Fortaleza
RMs	Regiões Metropolitanas
Secovi	Sindicato da Habitação e Condomínios
SEMACE	Superintendência Estadual do Meio Ambiente
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
SUDENE	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
TCA	Timeshare Consumer Association
TEA/AECOM	Themed Entertainment Association
UHs	Unidades Habitacionais
VCI	Venture Capital Investments
VGv	Valor Geral de Vendas
ZEEC	Zoneamento Ecológico-Econômico da Zona Costeira do Ceará

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	18
2	TURISMO E SEGUNDAS RESIDÊNCIAS: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LITORÂNEO	33
2.1	Considerações teóricas e práticas sobre a produção do espaço urbano litorâneo	33
2.2	A ascensão e consolidação das práticas marítimas modernas no Nordeste do Brasil	43
2.3	Fragmentação e homogeneização do território turístico	54
3	DA CONSOLIDAÇÃO DO <i>TIMESHARE</i> À MULTIPROPRIEDADE NO MERCADO BRASILEIRO	61
3.1	Surgimento do <i>timeshare</i> e consolidação do modelo	61
3.1.1	<i>As redes de intercâmbio de hospedagem</i>	72
3.2	A multipropriedade no Brasil: padrão de ocupação dos projetos e práticas espaciais envolvidas	75
3.2.1	<i>Lei 13.777: a Lei da multipropriedade</i>	91
3.2.2	<i>O modelo de Olímpia (SP): atual parque da multipropriedade no Brasil</i>	94
4	O CENÁRIO DA MULTIPROPRIEDADE: FINANCEIRIZAÇÃO, ESTRATÉGIAS E PERSPECTIVAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO TURÍSTICO	101
4.1	Financeirização do setor imobiliário: os FII's em multipropriedade	101
4.2	O papel dos players imobiliários na transformação do espaço urbano	115
4.3	Direcionamentos do imobiliário-turístico: expansão da multipropriedade para o Nordeste	131
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	144
	REFERÊNCIAS	149
	APÊNDICE A – BASE DE ELABORAÇÃO DO MAPA 1	160
	APÊNDICE B – BASE DE ELABORAÇÃO DO MAPA 2	165

1 INTRODUÇÃO

O turismo desponta no Ceará como prática marítima moderna em meados do século XX, com o desejo dos cidadãos de estarem próximos ao mar. Essa prática europeia foi imitada e adaptada pela elite fortalezense, que via no mar um espaço terapêutico e de recreação (DANTAS, 2011). A propagação desse lazer foi um sucesso no estado supracitado, que conta com uma extensa orla marítima (aproximadamente 600 km), sol e ventos incessantes durante quase o ano inteiro.

Na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), historicamente, a produção espacial vinculada a metropolização está pautada em torno de algumas atividades econômicas, por exemplo: (1) a indústria, que se desenvolveu a partir da destinação de recursos da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), incentivando os ramos tradicionais da indústria presente em Fortaleza (AMORA, 1978); (2) a agropecuária, vinculada à produção industrial, no que se refere ao beneficiamento de produtos agrícolas, promovendo a existência de uma rede de fluxos interligada e multiescalar por toda a RMF (ELIAS, 2020); e, mais recentemente, (3) o turismo, que se converte, na contemporaneidade, em uma das atividades econômicas do Ceará que vem ganhando destaque nacional e internacional. Nesse sentido, Paiva (2011) afirma que a produção espacial na RMF é híbrida, por nela estarem presentes diversas dinâmicas econômicas, sendo o turismo uma das variáveis das transformações socioespaciais, mas não a exclusiva.

Os processos espaciais englobam um conjunto de forças atuantes na transformação socioespacial em diferenciadas escalas. Trata-se de diferentes ações e estratégias conduzidas por agentes sociais de produção do espaço no sentido de viabilizar localizações, relocações e permanências de atividades e de fluxos em determinado período de tempo (CORRÊA, 2007).

O espaço, nesse sentido, é definido pelas estruturas sociais dominantes, que nele atuam, dominam e se apropriam, formando as territorialidades (GAMA, 1992). É através das práticas espaciais que os grupos sociais dominantes objetivam e sustentam seus projetos específicos (CORRÊA, 2007). Assim, pode-se observar a atuação dos grupos turísticos e imobiliários em suas associações com o mercado de capitais, como principal condicionante de redefinição socioespacial em diversas localidades na atualidade, sobretudo em áreas litorâneas.

O sucesso proporcionado pelo turismo, aliado à prática da vilegiatura marítima¹, tornou tais práticas marítimas catalisadoras do processo de metropolização em municípios litorâneos, fenômeno que ocorreu em outros estados nordestinos, como Pernambuco, Bahia, Rio Grande do Norte e também no Ceará, notadamente em Fortaleza, assim como nos demais municípios integrantes da RMF.

Dessa forma, percebida a função do turismo como potencial atividade econômica, houve grandes investimentos estatais e privados, mais especificamente a partir da década de 1990, período de implantação do Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE)², que disponibilizou grandes quantias, investindo em zonas de praias de municípios litorâneos e atuando na valorização turística (PEREIRA, 2014). Esse investimento serviu para obras de restauração, construção de rodovias, ampliação e reforma de aeroportos e implementação de infraestrutura nas localidades turísticas, condicionando e fortalecendo o fluxo turístico nessas áreas.

O turismo, nesse sentido, se configura como vetor econômico, articulando e reformulando fixos e fluxos em contextos multiescalares. No Ceará, as transformações socioespaciais resultantes desse processo são de grande proporção, pois além da infraestrutura reforçar o turismo litorâneo, ocorre simultaneamente uma maior articulação entre a metrópole Fortaleza e os municípios litorâneos metropolitanos, mas também com outros municípios fora da área metropolitana (ARAÚJO, 2015).

Os investimentos e políticas públicas alteraram toda a dinâmica espacial dessas localidades praianas. Inicialmente, Fortaleza, a capital – que era o ponto de lazer principal e espaço de moradia da elite –, passa a expandir e polarizar sua área de influência aos municípios litorâneos vizinhos (Caucaia, à oeste, e Aquiraz, à leste). No Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Fortaleza (PLANDIRF) já constava a importância estratégica dos dois municípios limítrofes à capital como vetores de expansão da atividade turística (PEREIRA, 2014). Municípios esses que passam a ser procurados também como refúgios e opções de lazer por parte das classes mais abastadas.

Com a turistificação desses territórios litorâneos, houve mudanças significativas em relação às tipologias residenciais e turísticas ao longo do tempo. Essas variações ocorrem

¹ Vilegiatura marítima é a “[...] a prática social de estabelecer estadia em um determinado lugar, de maneira não compulsória e sazonal, para fins de lazer em função de determinadas amenidades naturais ou artificializadas” (PEREIRA, 2012, p. 17).

² O PRODETUR constituiu-se de três fases específicas (PRODETUR I, II e NACIONAL), cada uma delas com diferenciações político-administrativas, detalhadas em: ARAÚJO, E. F. **As políticas de turismo e os espaços litorâneos na região metropolitana de Fortaleza**. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.

desde as formas das segundas residências como também dos hotéis, pousadas e outros equipamentos turísticos, que passam a concorrer pelo espaço com as demais formas prévias ao estabelecimento da atividade turística. Por todo o Nordeste, as casas de veraneio, adquiridas pela elite como segundas residências, dividiam espaço com as moradias tradicionais de habitantes locais, constituídos, sobretudo, por pescadores. Paulatinamente, as pousadas e hotéis vão se expandindo (tanto em forma, como função), tomando, muitas vezes, o espaço dessas comunidades tradicionais, que, no entanto, ainda resistem em diversas dessas localidades.

A urbanização litorânea ocorre, principalmente, a partir da ação no espaço de alguns agentes do turismo (Estado, promotores imobiliários, proprietários de terra), a partir dos interesses do mercado imobiliário e/ou do potencial uso para as práticas marítimas modernas. Assim, a paisagem litorânea no Nordeste é hoje formada pela urbanização dispersa, paralela à costa e de forma descontínua, com suas manchas e fragmentos urbanos, frutos da ação e dos interesses dos agentes mencionados (CUNHA, 2017).

Atualmente, os domicílios de uso ocasional adquirem diversas formas, como os *resorts*, *condoresorts* e os Empreendimentos Turísticos e Imobiliários (ETIs)³. Entre os anos 2000 a 2010, no território brasileiro, especialmente no Nordeste, destaca-se o crescimento no número de ETIs. Tais complexos representam a junção das segundas residências com os serviços e as atrações disponíveis em resorts (ARAÚJO et al., 2022; PEREIRA; ABREU, 2022).

Fatores como a disponibilidade de áreas litorâneas não urbanizadas próximas às metrópoles e os incentivos fiscais das políticas públicas atraíram investidores estrangeiros, favorecendo a construção desses empreendimentos. Em 2010, existiam sessenta e dois (62) ETIs no litoral brasileiro, sendo quarenta e seis (46) localizados no Nordeste (ARAÚJO et al., 2022). São modelos da dinâmica imobiliária que seguem padrões internacionais. Portanto, de certo modo, são modelos fechados da recriação de territórios dentro de outro território, gerando as multiterritorialidades (HAESBAERT, 2014).

A presença desses complexos turísticos desencadeia mudanças em toda a localidade litorânea na qual estão inseridos. Mudam os estabelecimentos comerciais, os serviços oferecidos, além de toda uma infraestrutura, que passa a ser planejada e aos poucos implementada, para receber os turistas e os vilegiaturistas. Além disso, favorece um padrão mercantil-urbano (loteamentos e novos condomínios) dos terrenos próximos aos empreendimentos e contribui para a especulação imobiliária. No exemplo do Ceará, todas as transformações soci-

³ Os Empreendimentos Turísticos Imobiliários podem ser conceituados como conglomerados, que em sua estrutura interna organizada, oferecem uma série de atividades de lazer e de ócio, unindo o elemento turístico e o imobiliário (SOUSA; MATIAS; SELVA, 2016).

oespaciais são resultantes da metropolização, oriunda da capital Fortaleza, que tem como principal força catalisadora o potencial turístico vislumbrado no poder simbólico do conjunto: sol, mar e ventos – imagem esta que conta com ampla divulgação publicitária.

As tipologias do imobiliário turístico no litoral nordestino evoluíram e se diversificaram. Houve uma ampliação tanto das tipologias de empreendimentos (resorts, hotéis e flats) quanto das modalidades de aquisição/hospedagem (integral, *timeshare* e fracionado), oferecendo diversas possibilidades e atendendo a distintos perfis de turistas e vilegiaturistas, tornando mais dinâmica a produção do espaço urbano turístico (SILVA, 2016).

Aliada às tipologias de empreendimentos inseridas nos espaços turísticos litorâneos, uma modalidade na forma de aquisição e uso de imóveis vem ganhando força nos últimos anos a nível nacional: a multipropriedade. A Lei 13.777, ou Lei da Multipropriedade, foi publicada em 2018 e possibilita a posse de um imóvel por vários proprietários, através do regime de usufruto do imóvel por fração de tempo determinado (BRASIL, 2018). Conhecida internacionalmente como *timeshare*⁴, essa prática já foi difundida e consolidada internacionalmente, notadamente nos Estados Unidos e países da Europa. Trata-se de mais uma estratégia, por parte dos setores imobiliários, para a comercialização de imóveis, que não se restringe aos espaços litorâneos, mas que ao se realizar nos mesmos, traz uma série de impactos sociais, ambientais e econômicos. É a essa modalidade de posse de imóveis turísticos (multipropriedade) que daremos destaque neste trabalho.

No Brasil, em levantamento da Caio Calfat Real Estate Consulting (2022), existiam 156 empreendimentos de multipropriedade espalhados pelo país, divididos entre: prontos, em construção ou em lançamento. No Nordeste eram 44 empreendimentos, sendo 6 deles no Ceará (Manhattan Beach Riviera, em Aquiraz; Dom Pedro Laguna, em Fortaleza; Alchymist Luxury Resort, em Jericoacoara; Residence Club at Hard Rock Hotel Fortaleza, em Paraipaba; Residencial Beverly Hills, no Porto das Dunas e The Coral, em Trairi). Além desses, citados no documento, existe também o projeto para a construção do Sun City Rota das Emoções, localizado no extremo litoral oeste cearense, no município de Camocim, e mais uma unidade do Hard Rock Hotel, em lançamento na praia de Jericoacoara.

A proposta inicial da presente pesquisa seria em destacar o recorte do litoral oeste cearense, evidenciando exemplos da multipropriedade em dois municípios vizinhos e pertencentes à RMF, que nos últimos anos vêm ganhando importância e destaque no que se refere à

⁴ Também conhecido por outros nomes, como: multipropriedade, copropriedade, residência de férias de propriedade compartilhada, entre outros. Sendo *timeshare* o termo mais comum (PRYCE, 1990). É a compra com direito de propriedade de determinados períodos de tempo (geralmente uma semana ou mais) em empreendimentos turísticos.

destinação turística: Paraipaba e Trairi. Esse destaque também é percebido através de políticas públicas para essa porção do litoral cearense, como o Programa de Valorização da Infraestrutura Turística do Litoral Oeste (Proinfotur), aprovado pelo Senado em 2013, que corrobora com esse vetor turístico de expansão. Trata-se de um investimento internacional de US\$ 112 milhões que visou melhorias na infraestrutura turística e preservação ambiental (CEARÁ, 2013).

Ambos, Trairi e Paraipaba, se constituem como os municípios mais distantes da capital metropolitana e têm em comum, na sua faixa litorânea, a existência de dois grandes empreendimentos imobiliários de multipropriedade: (1) o The Coral, inaugurado recentemente, mas ainda passando por implementações, é considerado o primeiro empreendimento de multipropriedade do Ceará, localizado na praia de Flecheiras, no Trairi, de responsabilidade do grupo holandês Bric; e (2) o Hard Rock Hotel Fortaleza, já em fase final de construção, com previsão de entrega para o final de 2023, localizado na Praia da Lagoinha, em Paraipaba, de responsabilidade da Venture Capital Investments (VCI). Outros projetos semelhantes de multipropriedade, da marca Hard Rock, de responsabilidade da VCI, estão em andamento por todo o país. Um deles, o Hard Rock Hotel Ilha do Sol, localizado na Ilha do Sol, no Paraná, também está com a construção avançada.

Diversos trabalhos acadêmicos, inclusive em nosso grupo de pesquisa sobre a urbanização litorânea na RMF, vinculados ao Laboratório de Planejamento Urbano e Regional (LAPUR), versaram sobre empreendimentos imobiliários nas metrópoles nordestinas e sua relação com a metropolização ocasionada, associando a atividade imobiliária ao turismo, como o de Silva (2013); Silva (2016) e Cunha (2017). Outros que também merecem destaque, por tratarem da urbanização turística, ainda que considerando outras vertentes, como o planejamento, são os de Araújo (2012) e Castro (2016).

Com a proposta de nos aproximar dos trabalhos realizados por outros membros do nosso grupo de pesquisa sobre o litoral nordestino e as segundas residências, o intuito inicial seria na abordagem sobre as territorialidades e as transformações suscitadas pela presença dos empreendimentos de multipropriedade no litoral oeste. Após a qualificação e considerações da banca, constatamos a falta de elementos suficientes para dar conta dos objetivos propostos utilizando apenas esse recorte cearense, principalmente com relação às transformações no território. As principais razões que nos levaram a mudar a abordagem são descritas a seguir:

- Obras dos empreendimentos ainda em andamento;
- Transformações ainda incipientes, considerando apenas o recorte pretendido;

- Necessidade de um entendimento macro escalar da atividade da multipropriedade, entendimento das suas origens, estratégias, grupos responsáveis, relações com o mercado financeiro e práticas espaciais envolvidas, nesse sentido, indo além do recorte inicial pretendido.

Tais razões nos levaram a modificar alguns objetivos da dissertação: a abordagem sobre as territorialidades e transformações no litoral oeste deixou de ser o foco principal da pesquisa, ao entendermos que o processo em existência abrange todo o território nacional, em diferentes escalas e com práticas diversas. Dessa forma, a análise em torno da multipropriedade passou a ser o elemento principal, ainda que ressaltamos ao longo do trabalho os exemplos cearenses, principalmente o empreendimento do Hard Rock Hotel Fortaleza.

Nosso interesse e contribuição ao tema, além de identificar e analisar os complexos turísticos, sob a modalidade da multipropriedade (um mercado imobiliário em constante evolução pelo país), é o de responder aos seguintes questionamentos:

- a) Quais são as estratégias de produção do espaço turístico pelos agentes da multipropriedade?
- b) Quais as motivações (políticas e/ou interesses de grupos privados) por trás da escolha dessas localidades para a construção dos mesmos?
- c) Existe algum planejamento ou política pública norteando a construção de empreendimentos sob a modalidade de multipropriedade?
- d) Quais práticas espaciais e outras tipologias de empreendimentos turísticos são encontradas nessas localidades que possam justificar a chegada desse modelo?
- e) Como ocorre a financeirização dessa atividade e qual sua relação na produção do espaço?

Nesse sentido, o objetivo deste trabalho é analisar o contexto e as estratégias na produção de espaços turísticos a partir dos Complexos Turísticos Residenciais de multipropriedade. Tomaremos alguns caminhos específicos, a fim de alcançar o objetivo principal, que serão elencados a seguir:

- Caracterizar a produção urbana no litoral a partir das segundas residências e evolução da atividade através das formas, usos, estruturas e funções;
- Analisar o contexto multiescalar da modalidade do *timeshare*: origem e desdobramentos espaciais;
- Caracterizar e analisar a financeirização no setor imobiliário, através do instrumento da multipropriedade e sua relação com a produção do espaço;

O turismo é uma prática de lazer que traz impactos para a comunidade receptora por se tratar de uma atividade transformadora da dinâmica local, apresentando consequências distintas (positivas e/ou negativas), dependendo da forma como acontece – ou seja, se existe planejamento sustentável, diálogo com a comunidade e políticas públicas que norteiem o desenvolvimento da prática como um todo, entre outros aspectos (SILVA et al., 2017).

Nos países periféricos capitalistas, os estudos sobre complexos turísticos buscam interpretar os desenvolvimentos urbanos, os novos residentes, o processo de mudanças, além dos impactos e efeitos causados por tais transformações. De maneira geral, são observadas mudanças demográficas e territoriais, bem como forte presença da iniciativa privada, o que destaca as contradições e conflitos com a população residente anterior a atividade turística (PEREIRA; SILVA; SALINAS-ARREORTUA, 2021).

A implantação de megaprojetos turísticos, muitas vezes expropriando comunidades tradicionais, leva a um acelerado processo de urbanização, que, sem o devido planejamento urbano e territorial, acarreta desequilíbrios ecológicos e afeta os residentes originais, desencadeando a chamada diferenciação social (NÚÑEZ; RODRÍGUEZ; GIMÉNEZ, 2018).

Este estudo se torna relevante por trazer uma leitura crítica e investigativa da modalidade de segundas residências, ainda mais se considerarmos que os empreendimentos de multipropriedade em espaços turísticos nordestinos são parte de uma dinâmica imobiliária relativamente nova no cenário nacional (porém não exclusiva desse recorte), potencializada nos últimos anos a partir de dois fatores condicionantes. O primeiro é a instabilidade econômica, a partir do ano de 2015, com a queda de 33% de financiamentos (R\$ 75,6 bilhões) e consequente perda real do preço dos imóveis (FIPEZAP, 2016), o que fez com que os agentes imobiliários buscassem outras estratégias para captação de fundos e vendas de novos imóveis. O outro fator foi justamente a aprovação da Lei 13.777, em 2018, que regulou o mercado da multipropriedade no Brasil, ocasionando o *boom* de projetos nessa vertente.

É relevante colocar em evidência esta estratégia de produção imobiliária e investigar de qual forma esse novo tipo de modalidade impactará as localidades onde estão inseridas. A pesquisa sobre a atividade imobiliária, via multipropriedade em destinos turísticos, traz uma contribuição aos estudos relacionados à urbanização litorânea e permitirá o desenvolvimento de novas pesquisas, em outras abordagens, sobre o tema. Este trabalho também mostra a importância da compreensão dos processos de financeirização atrelados à produção de espaços turísticos e as associações existentes entre os fundos de investimento e os grupos imobiliários. Dessa forma, uma análise e um estudo crítico permitem vislumbrar como estão sendo feitos os usos de tais espaços turísticos na atualidade.

A pesquisa visa incentivar também a criação e/ou inclusão de políticas públicas que integrem a participação cidadã nas tomadas de decisão referentes ao desenvolvimento urbano, como uma forma de evitar agressões aos territórios e lugares comuns de populações locais. Esse objetivo se torna ainda mais relevante ao levarmos em consideração que o mercado imobiliário da multipropriedade é muito agressivo – com intensa movimentação de capital financeiro –, principalmente pelo lançamento de diversos projetos em localizações controversas. É necessário haver planejamentos participativos, em que a sociedade, o governo e a iniciativa privada pensem em soluções que beneficiem a todos (NÚÑEZ; RODRÍGUEZ; GIMÉNEZ, 2018).

Outra justificativa relevante para o desenvolvimento deste estudo se dá pela familiaridade com o tema da urbanização litorânea. Trabalhamos na graduação no LAPUR com a pesquisa “Vilegiatura Marítima e a constituição da Região Metropolitana de Fortaleza”, sob a orientação do Prof. Dr. Alexandre Queiroz Pereira. Durante a realização de tal trabalho, tivemos a oportunidade de compreender as dinâmicas sociais, espaciais e econômicas nas localidades litorâneas da RMF relacionadas às práticas de segunda residência, que nos possibilitou ter acesso prévio a todo um arcabouço teórico e metodológico que permitiu o desenvolvimento deste trabalho.

A metodologia da presente pesquisa possui um caráter exploratório e descritivo. De acordo com Lakatos e Marconi (2003), o estudo exploratório auxilia na obtenção da visão geral da problemática estudada. Dessa forma, buscamos atingir os objetivos estabelecidos através da análise documental, bibliográfica e empírica, a partir da visita a um local com exemplo de empreendimento de multipropriedade, possibilitando uma sintetização das diversas fontes e dados levantados previamente. Portanto, o estudo possui um caráter essencialmente qualitativo, sem ignorar, no entanto, os elementos quantitativos, por se tratarem de importantes parâmetros para análise do mercado imobiliário. O quadro metodológico abaixo demonstra os objetivos e como os mesmos serão alcançados a partir de suas respectivas técnicas de coleta, fontes de pesquisa e técnicas de análise:

Quadro 1 – Quadro metodológico dos objetivos

Problema Central	Objetivo Geral	Objetivos Específicos	Técnicas de Coleta	Fonte	Técnicas de Análise
Quais são os agentes e as estratégias de produção do espaço turístico litorâneo a partir do advento da multipropriedade?	Analisar o contexto e as estratégias na produção de espaços turísticos a partir dos Complexos Turísticos Residenciais de multipropriedade	a) Caracterizar a produção urbana no litoral nordestino a partir das segundas residências e evolução da atividade através das formas, usos, estruturas e funções.	- Levantamento bibliográfico.	- Corrêa (1995); - Hall e Muller (2004); - Dantas (2009, 2011); - Paiva e Vargas (2010); - Pereira (2013, 2014), etc.	- Análise documental; - Análise iconográfica;
		b) Analisar o contexto multiescalar da modalidade do <i>timeshare</i> em sua origem e desdobramentos espaciais.	- Levantamento bibliográfico; - Levantamento de dados secundários sobre o <i>timeshare</i> e a multipropriedade.	- TCA; - ARDA; - RCI; - Upchurch e Lashley (2005), etc. - Calfat (2022), etc.	- Análise documental; - Análise iconográfica e cartográfica
		c) Caracterizar e analisar a financeirização no setor imobiliário, através do instrumento da multipropriedade e sua relação com a produção do espaço.	- Levantamento bibliográfico; - Levantamento de dados primários e secundários.	- Ministério do Turismo; - Receita Federal - Observatório do Turismo; - Ambima; - ADIT; - Podcasts, Webinars, entrevistas cedidas em mídias do setor imobiliário etc.; - Trabalhos de campo;	- Análise documental; - Elaboração e interpretação de mapas, tabelas e quadros.

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

O ponto de partida deste trabalho está voltado a responder ao primeiro objetivo específico, com a caracterização da produção urbana no litoral nordestino a partir das segundas residências e evolução da atividade através das formas, usos, estruturas e funções. Assim, o capítulo 2 foca, principalmente, na temática das segundas residências (HALL; MULLER, 2004) e dos agentes produtores do espaço urbano turístico (CORREA, 1995; PAIVA; VARGAS, 2010), principalmente no recorte do litoral nordestino brasileiro (DANTAS, 2009, 2011; PEREIRA, 2013, 2014), fazendo comparação com exemplos de estudos internacionais sobre a atividade imobiliária e turística, cujas investigações geraram o conceito do turismo residencial (ALEDO; MAZÓN; MANTECÓN, 2007; SILVA, M., 2013; PONTES; GARCÍA-MARÍN; MORENO-MUÑOZ, 2020).

A proposta inicial é a de justificar a urbanização e expansão do turismo litorâneo, a partir da intensificação da produção imobiliária, tendo se desdobrado nas suas diversas formas, funções e usos ao longo do tempo-espaço, abrindo caminho até chegar aos novos usos e estratégias do imobiliário-turístico (via multipropriedade).

Em seguida, visando responder ao segundo objetivo específico, de analisar a atividade do *timeshare*: sua origem e desdobramentos espaciais, realizamos uma revisão bibliográfica sobre o conceito *timeshare*, em conjunto com o conceito de turismo, considerando os últimos 10 anos (2012-2022), com o intuito de entender a relevância da temática na atualidade, quais os países, as áreas do saber científico que mais dialogam sobre essa vertente e o que tem sido discutido a respeito do assunto.

A busca considerou artigos em plataformas de bases digitais, principalmente Google Acadêmico e Scopus, pela maior abrangência nos resultados das buscas de estudos. Nos resultados, revelaram-se estudos nas áreas do Turismo, Administração e Direito, sendo artigos, sobretudo internacionais e provenientes de países como Espanha (PRYCE, 1990), Portugal (COBUCI; KASTENHOLZ, 2010) e África do Sul (PANDY; ROGERSON, 2014a, 2014b), notadamente alguns dos países com a atividade do *timeshare* mais consolidada mundialmente.

A busca pelos dados secundários foi realizada, principalmente, através da consulta às informações presentes nos artigos revisados e também aos sites estrangeiros sobre o *timeshare*, como por exemplo, o *Timeshare Consumer Association* (TCA) e *American Resort Development Association* (ARDA). Essas fontes de consulta permitiram uma análise a partir do observado nos textos levantados e da coleta de dados secundários.

Destacamos também a importância do texto de Upchurch e Lashley (2005) na descrição da origem do *timeshare*, onde são apresentados alguns dados relacionados à ativi-

dade, tal estudo teve importância para a construção do tópico introdutório sobre o *timeshare*, no capítulo 3. Ainda com relação à busca desse objetivo, procuramos entender os desdobramentos espaciais, sobretudo relacionados aos fluxos e à mobilidade turística permitida pela aquisição do *timeshare* e potencializada a partir de ferramentas específicas de intercâmbio de hospedagens, como a *Resort Condominiums International* (RCI), entre outras.

Já para caracterizar e analisar a financeirização no setor imobiliário, através do instrumento da multipropriedade e sua relação com a produção do espaço, nos amparamos nos estudos elaborados pela Caio Calfat Real Estate Consulting (2017-2023), realizados em conjunto com a Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil – ADIT Brasil. Trata-se de um relatório anual, que demonstra os quantitativos específicos dos empreendimentos de multipropriedade no território nacional. Sendo assim, esse é um importante levantamento, fundamental para a construção deste trabalho, pois o mesmo situa a condição atual da multipropriedade no Brasil, com dados e gráficos informativos sobre a economia da atividade, além de apresentar os empreendimentos prontos e em construção e suas respectivas localizações, permitindo a busca e mapeamento detalhado de alguns desses empreendimentos e práticas espaciais existentes, que justificam a chegada dos projetos, sobretudo os que estão localizados na região Nordeste.

Em meio a nossa percepção (a partir do levantamento bibliográfico) de que ainda existe uma escassa produção relacionada à multipropriedade no país, em torno da espacialização desses empreendimentos a nível nacional, principalmente de dados específicos sobre a multipropriedade em outros órgãos, não poderíamos ignorar a análise documental deste estudo.

Além disso, para obter mais informações a respeito do cenário brasileiro da multipropriedade foi realizado um levantamento em diferentes sites, tanto jornalísticos (Diário do Nordeste, O Povo, G1, entre outros), cujo teor principal nas notícias é o de apontar as novidades sobre os empreendimentos, promover marketing para atração de clientes e indicar novos destinos turísticos; como do setor hoteleiro e das incorporadoras (Revista Hotéis, VCI SA, Verta, entre outros), também indicando notícias sobre os empreendimentos, estratégias de negócios, suas características estruturais e apresentando dados importantes sobre a atividade da multipropriedade no Brasil.

Concomitante ao levantamento em sites, também foi realizada uma consulta a órgãos oficiais, tais como Ministério do Turismo e Observatório do Turismo, visando a busca de informações a respeito da multipropriedade (embora o conteúdo encontrado esteja mais relacionado à atividade turística do que ao mercado da multipropriedade, ainda muito restrito aos

grupos imobiliários), políticas públicas, investimentos e também informações sobre os destinos, alvos dos empreendimentos imobiliários. A coleta das informações mencionadas acima serviu para o entendimento das espacialidades, dos processos e grupos envolvidos na multipropriedade tornando possível o cruzamento dos dados a partir da elaboração de quadros e tabelas, bem como a análise textual do conteúdo.

Para as técnicas de coleta foram realizados os levantamentos de dados secundários junto aos órgãos nacionais (Ministério do Turismo, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD Turismo, IBGE, entre outros); locais (Secretarias de Turismo, Planos Diretores Municipais, Zoneamento Ecológico-Econômico da Zona Costeira do Ceará - ZEEC, entre outros) e às demais mídias dos grupos dos empreendimentos imobiliários. O trabalho de campo para o litoral oeste serviu para a construção empírica da dissertação, com a coleta de fotografias do espaço litorâneo, do andamento das obras e uma análise *in loco* de suas territorialidades, além de relatos informais com comerciantes acerca do empreendimento de multipropriedade.

Em síntese, a investigação foi dividida em algumas etapas metodológicas, que nortearam a pesquisa na sua totalidade, tais estágios são descritos a seguir de forma resumida, com o destaque dos autores e temáticas recorrentes na construção desta dissertação:

Na **primeira etapa**, foi realizado um levantamento bibliográfico, com a finalidade de reunir materiais, já publicados, referentes ao tema. Esse levantamento foi realizado com base na leitura de artigos, dissertações, teses, livros (a partir de revisão dos temas trabalhados na dissertação considerando os descritores “*timeshare*” e “turismo”), além de busca em sites (nacionais e internacionais), focando na temática da urbanização litorânea, das práticas turísticas, do planejamento turístico e principalmente da atividade imobiliária da multipropriedade.

Assim, como base conceitual-metodológica, tentamos nos aproximar de alguns estudos que buscaram relacionar a urbanização turística atrelada às segundas residências e suas tipologias, bem como os desdobramentos (sociais, econômicos, territoriais) que sucederam às suas implementações. Como exemplos, citamos: (1) Assis (2012), que versou sobre os velhos e novos usos das segundas residências no litoral de Camocim/CE; (2) Pereira (2014), que buscou compreender a influência da vilegiatura marítima na produção do espaço nordestino, especialmente na Região Metropolitana de Fortaleza; (3) Silva (2016), que analisou a dinâmica socioespacial causada pelos complexos turísticos imobiliários em metrópoles nordestinas e (4) Cunha (2017), que abordou a questão dos empreendimentos imobiliários e sua função na reprodução espacial da metrópole.

Para a construção e discussão crítica da pesquisa, o embasamento teórico também se ampara em diversos autores. Os principais, de acordo com os conteúdos selecionados, são:

- (1) urbanização litorânea (DANTAS, 2009, 2011; PEREIRA, 2013, 2014; ARAÚJO, 2012; ASSIS, 2012; CUNHA, 2017);
- (2) produção do espaço urbano (LEFEBVRE, 1970; CORREA, 1995, 2007; CARLOS, 1995);
- (3) agentes produtores do espaço urbano (CORREA, 1995, 2007; PAIVA; VARGAS, 2010);
- (4) metropolização (LENCIONI, 2017, 2020);
- (5) território (HAESBAERT, 2007, 2014, 2021; FRATUCCI, 2008);
- (6) financeirização (CHESNAIS, 1994; SANFELICI, 2013; PESSANHA, 2019a);
- (7) multipropriedade (timeshare) (PRYCE, 1990; UPCHURCH; LASHLEY, 2005; PANDY; ROGERSON, 2014a, 2014b; TEPEDINO, 2015; BARBOSA; MAGALHÃES, 2021; SOUZA; BARBOSA, 2022), entre outros.

Na **segunda etapa** da pesquisa, trabalhamos com a busca dos dados secundários, ou seja, realizamos um levantamento de informações socioeconômicas contidas em órgãos públicos, tais como o IBGE, o IPECE, o Ministério do Turismo (MTUR), Observatório do Turismo, PNAD, Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos (Cadastur), sites oficiais de prefeituras municipais, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (AMBIMA), entre outros. Esse momento serviu para busca de informações específicas sobre a atividade da multipropriedade em alguns municípios (como aspectos demográficos, economia, políticas públicas etc.), ação necessária para melhor compreensão do objeto de estudo, que permitiu uma reflexão preliminar sobre as nuances investigadas.

Para possibilitar um aprofundamento na temática foram feitas pesquisas em outras mídias, como sites, jornais, *podcasts* e vídeos do YouTube – com informações, entrevistas com *players* do mercado imobiliário e notícias gerais sobre o mercado da multipropriedade.

A **terceira etapa** consistiu na realização de um trabalho de campo para o litoral oeste cearense, tendo como enfoque principal a visita a um complexo turístico de multipropriedade em construção e a observação das tipologias residenciais e comerciais e os agentes sociais. Realizou-se, *in loco*, a observação e registro das paisagens, tipologias residenciais e comerciais e práticas de lazer, através da descrição e captação de imagens fotográficas;

Na **quarta** e última etapa foi realizada a sistematização dos dados e informações levantadas e os resultados foram evidenciados através de diversos produtos, como gráficos, tabelas, fluxogramas e mapas, além da redação do texto final.

Assim, de maneira sintetizada, o percurso metodológico traz um enfoque inicialmente na síntese das práticas marítimas modernas no Nordeste; na caracterização geral das segundas residências e sua vinculação na produção do espaço urbano; no entendimento da modalidade da multipropriedade no cenário internacional e nacional, culminando na análise de alguns dos principais empreendimentos e suas práticas espaciais vinculadas por todo o país; e, finalmente, no entendimento da financeirização do setor imobiliário da multipropriedade, nas estratégias dos principais *players* desse mercado e redirecionamento dessa atividade para o Nordeste. A produção cartográfica, com o apoio de tabelas e gráficos, permitiu espacializar os processos transformativos e associar essa dinâmica imobiliária na formação de novas territorialidades litorâneas, permitindo um aporte inicial para o aprofundamento em futuras pesquisas sobre a temática.

A dissertação está estruturada em cinco capítulos. O primeiro contém a introdução, com o propósito de apresentar a problemática, a proposta da pesquisa, justificativa e metodologia de trabalho. O segundo capítulo intitulado “**TURISMO E SEGUNDAS RESIDÊNCIAS: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LITORÂNEO**” traz uma síntese e discussão sobre alguns dos temas norteadores da pesquisa: a urbanização litorânea associada às segundas residências, prática que evoluiu ao longo do tempo; as práticas marítimas modernas que contribuíram para o processo de ocupação das zonas de praia, bem como trouxeram algumas consequências, como a fragmentação territorial; e por fim, a caracterização de alguns Complexos Turísticos Residenciais, apresentando tipologias e exemplos internacionais e nacionais, sobretudo nordestinos.

No terceiro capítulo, “**DA CONSOLIDAÇÃO DO TIMESHARE À MULTIPROPRIEDADE NO MERCADO BRASILEIRO**”, aborda-se a temática principal da dissertação, trazendo uma síntese da origem dessa modalidade no cenário internacional e como se tornou um mercado lucrativo e reproduzido em diversos países. Analisamos a importância das redes de intercâmbio de hospedagem, na difusão de tal prática de turismo residencial, e a chegada da modalidade ao Brasil, como multipropriedade, que tem se tornado destaque no cenário dos negócios imobiliários. Discutimos a Lei 13.777 – a Lei da Multipropriedade –, que regulou a atividade imobiliária no país e justificou o crescimento dos projetos nos últimos anos. Por fim, analisamos o exemplo do município de Olimpia (SP), com empreendimentos

de multipropriedade em funcionamento, considerado, hoje, o maior parque da multipropriedade no Brasil.

No quarto capítulo, intitulado “**O CENÁRIO DA MULTIPROPRIEDADE: FINANCEIRIZAÇÃO, ESTRATÉGIAS E PERSPECTIVAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO TURÍSTICO**” realizamos uma discussão sobre o fenômeno da financeirização, que perpassa a atividade imobiliária e justifica a realização de diversos projetos de multipropriedade pelo país. Analisamos a atuação dos *players* imobiliários, suas principais estratégias e articulações com entidades da área na produção e transformação do espaço turístico. Por último, caracterizamos o redirecionamento da multipropriedade ao litoral nordestino, enfatizando alguns exemplos de empreendimentos nas principais metrópoles nordestinas, observando os exemplos dos Complexos Turísticos Residenciais de multipropriedade: particularmente, o Hard Rock Hotel Fortaleza.

No quinto e último capítulo, apresentamos as considerações finais, com a indicação dos resultados alcançados ao longo do desenvolvimento da pesquisa, além de um breve resgate acerca do que foi exposto nas demais etapas do presente trabalho.

2 TURISMO E SEGUNDAS RESIDÊNCIAS: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO LITORÂNEO

No presente capítulo, discute-se, de forma geral, a produção do espaço urbano litorâneo – impulsionada pelas práticas marítimas modernas, ao ganhar forma e função a partir da atividade turística e da construção de segundas residências. Para tanto, a temática será contextualizada conforme o diálogo com estudos de autores que abordaram a atuação dos agentes produtores do espaço urbano litorâneo e a evolução das práticas de lazer, sobretudo relacionadas à atividade turístico-imobiliária no Nordeste brasileiro, em comparação com outros modelos ocidentais consolidados.

O surgimento de novas práticas e meios de aquisição de segundas residências em espaços litorâneos, como o exemplo da multipropriedade aqui em evidência, é reflexo e resultado de uma produção espacial que evoluiu ao longo do tempo-espaço e acompanha a dinâmica capitalista atual, marcada e evidenciada neste estudo pelas economias do compartilhamento.

2.1 Considerações teóricas e práticas sobre a produção do espaço urbano litorâneo

Entender a produção do espaço urbano nas suas mais variadas formas, funções e usos são desafios permanentes para o geógrafo. Conforme Santos (1996), o espaço é produzido a partir da ação de objetos sobre o mesmo, tais objetos são ações realizadas por determinados agentes na escala temporal. Dessa forma, os espaços estão condicionados à ação direta destes agentes que vão remodelar e transformar os seus usos em algo novo. Fato semelhante ocorre com a urbanização litorânea, catalisada através das práticas marítimas modernas.

Tomando como exemplo o estado do Ceará, esse fenômeno teve início no século XX, especificamente em Fortaleza; ocorrendo na referida cidade, a descoberta das práticas marítimas modernas, pela elite, a partir de 1920-1930 (DANTAS, 2009). Tais práticas – o gosto pelo mar – buscam assemelhar-se ao modelo europeu, que a elite fortalezense acabou reproduzindo. Assim, ocorre gradativamente a transformação do litoral cearense: de um território do vazio, evitado pelas elites (CORBIN, 1988), para um território almejado pelas classes mais abastadas. Essas transformações na paisagem litorânea incluem a construção de segundas residências e a retração das comunidades de pescadores, que antes habitavam esses locais, passando então a ser um território disputado por diversos agentes sociais.

Discorrendo sobre a urbanização dos espaços litorâneos cearenses, Pereira (2009) aponta três fatos que justificam o fenômeno de valorização e urbanização dessas localidades a partir da década de 1970, sendo eles: (1) a difusão das práticas marítimas modernas (como o banho de mar, a vilegiatura e o turismo litorâneo) nos municípios adjacentes à Fortaleza; (2) a formação legal da Região Metropolitana de Fortaleza e (3) a elaboração dos Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano nos municípios metropolitanos.

Essa descoberta e consequente sucesso das práticas marítimas modernas suscitam novas possibilidades de reprodução do capital. Desta feita, turismo e lazer tornam-se importantes atividades econômicas, atraindo investimentos e a especulação imobiliária (NUNES, 2014). São espaços pensados e produzidos para a especulação e o lucro e que levam a características do que é hoje o espaço “moderno”: homogeneizado-fragmentado-hierarquizado (LEFEBVRE, 1970).

Dessa forma, com o sucesso do turismo no território nordestino, sucedeu-se uma série de incentivos e investimentos públicos e privados com o intuito de desenvolver a atividade, gerando ao mesmo tempo como consequência uma especulação imobiliária até então inédita (NUNES, 2014). Assim, o poder público e o privado se apoderaram dessa possibilidade e passaram a vender a imagem das belas praias nordestinas – uma transformação da natureza em produto final a ser consumido.

Nesse sentido, ações de marketing foram realizadas no intuito de transformar a imagem do Estado do Ceará, antes visto sob a perspectiva negativa da seca e do flagelo, na “terra do sol”; sendo, portanto, um turismo impulsionado com a ajuda de ação conjunta entre publicidade e propaganda (DANTAS, 2009).

Aproveitando-se dessa imagética reforçada cotidianamente pela mídia, o setor imobiliário impulsiona diversos projetos de complexos turísticos por toda a faixa litorânea metropolitana de Fortaleza. Como exemplo da forte publicidade referente ao litoral cearense, o jornal O Povo, recentemente, destacou as potencialidades turísticas simbolizadas na expansão de empreendimentos e atividades à beira mar, no caso, oferecidas pelo vindouro Hard Rock Hotel Fortaleza.

[...] o complexo em Lagoinha, por exemplo, possui mais de 180 mil m² de área, com cerca de 700m de frente, “pé na areia”, com áreas para eventos internos e externos, arena de shows, dois complexos aquáticos, cinco restaurantes de marcas exclusivas, quadras esportivas e lounges com bares (CAVALCANTE, 2021).

Destaca-se ainda, na mesma matéria, a modalidade de venda desse empreendimento (no caso, a multipropriedade), explicando para o leitor como funciona e as vantagens

de se adquirir um imóvel compartilhado: “[...] a propriedade de férias pode ser alugada, gerando renda passiva, por meio do pool do hotel para outros hóspedes” (CAVALCANTE, 2021). Vemos claramente, nessa matéria, a tentativa de comercialização de um espaço litorâneo, aliando nesse sentido os seus aspectos naturais atrativos ao conforto de empreendimentos dotados de serviços específicos aos turistas. Percebemos com tal exemplo que a indústria do turismo adaptou seus produtos ao desejo e para o conforto dos turistas, ávidos em esquecer sua condição de visitantes (BRUNEL, 2009). A intensa transformação desses espaços em mercados turísticos consiste em uma solução capitalista à necessidade de atender aos apelos consumistas.

A própria modalidade da multipropriedade consiste numa nova estratégia adotada pelo setor imobiliário, como forma de aumentar a venda de imóveis – diante de um quadro de crise econômica mundial, potencializada ainda mais pela pandemia do Corona Virus Disease (Covid-19) –, oferecendo e possibilitando a aquisição de frações de imóveis a clientes e grupos sociais que antes não tinham condições para tal. De acordo com empresas do setor, trata-se de uma maneira econômica e flexível de adquirir uma segunda residência, sem precisar pagar o valor integral do imóvel (TIEGHI, 2021).

A produção do espaço urbano litorâneo é resultado da interação complexa de diferentes atores que atuam de forma contraditória; e esse problema é verificado nas localidades turísticas, onde coexistem os habitantes permanentes, os turistas e os vilegiaturistas. Nesse espaço urbano, concentrado e cheio de contradições, está presente a complexa divisão espacial do trabalho, marcada pela concentração dos meios de produção e pela apropriação privada (CARLOS, 1995).

O impacto social gerado pelo turismo se reproduz no sentido de que o espaço é utilizado com fins diferentes. De um lado, como meio de sobrevivência, e de outro, como forma de reprodução do capital. Os turistas, possuidores de alta renda, são aqueles que usufruem em maior parte dos equipamentos urbanos e turísticos e assim tornam-se o destaque e prioridade nas políticas e ações de transformação urbana (ARAÚJO; PEREIRA; PAULA, 2010). Esse fator intensifica o conflito e gera o questionamento de como os complexos turísticos impactam na comunidade receptora.

Nesse sentido, a intensificação e incorporação das atividades de lazer nos espaços litorâneos deixam marcas profundas na paisagem urbana, com o redimensionamento da cidade e da sua relação com o entorno (PEREIRA; DANTAS, 2021a). Essas atividades ganharam força na urbanização das áreas litorâneas e na transformação potencializada por agentes específicos do espaço urbano, que dependendo dos interesses podem atuar em conjunto, como os

proprietários fundiários, promotores imobiliários e o Estado (CORRÊA, 1995); e especificamente no espaço urbano litorâneo, outros agentes surgem, como os residentes e os turistas (PAIVA; VARGAS, 2010).

Cabe destacar a atuação desses agentes nos espaços litorâneos, segundo o que discorrem Corrêa (1995), na definição dos agentes produtores do espaço urbano, e Paiva e Vargas (2010), na leitura dos agentes produtores e consumidores do espaço turístico, observando o que ocorre no Nordeste brasileiro:

a) **o Estado**, como já observado por Corrêa (1995), tem atuação contraditória, na medida em que se verifica o mesmo com o papel de garantir os direitos sociais, infraestrutura básica e implementação de políticas públicas, ao mesmo tempo em que age como negociador e parceiro em iniciativas privadas, visando trazer empreendimentos turísticos diversos para os espaços turísticos, alinhando-se aos interesses dos grupos econômicos, sobretudo os grupos hegemônicos de determinado recorte espacial. Tal negociação e parceria ocorrem nas isenções fiscais, criação de políticas públicas específicas para o turismo, na definição de leis de uso e ocupação do solo, instrumentos de planejamento urbano e no domínio de diversos atrativos turísticos, sejam naturais ou edificados.

b) **os promotores imobiliários** (incorporadores, construtores, corretores imobiliários – *players*) se constituem dos grupos que atuam diretamente na gestão, construção e venda de imóveis urbanos. Nesse caso, os imóveis estão associados à dinâmica do turismo. Unem-se aqui a atratividade natural dos territórios turísticos (sol e mar) e a edificação de empreendimentos turísticos como resultado da busca por esses espaços, o que determina o elevado valor dessa mercadoria. Nesse sentido, a atuação dos promotores imobiliários não ocorre dissociada da relação turismo e setor imobiliário. Os promotores imobiliários também atuam na captação de capitais financeiros, transformação dos capitais na produção dos imóveis e em seguida do lucro, em capital-dinheiro (CORRÊA, 1995). Na atualidade, a ação dos promotores imobiliários, sobretudo no Nordeste, está concentrada na construção dos complexos turísticos residenciais no litoral, com objetivo da venda de residências secundárias em diferentes modelos econômicos de aquisição: resorts integrados, o *timeshare* e a segunda residência tradicional (PAIVA; VARGAS, 2010).

c) **os proprietários fundiários** atuam no sentido de obterem a maior renda possível por suas terras. Quando se tratam de espaços com valor atrativo turístico forte, os terrenos passam a ser muito valorizados, principalmente em localidades equipadas com infraestrutura turística. O Estado também pode atuar como proprietário fundiário. No Nordeste, os terrenos litorâneos são cada vez mais transformados e urbanizados em função da orientação dos planos

diretores, que estimulam a transformação de terras rurais em urbanas, com o objetivo de atrair investimentos e a construção de resorts, demandando grandes terrenos para sua implementação (PAIVA; VARGAS, 2010). Há parcerias também entre os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, que atuam diretamente na transformação socioespacial dos espaços turísticos.

No contexto do litoral oeste cearense, atualmente, ocorre uma crescente especulação imobiliária dos terrenos litorâneos em virtude da construção de complexos turísticos residenciais. O Hard Rock Hotel Fortaleza, por exemplo, ainda não foi finalizado, mas já estimula um processo de transformações urbanas atrelados aos loteamentos residenciais, caso do loteamento Enseada de Lagoinha (figuras 1 e 2), com terrenos a venda a partir de R\$ 60.000. Em suas propagandas de venda, associam a valorização do espaço com a presença e proximidade do empreendimento de marca internacional.

Figura 1 – Vista aérea do loteamento Enseada de Lagoinha



Fonte: Enseada de Lagoinha.

Figura 2 – Folder promocional do loteamento Enseada de Lagoinha



Fonte: www.franciscovianna.com.br/pagina/voce-estava-certo-em-se-interessar-pelo-enseada-da-lagoinha-12444

Como destacado na figura 2, o *marketing* utilizado para divulgação da venda dos terrenos destaca a proximidade com o Hard Rock Hotel e lista, em sua divulgação, uma série de infraestruturas já presentes, como: asfalto, distribuição de água e energia. Elementos muito valorizados pelos proprietários fundiários em solos próximos ao mar e que demonstram a transformação do espaço em razão da turistificação.

d) **Os proprietários dos meios de produção e consumo** nos espaços turísticos são aqueles que atuam no ramo industrial e comercial e estão diretamente ligados à lógica de produção do espaço e oferecem suporte à atividade turística. O comércio e os serviços são nesse sentido, a principal atividade desses agentes. Atuam no setor hoteleiro: transportes, entretenimento, gastronomia, cultura e outras atividades ligadas ao lazer e turismo. Esses agentes demandam espaços turísticos que ofereçam valorização e retorno financeiro por seus produtos e serviços, procurando se estabelecer em lugares onde existam fixos consolidados e fluxos intensos de turistas.

e) **Os residentes** são os habitantes autóctones dos espaços turísticos, podendo atuar direta ou indiretamente na produção desse espaço, seja por meio da mão de obra na construção de empreendimentos, no comércio e/ou em serviços diversos, relacionados ao turismo ou não. Ou seja, fazem parte de uma representativa fração da sociedade local, incluindo aí os grupos sociais excluídos. No litoral esses grupos são representados pelas colônias de pescad-

res e comunidades nativas, sendo aqueles que geralmente sofrem os impactos diretos das transformações socioespaciais.

f) **Os turistas** têm atuação decisiva, principalmente no consumo dos espaços litorâneos, tendo em vista que as transformações, serviços e empreendimentos são planejados e produzidos pelos outros grupos citados, principalmente para a atração do turista. Este grupo, exigente e seletivo, atua também na avaliação e seleção dos destinos turísticos, determinando fluxos e atividades a partir da experiência direta no *locus* visitado. Com o sucesso de alguns destinos turísticos, alguns turistas adquirem residências temporárias e, assim, outras práticas surgem e se consolidam, como a vilegiatura marítima.

A vilegiatura se constitui em um dos desdobramentos relacionados à atividade de lazer. Essa atividade permite um fluxo direcionado de pessoas, partindo de grandes aglomerações em direção a espaços que ganham nova dimensão territorial com a absorção de características estruturais do modo de vida urbano (PEREIRA, 2014). Para Hall e Müller (2004) existe uma variedade de motivos para a aquisição de segundas residências pelos proprietários, sendo necessário analisá-las de acordo com o contexto em que se evidencie a prática da vilegiatura. Afirmam, todavia, que na maior parte dos casos a razão principal para a compra de segundas residências é a intenção de adquirir um novo estilo de vida, não encontrado em suas residências primárias.

No contexto canadense, as férias em cabanas (WOLFE apud HALL; MÜLLER, 2004) entram nessa lógica de fuga do modo de vida urbano, onde se buscava não somente o lazer, como também um modo de vida mais informal e relaxado, algo proporcionado pelas segundas residências em ambientes distintos. Também podemos observar no exemplo dos britânicos, ao adquirirem residências secundárias nas áreas rurais da França como uma fuga da cidade, cujo objetivo é a busca do equilíbrio da vida (CHAPLIN apud HALL; MÜLLER, 2004).

Já no contexto litorâneo, a vilegiatura adquire função de lazer, sendo também relacionada ao ócio, e possui diferenciados critérios, tipologias e usos, a variar de acordo com a localidade (desde casas de veraneio a resorts). Diferentes estratégias de venda e modalidade de uso são criadas no intuito de atrair a clientela, como o caso em destaque da venda compartilhada de imóveis turísticos.

Com a vilegiatura marítima, os espaços litorâneos são modificados: há a inserção de empreendimentos imobiliários, que atraem uma clientela cada vez mais diversificada (buscando, além de uma estadia temporária, condições para sua permanência definitiva). Essas

condições são possibilitadas através da oferta de serviços variados e de infraestrutura satisfatória.

Com o aumento da mobilidade, expansão e reforma das vias de transporte e o acesso aos automóveis, a possibilidade de acesso e posse de segundas residências em diferentes escalas de proximidade com as residências primárias se tornou realidade, criando uma série de funções específicas para essas propriedades, determinando a intensidade dos fluxos e em alguns casos, culminando na transformação dessas residências secundárias em primárias. Em seu estudo, Müller (2002) propôs um quadro diferenciando as segundas residências relativas às suas características no tempo-espaço. Adaptamos e reproduzimos esse quadro abaixo:

Quadro 2 – Características das segundas residências relativas ao tempo-espaço

Função da segunda residência	Frequência das visitas	Duração da visita	Forma de mobilidade	Localização relativa à residência primária
Casa para os fins de semana	Alta	Curta	Circulação	Dependente
Casa de férias	Baixa	Longa	Migração sazonal	Independente
Futura casa permanente	Diminuindo	Aumentando	Migração	Independente

Fonte: Adaptado de Müller (2002).

Como é possível observar no quadro, as segundas residências estão divididas primariamente entre três funções: casas de fins de semana, casas de férias e futuras casas permanentes. Essas funções não são necessariamente fixas e dependem obviamente do desejo e da possibilidade dos proprietários em retornarem ou se estabelecerem em definitivo (MÜLLER, 2002). Algumas características determinam as funções dessas residências: (1) a proximidade com a residência primária, sendo esse o padrão mais comum nas metrópoles litorâneas, muito pela presença de áreas urbanas mais voltadas ao turismo e lazer, em relação direta com o núcleo metropolitano. Nesse caso, são mais comuns as casas utilizadas nos fins de semana; (2) casas secundárias em ambientes distintos (clima e paisagem), possibilitando uma experiência de vida diferente da oferecida na residência primária. Incluem-se aqui as residências localizadas em raios mais afastados da metrópole e mais utilizadas nas férias. Nesse sentido, a sazonalidade tem forte impacto na mobilidade e presença dos vilegiaturistas; (3) forma mista de apropriação da segunda residência (semanal e sazonal), nesse caso ambas as características podem estar presentes na localidade (formas de mobilidade, funções e sazonalidades).

O questionamento que urge, a partir das informações apresentadas no quadro 2, é o de qual seria a função de segunda residência em empreendimentos de multipropriedade? A partir do avanço da tecnologia, possibilitado pela nova era do meio técnico científico informacional (SANTOS, 1996), houve mudanças significativas no mercado imobiliário, aparecendo, assim, novas tipologias, novos serviços e novos usuários de segundas residências, resultantes das transformações e expansão desse mercado globalmente. A multipropriedade está inserida nesse contexto como uma lógica moderna e comercial relacionada ao imobiliário turístico e que poderá redefinir certas dinâmicas espaciais e causar impactos, como a sua função no tempo-espaço, enquanto segunda residência e a mobilidade, esta flexibilizada em função da variação sazonal permitida pela aquisição da multipropriedade: com a divisão de frações entre os proprietários, de no mínimo uma semana de permanência ao longo do ano. No entanto, tais transformações vão depender da escala de análise observada.

Com relação à atuação do mercado imobiliário é sabido que até certo ponto os empreendimentos turísticos trazem benefícios econômicos para a localidade onde estão inseridos pela prestação de serviços, pagamento de impostos e geração de empregos. Questiona-se, entretanto, até que ponto esses empreendimentos contribuem para o desenvolvimento socioeconômico das comunidades e se ocorre a preservação do meio ambiente onde estão inseridos (SILVA; VIEIRA FILHO, 2009). Torna-se então necessária uma análise aprofundada com os diversos atores sociais que vivenciam o entorno onde os mesmos estão localizados. Nesse sentido, é a lógica do lazer que desperta o verdadeiro fenômeno de urbanização das áreas litorâneas, sendo seguida pela prática da vilegiatura.

Na RMF, inicialmente, o fenômeno das práticas marítimas modernas se expandiu para dois municípios vizinhos da capital (Aquiraz e Caucaia). Atualmente, outros quatro formam o principal recorte socioespacial da vilegiatura marítima no Ceará: a oeste, Caucaia e São Gonçalo do Amarante, e a leste, Aquiraz e Cascavel (PEREIRA, 2013).

Mais recentemente com a intensificação dos fluxos turísticos e a construção de empreendimentos notáveis voltados ao turismo residencial, como o The Coral e Hard Rock Hotel, convém adicionar Paraipaba e Trairi a esse recorte, em uma perspectiva de direcionamento da atividade imobiliária turística para o litoral oeste cearense. Trata-se de um exemplo claro da metropolização desses espaços litorâneos, ao desenvolverem a reprodução do capital através de sua relação com a produção urbana e a emergência de novas dinâmicas e estratégias de formação de capital (LENCIONI, 2020). Essas dinâmicas estão atreladas a característica litorânea desses municípios, que recebem condições viáveis para a atividade turística me-

diante investimentos em infraestrutura e proximidade com a metrópole primaz, onde adquirem nova função na reprodução do capital.

O modelo metropolitano de urbanização litorânea se expande para outros municípios a partir da instituição, na década de 1980, de vários projetos concebidos pelo poder público na tentativa de desenvolver a atividade turística, permitindo fluxos turísticos por todo o litoral cearense, sendo este um novo espaço visado a ser incorporado pelo mercado turístico global (CORIOLANO, 2006).

Como afirma Dantas (2009), os investimentos públicos é que vão possibilitar o desenvolvimento de políticas voltadas ao desenvolvimento do turismo. O primeiro desses investimentos surge através do PRODETUR I – NE, sendo seguido pela continuidade do mesmo programa (PRODETUR II e PRODETUR nacional), em que foram previstos investimentos de 900 milhões de reais nos estados nordestinos (DANTAS, 2009).

Esses investimentos possibilitaram em alguns estados o desenvolvimento de infraestrutura turística, mesmo nos municípios um pouco mais distantes da capital, como no caso de Paraipaba e Trairi, que, por sua vez, inseridos na dinâmica do litoral oeste, recebem também os investimentos provenientes do já citado Proinfur. Assim, a referida porção territorial recebeu o aporte estrutural e os fixos, promovendo fluidez ao seu espaço, somando isso às ações de valorização de suas paisagens e recursos naturais e à oferta de condições para a apropriação privada do solo (CASTRO, 2016).

Convém, antes de adentrar na discussão do que é a multipropriedade (seus destinos específicos e práticas vinculadas), entender o contexto histórico e espacial que viabilizaram seu surgimento e propagação atual na diversidade de empreendimentos existentes e em construção pelo país.

Para tal, se torna relevante uma interpretação do fenômeno das práticas marítimas modernas, em destaque: a vilegiatura marítima. Tal fenômeno impulsionado pela construção das segundas residências no litoral nordestino tem intrínseca relação com a urbanização e se caracteriza como vetor de expansão da metropolização nas capitais nordestinas, sobretudo em Fortaleza, Natal, Recife e Salvador (PEREIRA; DANTAS; GOMES, 2016).

Assim, para se chegar à discussão da temática principal deste estudo faz-se necessário um resgate do surgimento e consolidação das práticas marítimas modernas; a espacialização da vilegiatura nas metrópoles nordestinas; o papel das políticas públicas na realização de projetos dessa vertente; a compreensão das tipologias dos Complexos Turísticos Residenciais e uma discussão sobre as consequências territoriais da atuação do imobiliário-turístico, notadas na fragmentação e homogeneização do território turístico.

2.2 A ascensão e consolidação das práticas marítimas modernas no Nordeste do Brasil

Na atualidade é possível vislumbrar no Nordeste brasileiro, sobretudo nas Regiões Metropolitanas (RMs) de Fortaleza, Recife, Natal e Salvador a ocorrência das práticas marítimas modernas e sua consolidação no cenário social, cultural e econômico. As cidades litorâneas das referidas RMs são atualmente projetadas em torno de suas zonas costeiras (DANTAS, 2021). Referido quadro é percebido através das transformações socioespaciais e na morfologia urbana sendo diretamente influenciados pela atividade imobiliário-turística e pela vilegiatura marítima.

A multipropriedade como uma das estratégias atuais de destaque na comercialização de empreendimentos pelo imobiliário-turístico é mais um desdobramento do que se conhece hoje como as práticas marítimas modernas, nesse caso, relacionado à prática da vilegiatura, atividade que evoluiu ao longo do tempo nas espacializações, suas tipologias e agentes sociais envolvidos. Tal prática adquire na atualidade uma nova forma e função através da habitação temporária-compartilhada, atividade que veio das áreas centrais do país e busca se consolidar no Nordeste.

O desejo das elites de habitarem próximo ao mar é resultado de uma gradativa transformação das práticas marítimas tradicionais (atividade portuária, pesca e defesa) para as modernas (banhos de mar, vilegiatura, esportes aquáticos etc.) quando a cidade litorânea rompe com o modelo de urbanização clássico e passa a valorizar o mar, em nova lógica de urbanização voltada ao turismo (DANTAS, 2021).

Para se falar sobre o início e a consolidação das práticas marítimas no Nordeste brasileiro, intensificadas após a segunda metade do século XX, é necessário discorrer sobre o processo de valorização das zonas litorâneas no sentido da urbanização planejada para o lazer e como essa lógica se difundiu inicialmente no ocidente através do modelo europeu, sendo em seguida inspiração para as atividades marítimas de lazer nos países tropicais.

Buscando em Corbin (1988) a explicação para o início do desejo pelos espaços litorâneos, Dantas (2009) cita os três grupos determinantes para a mudança de mentalidade negativa que se tinha até então sobre o mar: os românticos, os médicos (higienistas) e a nobreza. São desses grupos que a partir de meados do século XVIII vão surgir as atividades fundantes do que se tornariam as práticas marítimas modernas, como os banhos de mar terapêuticos, os passeios românticos de barco e a estadia em ilhas.

Sobre os banhos de mar de caráter terapêutico, percebe-se a clara vinculação dessa atividade ao discurso higienista vigente no começo do século XX, tendo início na França com

a aprovação da lei sanitária de 1902, se constituindo como o início dessa mentalidade higienista (COSTA, 2017), ao modificar regras de convívio e costumes na época. A partir dessa mudança de mentalidade, se vislumbra, por parte da elite, um refúgio no cenário litorâneo, o que denotou a especialização de algumas localidades litorâneas como espaços terapêuticos e em seguida, em espaços do ócio e lazer.

Tal situação ocorreu, por exemplo, nas praias de Iracema e do Meireles, em Fortaleza, fato desencadeador do processo de valorização das referidas localidades (DANTAS, 2011). São essas práticas do banho de mar, caminhadas e o veraneio, iniciado com a construção das segundas residências, que contribuíram para a valorização do bairro (figura 3), na chegada de serviços diversos como bares, restaurantes e clubes praianos, urbanizando, assim, o espaço pela e para a atividade do lazer. Nesse processo de transformação urbana verificou-se a coexistência de atores sociais (ricos e pobres) se justapondo e se sobrepondo no espaço litorâneo, levando aos conflitos na luta pela terra, promovendo o que Sposito (2011) denomina de (auto) segregação socioespacial.

Figura 3 – Praia de Iracema - Fortaleza, em 1931, com destaque para as casas de veraneio ao fundo

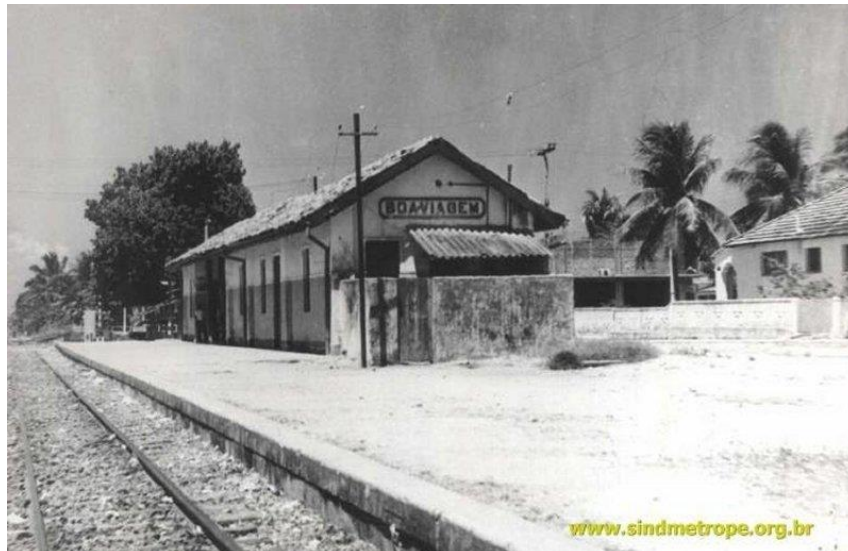


Fonte: Fortaleza em Fotos (2015).

Em Recife, nos bairros de Boa Viagem e Pina, ocorreu fenômeno semelhante no início do século XX, com uma gradativa valorização e interesse pelos banhos de mar (figura 4). A ocupação nesses territórios ocorreu de forma mais intensa, com a construção das primeiras casas de veraneio, após a implementação de infraestrutura urbana, sobretudo relacionada à

mobilidade, como a construção dos trilhos para transporte de passageiros e carga, na atual Avenida Boa Viagem (SANTOS, 2019).

Figura 4 – Estação Ferroviária de Boa Viagem



Fonte: Estações Ferroviárias do Brasil (2022).

A construção de infraestrutura é fator primaz na viabilização e ocupação de territórios turísticos. Podemos notar que desde o início das práticas marítimas modernas já existia a necessidade na aplicação de recursos que viabilizassem as atividades de lazer, por se considerar o potencial lucrativo dessas práticas: tanto nos fluxos turísticos, nas trocas econômicas, como também pelas exigências das elites por condições propícias a sua permanência no local.

O litoral potiguar apresenta característica semelhante aos demais contextos apresentados, no quesito da origem das práticas marítimas modernas, quando se observa o despertar do desejo pelo mar a partir de resolução da Intendência Municipal de Natal, em 1908, determinando a praia de Areia Preta (figura 5) como ambiente propício aos tratamentos hidrotermais. Com a chegada dos bondes, em 1915, a praia começa a passar por transformação, deixando de ser uma praia de pescadores e virando destino de banhistas e vilegiaturistas (SILVA; FONSECA, 2010).

Figura 5 – Praia de Areia Preta (RN), em 1957, com destaque para a presença de banhistas



Fonte: Tibor Jablonsky (1957).

Seguindo o mesmo fenômeno, a praia do Meio, vizinha à praia de Areia Preta, também começa a ser ocupada por veranistas e moradores permanentes. Assim, nas décadas de 1930 a 1940, surgem novos balneários, tornando-se núcleos de lazer e de segundas residências, no caso da praia da Redinha (SILVA; FONSECA, 2010). Verifica-se a intensificação dos fluxos convergindo para o litoral e o estabelecimento de novos enclaves para os vilegiatistas em processo que redefiniu e modificou a morfologia urbana local.

Aproveitando o exemplo potiguar de ocupação litorânea a partir da vilegiatura, cabe mencionar que o fenômeno das segundas residências, apesar de atualmente concentrado nas metrópoles e suas áreas de influência, também apresenta exemplos distintos de sua espacialização fora da área metropolitana, tal como vem ocorrendo atualmente com a espacialização dos empreendimentos de multipropriedade (como será observado mais adiante). Como no caso de Tibau, município que está inserido na área de influência de Mossoró, cidade média de grande destaque no cenário nordestino. Para se constatar essa importância de Tibau, leva-se em consideração a grande taxa de crescimento nas segundas residências, de 45,3% no período entre 2000 a 2010 (IBGE, 2010).

No caso do litoral baiano, a orla marítima também passa a ser buscada pelas elites para a prática da vilegiatura e do lazer a partir de 1920, com o estabelecimento das “casas de praia”, que se popularizaram e se espalharam também por todo o litoral nordestino. A expressão inicial de ocupação no território litorâneo baiano ocorreu principalmente após a construção de loteamentos, como exemplo: o Cidade Balneária de Amaralina (figura 6), seguindo-se a abertura e reforma das vias de acesso (PEREIRA; DANTAS; GOMES, 2016).

Figura 6 – Cidade Balneária de Amaralina, no final dos anos 1930



Fonte: <http://www.salvador-turismo.com/amaralina/antiga.htm>

As exemplificações mencionadas nas quatro capitais metropolitanas nordestinas, em que se observa intenso vetor de urbanização associado às práticas marítimas modernas, são quadro a se considerar do início de mentalidade relacionada ao mar, que redefiniu todo um contexto espacial, inspirado em práticas ocidentais. Nos anos seguintes ao estabelecimento das primeiras casas de veraneio, acompanhou-se a evolução espacial: tanto de novas práticas de lazer (prática de esportes, festivais, eventos e serviços) como principalmente das tipologias de segundas residências que se instalaram no litoral nordestino, além das formas de aquisição, como o exemplo da multipropriedade: detalhada no capítulo 3.

A transformação socioespacial provocada pelas práticas marítimas modernas ocorreu a partir da mudança de olhar para espaços, refletidas a partir da urbanização litorânea e ditada pelos rumos da atividade imobiliária: que ampliou e diversificou a oferta de residências de luxo para a elite, segregando o território em enclaves visados para o lazer. No Nordeste, nos séculos XX e XXI, ocorrem dois momentos econômicos distintos, mas que explicam a reestruturação econômica pela qual passou a região nos últimos anos: entre as décadas de 1960 e 1980, nas políticas de industrialização, com a criação da SUDENE; e após 1990, com as políticas de desenvolvimento do turismo na região, inserindo a atividade turística na cadeia econômica (CUNHA, 2017).

Cabe destacar que as práticas marítimas – sobretudo a vilegiatura marítima –, não se consolidam inicialmente de forma homogênea pelo território litorâneo brasileiro (PEREIRA, 2014), ocorrendo em momentos distintos, de acordo com a região. Primeiro as regiões Sul e Sudeste tiveram destaque nessa atividade, a partir das décadas de 1950 e 1960, impulsio-

onadas por um desenvolvimento urbano mais acentuado em suas metrópoles, principalmente devido ao aumento da renda por parte da população, expansão das redes de rodovias e do tráfego aéreo (ROSA; EDUARDO; TAVARES, 2002). Considerando a dinâmica das segundas residências no litoral gaúcho, esse movimento de desenvolvimento do espaço litorâneo refletido em avanços em infraestrutura, teve início já na década de 1940, como afirma Correa (2010, p. 173):

Cabe lembrar que, na década de 1940, houve uma série de incrementos na infraestrutura dos balneários marítimos, desde a melhoria das condições de estada, tanto em termos de higiene quanto de conforto da rede hoteleira, até o aumento da frequência e a melhoria dos serviços de transporte para as praias balneárias do litoral gaúcho.

Importante observar que o caso gaúcho é mais relacionado à outra dinâmica de apropriação e utilização dos espaços litorâneos, mais associados à prática da hidroterapia, que se assemelhava com a prática europeia, proveniente principalmente da Alemanha, devido às condições climáticas semelhantes e ao fluxo de banhistas que buscava essa atividade, marcada, sobretudo pela presença de imigrantes alemães (CORREA, 2010).

Sobre a região Nordeste, é apenas a partir da década de 1970, já com os investimentos em infraestrutura urbana provenientes das políticas de industrialização que a vilegiatura cresce e se diversifica na região Nordeste, alicerçada também na expansão da mobilidade urbana, inicialmente com destaque em Pernambuco e na Bahia (SILVA, 2016). Como visto anteriormente, esse desenvolvimento urbano permitiu o crescimento da prática da vilegiatura bem como a evolução das tipologias das segundas residências: reflexos de uma demanda por turismo e serviços de lazer mais sofisticados.

Sobre o veraneio e as segundas residências, observa-se lógica semelhante de espacialização e evolução dessas práticas com o modelo de urbanização litorâneo espanhol, cuja temática foi objeto de estudo na pesquisa de Silva (2013), ao tentar compreender a produção do espaço litorâneo das capitais nordestinas a partir do modelo de macroubanização espanhol, com a notável evolução e expansão dos modelos de segundas residências, que tomaram forma com os resorts e os Complexos Turísticos Residenciais, entre os anos de 2003 a 2013.

A literatura espanhola explica essa dinâmica de urbanização e suas consequências espaciais a partir do conceito de turismo residencial, uma atividade econômica voltada à infraestrutura, construção e venda de residências com características do setor hoteleiro e que permite aos usuários usufruírem de habitação semipermanente ou permanente fora de seus lugares de habitação original. Portanto, uma prática relacionada à mobilidade em sociedades modernas (ALEDO; MAZÓN; MANTECÓN, 2007).

O conceito de turismo residencial apresentado acima se torna possível e potencializado através do momento econômico e da globalização: no estreitamento das distâncias, principalmente na melhoria dos aeroportos e crescente número de destinos atendidos pelos aviões; também pelo avanço das novas tecnologias de informação, que no setor turístico ganhou importantes aliados, como os sites e aplicativos de hospedagem e intercâmbio de hospedagens (tão utilizados como ferramentas do *timeshare* e mais detalhados no capítulo 3). No caso apresentado do modelo europeu, alguns fatores econômicos contribuíram ainda mais para o crescimento do turismo residencial, como o uso da moeda única (Euro) e a oferta de passagens de avião a preços mais baixos (SILVA, 2013).

Interessante mencionar como o modelo espanhol de turismo se consolidou, graças à conjuntura econômica vivenciada pelo país, que permitiu o acesso ao crédito para os promotores imobiliários desenvolverem seus projetos residenciais. Os gestores políticos também foram determinantes na apropriação da costa mediterrânea, ao estimular o desenvolvimento do turismo pautado no potencial paisagístico e sociopolítico do lugar, atraindo assim milhões de turistas europeus (SILVA, 2013).

Todos os fatores mencionados acima impulsionaram a mobilidade favorecendo a prática do turismo residencial na Europa e que conseqüentemente (guardadas as particularidades inerentes a cada território) inspirou e levou às transformações ocorridas também no litoral nordestino brasileiro. Como, por exemplo, nas parcerias firmadas entre alguns dos agentes transformadores do espaço urbano: proprietários de terra, a iniciativa privada (grupos imobiliários) e o poder público atuando na implementação de infraestrutura e possibilitando a realização de diversos projetos turísticos imobiliários por toda a região.

Uma relação de semelhança entre os modelos de segundas residências espanhol e brasileiro ocorreu, respectivamente, na atividade do imobiliário-turístico na Costa Cálida, no Sudeste da Espanha e no Polo Costa das Dunas, no Rio Grande do Norte (PONTES; GARCÍA-MARÍN; MORENO-MUÑOZ, 2020), comparável também com outras porções do Nordeste brasileiro. Ambos os territórios já visados pelo apelo turístico do sol e praia, passam a ser introduzidos aos resorts, geralmente bem conectados entre si por sistemas viários direcionados aos centros urbanos, o que favorece e facilita os fluxos de turistas e vilegiaturistas. Essa tipologia de hospedagem e segunda residência – que entre as ofertas e serviços turísticos disponíveis nesses espaços oferece também atividades esportivas exclusivas para a elite, como os campos de *golf*, no caso espanhol (figura 7) – já se tornou também uma opção de lazer incorporada em alguns *resorts* brasileiros.

Figura 7 – Campos de *golf* na Costa Cálida, Região de Múrcia, na Espanha



Fonte: <https://real-state-in-los-alcazares.co.uk/golf-courses-at-the-coast-of-costa-calida/>

No modelo espanhol, a construção dos campos de *golf* ofereceu uma atratividade maior ao público-alvo, disponibilizando mais que uma estada temporária, como também opções de lazer e esportes em suas segundas residências. No Nordeste brasileiro, diversos Complexos Turísticos Residenciais já incluem o *golf* como mais uma das ofertas de lazer disponíveis nesses empreendimentos, entre eles, destacam-se: Complexo Turístico Aquiraz Riviera (Ceará) (figura 8), Transamérica Resort Comandatuba (Bahia) e Complexo Iberostar Praia do Forte (Bahia).

Figura 8 – Campo de *golf* do Complexo Turístico Aquiraz Riviera



Fonte: <https://aquiraz-riviera.com/golfe/>.

Pontes, García-Marín e Moreno-Muñoz (2020) relacionam como condições propícias ao desenvolvimento do turismo no mediterrâneo espanhol: o clima, a proximidade com o mar e a localização no eixo territorial mediterrâneo. Fatores que atraíram uma demanda turística de países como Reino Unido e Alemanha. No caso brasileiro, além da característica climática favorável, outras variáveis em comum ao modelo espanhol tornaram possíveis e favoreceram a evolução, desenvolvimento e consolidação do turismo e das práticas marítimas modernas no litoral nordestino (quadro 3).

Quadro 3 – Variáveis em comum do modelo espanhol e brasileiro para o desenvolvimento do turismo residencial

Variáveis	Características
Condições climáticas	Ambos possuem climas estáveis ao longo do ano, com temperaturas superando os 20°.
Preços	Os terrenos são adquiridos geralmente por preços baixos pelos promotores, enquanto as habitações construídas são vendidas por preços elevados.
Destinatários	Os imóveis são adquiridos, em boa parte, por cidadãos estrangeiros aposentados, com rendas maiores do que a população da comunidade receptora.
Ambiente social	Formação de comunidades de compatriotas com grande receptividade da população receptora.
Qualidade de vida	Existência, principalmente nos Complexos Turísticos Residenciais, de uma segurança privada, com uma gama de serviços oferecidos: bares, restaurantes, piscinas, espaços esportivos etc. Entretanto, em muitas dessas localidades existe uma carência de serviços sanitários.
Infraestrutura	Ambos os países fomentaram a construção de infraestruturas no entorno dos empreendimentos, garantindo acessibilidade e comunicação aos territórios turísticos.

Fonte: Adaptado de Pontes; García-Marín; Moreno-Muñoz (2020).

A Espanha, destino mais maduro no turismo residencial, além de outros países ocidentais, que apostaram no imobiliário-turístico, passaram a exportar para os países tropicais – principalmente aqueles onde existe uma emergência da atividade turística, a exemplo do que ocorre no Brasil – as práticas, tipologias, agentes e grupos imobiliários, cujas investidas em novos territórios ocorrem se amparando nas variáveis mencionadas no quadro acima,

sobretudo na atratividade das condições climáticas (sol, vento e praia), preços baixos para aquisição das terras e na oferta de infraestrutura, o que viabiliza os projetos imobiliários.

A reprodução da dinâmica do imobiliário-turístico se reflete entre os grupos internacionais provenientes de países europeus que construíram resorts no Brasil (figuras 9 e 10), entre eles: o grupo espanhol Palladium, com o Grand Palladium Imbassaí, localizado na Bahia, além de possuir resorts em outros países tropicais como México, República Dominicana e Jamaica; o grupo português Vila Galé, com resorts distribuídos entre Portugal e Brasil: no Nordeste (Ceará, Pernambuco, Bahia, Rio Grande do Norte, Alagoas) e Sudeste (São Paulo e Rio de Janeiro).

Figura 9 – Grand Palladium Imbassaí, no município de Mata de São João, no estado da Bahia



Fonte: Zarpo Magazine.

Figura 10 – Vila Galé Cumbuco, no município de Caucaia, Ceará



Fonte: Vila Galé.

Esses grupos imobiliários instalados no Brasil, ao obterem sucesso em seus empreendimentos, atuam pressionando o Estado no sentido de expandir seus projetos, tanto na mesma localidade, quando desejam expandir seus empreendimentos, quanto para outros estados ou municípios do mesmo estado. Essa pressão ocorre no pedido de agilidade nos trâmites burocráticos, como em relação aos licenciamentos ambientais e também na cobrança de infraestrutura: sendo a cobertura sanitária a principal causa de reclamação dos gestores de empreendimentos no Ceará.

Tal situação ocorre, por exemplo, com o Vila Galé, com forte presença no litoral nordestino. No Ceará, no resort localizado no município de Caucaia, na praia do Cumbuco, existe a intenção por parte dos gestores na expansão do empreendimento. Em entrevista ao jornal *Diário do Nordeste* (2018), o presidente da marca hoteleira, Jorge Rebelo de Almeida afirmou existir dificuldade em expandir por conta da burocracia na obtenção dos licenciamentos ambientais, em crítica direta à Superintendência Estadual do Meio Ambiente (SEMACE) (NASCIMENTO, 2018).

Há inclusive a proposta de outro projeto de resort do Vila Galé, em fase final de compra do terreno na praia do Preá, no município de Cruz, localizado no extremo oeste do Ceará, com investimento de mais de R\$ 100 milhões de reais. Ainda não foi efetivado devido às pendências junto à SEMACE para o licenciamento. A previsão de investimentos no ano de

2019 para os empreendimentos do setor turístico, principalmente hotéis e resorts de luxo, de acordo com o então secretário de turismo Arialdo Pinho, era de R\$ 5 bilhões (CE..., 2018).

Como já mencionado, um dos fatores que explica a ascensão e sucesso das práticas marítimas no Nordeste brasileiro é a dotação de infraestrutura turística, gradativamente impulsionada no litoral por políticas públicas e parcerias entre o governo e grupos privados, levando à construção dos complexos turísticos residenciais. Em síntese, as transformações ocorridas no litoral partem inicialmente da mudança de mentalidade para o mar, culminando nas práticas do veraneio e do turismo e em seguida, por uma lógica governamental pautada no desenvolvimento turístico.

A reestruturação de localidades em favor do lazer e turismo levou à urbanização litorânea nas metrópoles nordestinas. Entretanto, como se observa no modelo brasileiro, esta não ocorreu de forma homogênea em todo território nacional, mas sim de forma fragmentada, em uma crescente sobreposição dos poderes e grupos hegemônicos aos contra-hegemônicos (HAESBAERT, 2014). No tópico a seguir, discutiremos sobre as fragmentações em territórios litorâneos, como consequência direta da ação turística, e a homogeneização promovida pela urbanização dos espaços litorâneos através dos complexos turísticos residenciais.

2.3 Fragmentação e homogeneização do território turístico

O território, como bem definido por Souza (2021, p. 7), “[...] é fundamentalmente, um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder”. Em escala ampla, o sentido desse conceito está atrelado à definição do “território nacional”, da soberania nacional, cujo Estado possui a função de gestor, embora tenha perdido cada vez mais esse poder nas atuais políticas neoliberais. Essa perspectiva da soberania também é defendida por Haesbaert (2021, p. 194), ao considerar o “[...] território como a área ou o espaço de exercício da soberania de um Estado”. A relação de poder com o território, como destacado por Souza (2021), expressa o sentido de autonomia e domínio.

Moraes (1997) reforça o papel democrático do Estado sendo o de servir a sociedade através de mecanismos que acatem o domínio do território em função de sua soberania legítima, o controlando a partir de uma série de políticas organizadas e das instituições, mantendo assim o território circunscrito aos limites sociais, políticos e administrativos.

Os conceitos-chave de território e região estão intrinsecamente relacionados: uma des-territorialização pressupõe uma regionalização, ou seja, “[...] a construção e destruição de regiões é indissociável da construção, da destruição e da reconstrução de territórios” (HAES-

BAERT, 2005, p. 15). Assim, um dos mecanismos de atuação direta do Estado no território ocorre através dos instrumentos de planejamento regional. O Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste (PRDN) estabelecido pela SUDENE, pela Lei 125/2007 é o principal instrumento desse órgão na tentativa de reduzir as desigualdades regionais. Outros instrumentos e políticas mais associados à atividade turística, como o PRODETUR, tem entre seus objetivos coletar informações e dados e subsidiar o planejamento territorial a partir de fomento à infraestrutura possibilitando o desenvolvimento do turismo.

Utilizamos aqui a perspectiva elencada por Souza (2021), ao abordar o território de forma crítica sem separar os elementos políticos e culturais constituintes das territorialidades, mas relacionando-os como um todo no “campo de forças”: um conjunto de grupos e/ou relações que definem o território, um espaço de embates entre os grupos divergentes. Aqui destacando o território turístico, a transformação dos terrenos e dos imóveis turísticos produzidos em ativos financeiros e os agentes sociais envolvidos nessa produção.

As questões territoriais são tratadas a partir de dois paradigmas: o hegemônico, liderado pelas grandes empresas e grupos privados, contando frequentemente com o apoio do Estado e o outro contra-hegemônico, encabeçados pelos grupos tradicionais e menos abastados (HAESBAERT, 2014). O grupo hegemônico atua como transformador do espaço sem com isso se preocupar com formas anteriores – a terra é vista como instrumento, que serve aos anseios capitalistas. Já o grupo contra-hegemônico enxerga o território como um espaço de vivência com relações sociais e culturais mais fortes – aí aproximando os conceitos geográficos de território e lugar.

O turismo é uma prática que, na atuação de diferentes agentes sociais, produz e reproduz o espaço, gerando o que se chama de território turístico, este transformado e refuncionalizado pela e para a atividade turística (FRATUCCI, 2008) ou do imobiliário destinado ao lazer, como as segundas residências (ASSIS, 2012). A atuação desses agentes e suas relações no espaço pressupõem conflitos e formações de territorialidades distintas, ou temporalidades distintas, que ressaltam as relações de poder e desigualdades sociais (ALBAGLI, 2004).

Nessa noção de múltiplos territórios formados, o espaço litorâneo, modificado em função do turismo, gera territórios ou mesmo enclaves com formas homogeneizadas para grupos sociais que buscam paisagens paradisíacas para o lazer e descanso, sem abrir mão de todo um aparato de serviços e infraestruturas viáveis para essa atividade (SILVA, 2013; SILVA, 2016; CASTRO, 2016 e CUNHA, 2017). Isso passa a ser possível a partir de políticas públicas diversas que vão orientar e facilitar a inserção de condições estruturais e econômicas em tais espaços, dando suporte para que o território seja transformado ou re-territorializado. É aí

que entra também o papel fundamental do Estado, re-territorializando espaços e controlando fluxos diversos (HAESBAERT, 2021).

Por outro lado, há territorialidades que já existiam anteriormente às práticas de lazer: as comunidades tradicionais de pescadores, por exemplo. Esses, integrantes do grupo contra-hegemônico, resistem ou tentam resistir aos avanços territoriais dos grupos hegemônicos (SILVA; OLIVEIRA; LOPES JUNIOR, 2013). Tais conflitos ocorrem com grande intensidade em territórios litorâneos, ocasionados inicialmente pela valorização dessas zonas de praia (de forte influência europeia, dos banhos terapêuticos ao lazer); que demanda uma transformação do território e dos seus usos. Em muitos territórios, como no cearense, ocorre toda uma urbanização dessas áreas litorâneas, pensada para atender aos interesses dos veranistas (DANTAS, 2011), ao passo que se pode definir a produção de segundas residências associada à reprodução de multiterritorialidades (ASSIS, 2012).

Em sua tese, Assis (2012) abordou sobre as velhas e novas tipologias de segundas residências que se estabeleceram em Camocim, um município cearense litorâneo, onde defendeu que a organização do espaço litorâneo levava a uma des-re-territorialização, na convivência conflituosa de velhos e novos territórios. Na concepção trabalhada pelo autor, as segundas residências não se limitavam mais apenas ao veraneio tradicional, mas estabeleciam relações sociais mais amplas no território turístico. No estudo de caso analisado, entre outros fatores, indicava o *timeshare* como condicionante de uma nova dimensão relacionada à mobilidade e causadora de conflitos no território como choques culturais, exclusivismo, reclusão, contenção, ou em alguns territórios, um efeito contrário, causador de uma abertura e aceitação dos *outsiders* (de fora).

Cabe destacar no caso de Camocim, no extremo oeste cearense, a chegada do *Sun City Rota das Emoções*, empreendimento hoteleiro do Grupo Manhattan, que substituiu o antigo Boa Vista Resort, empreendimento abordado por Assis (2012). O complexo turístico residencial conta com 120 apartamentos e 3 suítes presidenciais, com piscina de 1000 m², além de outros serviços como bares e restaurantes. Conta com o sistema de *timeshare* através do Manhattan Vacation Club Férias e também com formas de hospedagens no método tradicional.

A prática marítima moderna baseada nas moradias temporárias geram vínculo material (posse de uma parte de um novo território) e também representações simbólicas (poder econômico, status, isolamento etc.) (ASSIS, 2012). O vínculo material e as representações simbólicas se manifestam, por exemplo, na praia do Presídio, no município cearense de Aquiraz. De acordo com estudo realizado por Pereira (2009), a referida praia tornou-se um símbolo

de refúgio exclusivo para os vilegiatistas e um espaço concentrado de isolamento e de poder para os mesmos, em muitos casos ditando os rumos do planejamento local, pressionando o poder municipal no atendimento de seus interesses.

Outra vertente do conceito de território, que surge nos estudos sobre o turismo, é o de territórios-rede (HAESBAERT, 2021), como ressaltado no trabalho de Assis (2012, p. 66):

Os espaços apropriados pelo turismo, geralmente, são descontínuos, mas interligados por redes técnicas e sociais (rodovias, aeroportos, comunicações, movimentos de trabalhadores, visitantes etc.) que estabelecem relações entre diferentes territórios, formando, assim, territórios-rede ora definidos pela articulação de áreas mais ou menos contínuas e homogêneas (lógica zonal), ora por espaços entrecortados onde predomina o controle dos fluxos e dos polos de conexão (lógica reticular).

O elemento em questão fundamental na formação de novos territórios ou territorializações é a crescente mobilidade favorecida pela organização das redes, que tradicionalmente sempre existiram, mas nos dias atuais se intensificaram graças ao avanço tecnológico e a compressão tempo-espaço (HAESBAERT, 2021). Relacionando essa lógica com o setor imobiliário-turístico, percebemos que o avanço, mesmo que fragmentado da espacialização dos empreendimentos turísticos pelo Nordeste e suas formas de aquisição (convencional, *timeshare* e multipropriedade), denotam a formação de verdadeiras redes de hospedagens entre as bandeiras (Hard Rock, Sun City, Vila Galé) criando no seu entorno e fora dele a possibilidade de usufruto e circulação contínua entre esses empreendimentos por seus clientes, seja por pacotes de intercâmbio (caso da RCI), por programas promocionais das marcas hoteleiras ou pelo próprio *timeshare* (que já oferece essa possibilidade). A mobilidade e fluxo contínuo entre os empreendimentos, em diferentes períodos do ano é o cerne dessa nova dinâmica das segundas residências: recente, complexa e passível de estudos.

O que se observa geralmente no estudo de territórios litorâneos é uma série de consequências territoriais e socioeconômicas, citamos algumas, de acordo com (PONTES; GARCÍA-MARÍN; MORENO-MUÑOZ, 2020):

- Diferenciação: distinção social e diferenciação de classe evidente entre os grupos sociais presentes no espaço litorâneo. As localidades que se tornam destinos turísticos tendem a buscar formas de se diferenciar com o objetivo de manter os fluxos;
- Homogeneização: tendência observada com maior intensidade, a partir da forma em que os empreendimentos turísticos tentam manter o mesmo padrão de qualidade dos serviços (ainda que não alcançados totalmente) oferecidos

aos turistas em diferentes territórios. Formando assim espaços semelhantes em destinos diferentes;

- Segregação: a autosegregação espacial e o isolamento ocorrem principalmente nos *resorts* e condomínios fechados dos espaços turísticos. A população nesses enclaves possui outras línguas, culturas e atividades, expressando contrastes e distanciamento para com a população local;
- Fragmentação: associada ao rompimento do todo em partes. Assim é o espaço urbano litorâneo, em que algumas partes valorizadas recebem investimentos voltados principalmente à construção de segundas residências e *resorts*, por exemplo, em detrimento de outras localidades. A sazonalidade característica desses territórios e sua especialidade turística acabam por vezes impossibilitando um desenvolvimento urbano efetivo;

A partir dos exemplos aqui mencionados, convém observar o turismo como uma das variáveis de configuração territorial que se dá a partir de seu uso (CARNEIRO; FRATUCCI, 2021) e também dos agentes que atuam na formação territorial. O espaço turístico é um espaço receptor e também emissor de fluxos, não estando o mesmo simplesmente limitado à ideia de destino (CARNEIRO; FRATUCCI, 2021). Portanto, é um espaço que potencializa a multiterritorialidade através das des-re-territorializações, dos fluxos e das redes geradas em torno da atividade turística.

A inserção de empreendimentos de multipropriedade – como recente movimento do imobiliário-turístico de redefinição de territórios turísticos pelo país – tem levantado discussões e embates entre os diferentes atores sociais presentes. Em Goiás, na cidade histórica de Pirenópolis – conhecida pelas cavalladas, cachoeiras e centro histórico –, o lançamento de pelo menos dois projetos de multipropriedade – Reserva Pirenópolis e o Pyreneus Residence – tem gerado uma série de protestos. Uma ação popular organizada pelos moradores e entidades locais conseguiu mover na justiça a proibição da construção dos resorts em 2022. Uma decisão ainda não definitiva.

Em entrevista para o jornal O Popular⁵, em janeiro de 2022, o guia de turismo regional, Cristiano da Costa, apontou o forte assédio de vendedores de cotas de multipropriedade no entorno do centro histórico, tal como acontece em Caldas Novas - GO (conhecido pelos empreendimentos de multipropriedade). Para o entrevistado, outros investidores desse merca-

⁵ Matéria disponível em: <https://opopular.com.br/economia/pirenopolis-recebera-3-novos-grandes-resorts-1.2382788>.

do de imóveis já planejam construir na cidade, o que para ele provocará impactos no cotidiano local, sem mencionar os prejuízos ambientais. Afirmar ainda que não houve audiência pública para discutir o assunto e que já havia a recomendação de proibição de novos empreendimentos desse porte na cidade antes da revisão do Plano Diretor.

Figura 11 – Perspectiva do Pyreneus Residence, com área de 30 mil m²



Fonte: <https://opopular.com.br/economia/pirenopolis-recebera-3-novos-grandes-resorts-1.2382788>

De responsabilidade do grupo goiano GAV Resorts, um dos maiores no segmento de multipropriedade do país (estratégias e atuações mais detalhadas nos capítulos 3 e 4), o Pyreneus Residence será construído num terreno de 30 mil m², com investimento de mais de R\$ 90 milhões, terá 150 apartamentos, cada apartamento com 26 frações com preços a partir de R\$ 30 mil cada.

Para o sócio-diretor da GAV, Átila Gratão, o empreendimento será construído fora do centro histórico, no lado externo do anel viário da cidade e que todos os cuidados com as licenças foram seguidos para a aprovação do projeto (MONTEIRO, 2022).

Recentemente, a juíza que havia decidido pela proibição da construção de resorts na cidade turística, voltou atrás e permitiu que a votação para o novo ordenamento urbanístico fosse apreciado pela câmara municipal. Com tal decisão, a possibilidade da liberação da construção dos empreendimentos volta a ganhar força. Caso seja aprovada a nova lei, espera-se um crescimento de 66% da zona urbana do município (BITTENCOURT, 2023).

O caso do município de Pirenópolis, ainda que não seja um território litorâneo, expõe esse embate frequente entre os grupos sociais envolvidos na produção do espaço urba-

no turístico. O imobiliário-turístico representado pelos investidores, gestores e promotores imobiliários promove a intensa transformação de territórios, agora na vertente da multipropriedade e busca por territórios não consolidados do ponto de vista turístico, contando com o suporte jurídico e o apoio do Estado, com a justificativa de promover as potencialidades e alavancar a economia local. Por outro lado, os grupos dos residentes locais busca manter o que consideram a normalidade do seu cotidiano, evitando os abusos e consequências socioambientais advindas dessas transformações.

No próximo capítulo trataremos da temática da multipropriedade, nosso principal objeto de estudo, a partir da contextualização do surgimento do *timeshare* e sua consolidação no cenário internacional, observando o papel das redes de intercâmbio de hospedagens nos fluxos turísticos residenciais. Em seguida, analisaremos o cenário nacional da multipropriedade, a Lei 13.777, que regulamenta essa atividade no país, evidenciando um claro movimento do setor imobiliário, a partir da atuação dos *players* imobiliários e das centenas de projetos em construção, em uma crescente formação de novas territorialidades turísticas.

3 DA CONSOLIDAÇÃO DO *TIMESHARE* À MULTIPROPRIEDADE NO MERCADO BRASILEIRO

Apesar do sistema de multipropriedade ganhar destaque nos últimos anos, notadamente no imobiliário-turístico, devemos levar em consideração que não se trata de um novo conceito relacionado à atividade imobiliária, ou pelo menos, não com o termo em que o reconhecemos no Brasil.

O *timeshare* está inserido na dinâmica econômica atual global do que se convencionou chamar de economia do compartilhamento (BELK, 2014; GERHARD; SILVA JÚNIOR; CÂMARA, 2019), tão difundida atualmente nos serviços modernos por aplicativo (Uber, iFood, Airbnb, Webjet) presentes no nosso cotidiano, tratando-se de modelos de negócios que se caracterizam pelo compartilhamento de bens e recursos, onde pagamos apenas pelo que usufruímos.

O conceito do *timeshare* possui algumas variações e termos que podem confundir e se misturar no entendimento, embora no geral apresentem a mesma ideia de venda compartilhada de imóveis e outros produtos por tempo determinado (detalhamos as variações no presente capítulo). Também demonstramos como em geral são feitos os negócios, que se baseiam de acordo com a legislação específica do país que oferece a modalidade.

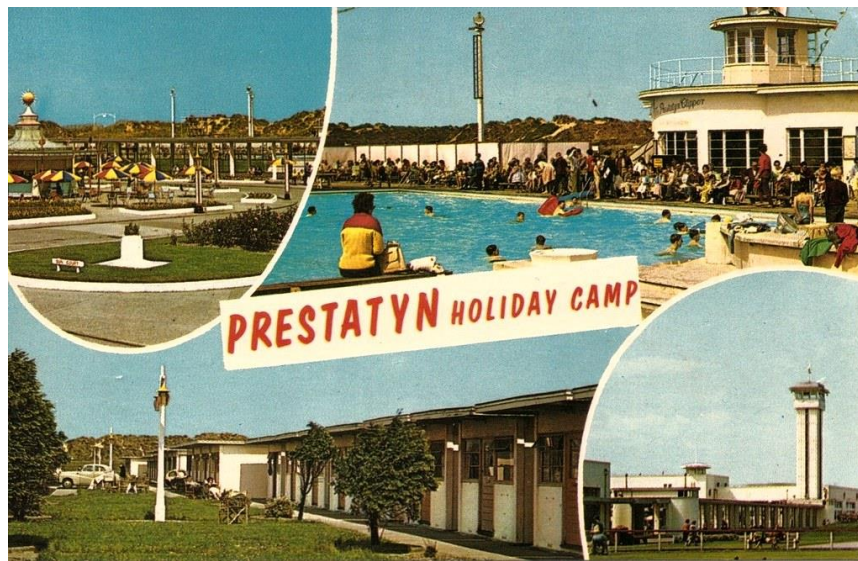
Este capítulo apresenta as origens e desdobramentos espaciais desse tipo de economia compartilhada, já consolidado internacionalmente e que se difunde atualmente no Brasil com a multipropriedade. Realizamos a discussão dessa atividade imobiliária com ajuda de informações buscadas a partir de investigação em sites nacionais e internacionais sobre o *timeshare* e na literatura internacional e nacional, sobretudo nas áreas do Turismo, Administração e Direito (áreas que mais discutem a temática), a partir de levantamento bibliográfico realizado em bases de pesquisa (*Scopus* e Google Acadêmico), considerando o período de 2012 a 2022.

3.1 Surgimento do *timeshare* e consolidação do modelo

O *timeshare* surge inicialmente na Europa, principalmente após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), como estratégia de sobrevivência, principalmente para o setor hoteleiro e de hospedagens em meio à crise econômica do pós-guerra, que tornara difícil a comercialização de imóveis e de hospedagens.

A premissa inicial do que se tornaria depois o conceito da economia compartilhada surge, de acordo com a *Timeshare Consumer Association* (TCA), em 1946, com Fred Pontin, Billy Butlin e os irmãos Warner, quando aumentaram seus acampamentos de férias no Reino Unido, buscando atender uma demanda por lazer surgida após o fim da guerra. Tais empresários acreditavam, naquele momento, que um novo modelo de hospedagem de férias estaria em ascensão, sendo alguns dos responsáveis por tal feito inicial.

Figura 12 – Cartaz promocional do então Prestatyn Holiday Camp dos anos 1950 no Reino Unido, adquirido depois por Fred Pontin e renomeado para Tower Beach.



Fonte: <https://www.flickr.com/photos/trainsandstuff/16725609299/in/photostream/>

As operações nesses acampamentos de férias, de acordo com a TCA, formaram o modelo de pacote oferecido do *timeshare*, ao mesmo tempo em que as passagens de aviões se tornavam mais baratas e acessíveis e os turistas cada vez mais buscavam novos destinos turísticos. Criava-se com isso a base estruturante para essa modalidade de aquisição imobiliária que logo se espalharia por toda Europa em 1960, e em seguida para os Estados Unidos, a partir de 1970.

Existem divergências, de acordo com as referências pesquisadas, sobre qual teria sido o primeiro modelo do *timeshare*. Para a TCA, teria surgido em 1963, na Suíça, a partir da companhia hoteleira Hotel- und Appartementshaus Immobilien Anlage AG, referida como Hapimag. A ideia dessa companhia, criada por Alexander Nette e Dr. Guido Renggli, era de que os viajantes deveriam aproveitar as férias todos os anos sem precisar pagar taxas de aluguel. Da dupla, surgiria a ideia de adquirir resorts e vender contratos de direitos de uso (*right to use*) desses imóveis.

Já para Upchurch e Lashley (2005), uma das primeiras entradas do *timeshare* no mercado de imóveis ocorreu na França, em um *ski resort* conhecido como *Superdévoluy*. Seria também desse empreendimento o primeiro programa de propriedade do mundo, cujo intuito era de garantir acesso aos proprietários que desejavam esquiar nos Alpes. Rapidamente, esse modelo de tempo compartilhado espalhou-se pelo continente europeu e chegou também aos Estados Unidos.

Figura 13 – Imagem de um dos resorts da Hapimag, localizado em Ascona, na Suíça



Fonte: Tripadvisor.

Figura 14 – Vista para o ski resort Superdévoluy, localizado na França



Fonte: Tripadvisor.

As primeiras atividades de venda por tempo compartilhado nos Estados Unidos ocorreram em projetos fracassados de condomínios, conduzidos por pequenos grupos independentes, que viam no *timeshare* uma solução para os problemas desses condomínios, sobretudo quanto à comercialização dos mesmos. O primeiro grupo a utilizar o modelo foi a *Vacation Internationale*, uma companhia de Seattle, que criou o primeiro clube de férias do país e passou a vender associações aos clientes, possibilitando o direito de uso e ocupação nas acomodações pertencentes à empresa. Foi então a pioneira desse modelo de *timeshare* em uma área de atuação que abrangia apenas o Noroeste do Pacífico (SPAULDING JR.; DENNISON; FREEDMAN, 2022). Podemos deduzir que o início dessa modalidade no país era visto ainda com certa desconfiança pelos grandes grupos hoteleiros, receosos com o modelo inédito de negócio adotado.

Somente a partir dos anos 1980, o sucesso do modelo, em solo norte americano, chamou a atenção das grandes empresas hoteleiras, principalmente ao notarem que poderiam melhorar o balanço financeiro negociando as suítes de seus hotéis para até 52 possíveis compradores por quarto⁶. Foi assim que renomadas marcas do ramo hoteleiro foram persuadidas a embarcarem no ramo do *timeshare*, entre elas: Marriott, Hilton, Hyatt, Wyndham e Disney (SPAULDING JR.; DENNISON; FREEDMAN, 2022). Sobre a entrada dessas grandes marcas na atividade, observa-se que tais empresas agregaram valor ao produto *timeshare*, principalmente no quesito padronização e credibilidade (UPCHURCH; LASHLEY, 2005).

No mercado europeu a indústria do *timeshare* logo se destacaria, registrando altos lucros, onde nenhum outro setor de serviços conseguiria igualar no mesmo período de tempo. A partir de 1970, o *timeshare* evoluiu no volume de vendas, no número de usuários, além dos empreendedores independentes e de marcas do setor imobiliário que entraram neste ramo de negócio. Somando a isso o alcance e a diversidade desse mercado, que se expandiu desde então (UPCHURCH; LASHLEY, 2005).

O *timeshare* foi concebido como uma forma flexível e econômica de obter acesso a um estilo de acomodação variável (desde condomínios residenciais a grandes complexos turísticos imobiliários), por um período designado de tempo, a depender do acordo firmado entre usuário e empreendedor do imóvel. Após a implementação desse modelo de venda compartilhada de imóveis, surgiram diferentes formas de obtenção do produto. Com o crescente interesse dos consumidores houve também uma maior exigência destes por opções de acesso e planos diferenciados. Dessa forma, surgem os seguintes planos de aquisição:

⁶ Número possível de compradores de um apartamento de *timeshare*/multipropriedade com a compra de frações de no mínimo 7 dias ao ano.

- *Fixed week*: Inicialmente, nos anos 1960, o modelo básico de obtenção era através da *fixed week* (semanas fixas), onde o proprietário adquiria o direito de uso em determinadas semanas do ano, seguindo rigidamente o que teria sido acordado em contrato, onde teria acesso livre ao empreendimento. Trata-se do modelo básico tradicional de venda do *timeshare*.
- *Float week*: Com as demandas dos clientes por mais flexibilidade, o mercado passou a oferecer a *float week* (semanas flutuantes), que possibilitava ao consumidor o direito de uso da propriedade dentro de um intervalo específico de semanas, ou de acordo com o estabelecido em contrato. O que tornava o acesso mais dinâmico e flexível.
- *Vacation club*: Além da *fixed week* e da *float week*, a Disney apresentava em 1992, outro formato legal de aquisição de *timeshare*, que não se prendia aos modelos anteriores. Oferecia assim pontos no chamado *Disney's vacation club* (Clube de férias da Disney). Neste modelo o *timeshare* era registrado em uma estrutura do clube de férias que fornecia pontos e não bônus semanais, que poderiam ser acumulados e trocados por direitos de uso em hospedagens e também outros serviços de lazer vinculados a empresa, como pacotes para a prática de golfe, viagens em cruzeiros, etc. (UPCHURCH; LASHLEY, 2005).

Do ponto de vista legal, cada país regulamenta a atividade do *timeshare* de forma específica, respeitando a legislação vigente. Entretanto, no quadro abaixo, seguem-se alguns padrões legais básicos de aquisição que são comuns na maioria dos países:

Quadro 4 – Padrões básicos legais de aquisição do *timeshare*

Tipo	Características
<i>Deeded interests</i> (Interesses escriturais)	<ul style="list-style-type: none"> - o proprietário recebe o título legal de posse da propriedade; - direito de uso da propriedade em perpetuidade (garantido aos herdeiros); - possibilidade de venda da propriedade quando o usuário não tiver mais interesse na mesma.
<i>Right-to-use</i> (Direito de uso)	<ul style="list-style-type: none"> - O direito de uso não dá direito à escritura do imóvel; - o usuário recebe direitos de uso do imóvel por tempo determinado em contrato; - após o fim do estipulado em contrato, o direito de

	uso expira a menos que o comprador adquira tempo adicional.
<i>Leasehold agreements</i> (Contratos de arrendamento)	<ul style="list-style-type: none"> - semelhante ao contrato de direito de uso; - direito de habitar em uma unidade de <i>timeshare</i> por tempo determinado e após isso a propriedade reverte para o dono legal do <i>timeshare</i>; - Diferença para o direito de uso é que no contrato de arrendamento o período de estadia é menor, de curta duração.

Fonte: Adaptado de Upchurch e Lashley (2005).

Observando o quadro, podemos inferir que, do ponto de vista prático, as formas de aquisição do *timeshare* são duas, a saber: o contrato com certidão de posse (a multipropriedade advém desse padrão de aquisição, garantindo o direito de posse) e o contrato de direito de uso com suas variações (mais utilizados pelo setor de hospedagens) (quadro 5).

Quadro 5 – Diferenças entre *timeshare* e multipropriedade

Termo	Tipo	Características
<i>Timeshare</i>	Direito de posse (escritura)	<ul style="list-style-type: none"> • O proprietário recebe o título legal de posse da propriedade; • Direito de uso da propriedade em perpetuidade (garantido aos herdeiros).
	Direito de uso	<ul style="list-style-type: none"> • Direito de uso não necessariamente dá direito à escritura do imóvel; • O usuário recebe direitos de uso do imóvel por tempo determinado em contrato.
Multipropriedade / Fracionado	Direito de posse (escritura)	<ul style="list-style-type: none"> • No Brasil, adota-se esse termo, garantindo o direito de posse (escritura) do imóvel compartilhado, a partir da Lei 13.777/2018.

Fonte: Adaptado de Upchurch e Lashley (2005) e Brasil (2018).

A importância na regulação da atividade do tempo compartilhado (inclusive no Brasil) foi necessária, principalmente com a ação de investidores que agiam de má fé e passaram a vender produtos inexistentes, se aproveitando de usuários que desconheciam o sistema de vendas. A imagem negativa do *timeshare* teve início ainda em 1970 com a ação desses grupos, levando tempo para que essa condição fosse revertida. Foi inclusive o início da regulação das empresas e atividades relacionadas ao *timeshare* que livrou a prática de um fim precoce (UPCHURCH; LASHLEY, 2005), embora ainda hoje existam atividades suspeitas e reclamações constantes em relação ao produto (como será mais bem detalhado no capítulo 4).

Como dito anteriormente, cada país regula a atividade do *timeshare* de forma específica, com particularidades inerentes à forma da lei do respectivo país. A regulação ocorre como forma de trazer mais segurança jurídica, tanto para os investidores quanto para os clientes interessados no produto.

Na França, país considerado por alguns o berço da *multipropriété*, a atividade é regulada pela Lei nº 86/18, de 1986, apresentando diretrizes e normas de aplicação e instituição do produto, apresentando em seus termos diretrizes de proteção ao consumidor.

Enquanto alguns países europeus e Brasil incluíram a multipropriedade nos termos do direito real de posse, a França acabou instituindo um mecanismo diferente. O instituto da multipropriedade é tratado com a criação de uma pessoa jurídica, sendo a responsável pela administração, construção e reforma dos imóveis, enquanto o adquirente entra como sócio do imóvel e não o proprietário. As decisões em relação ao imóvel são então restritas ao conjunto da sociedade, sendo essa a proprietária do mesmo (SOUZA; BARBOSA, 2022).

A lei francesa, inclusive, teve a preocupação de proibir, através do art. 33, que os acionistas fossem referidos como *proprietários* em seus documentos. Apesar das restrições, a lei permite a retirada parcial ou total das ações do sócio desde que a saída seja aprovada por unanimidade pela sociedade ou através de ordem judicial (SOUZA; BARBOSA, 2022).

Nos Estados Unidos, país conhecido pela autonomia dos estados membros, o instituto da multipropriedade prosperou no território com as vantagens oferecidas, ao passo em que as leis específicas de tal atividade acabaram divergindo de um estado para outro. Em 1980, porém, isso mudou com a criação da lei *Uniform Real State Time Share Act* (ULLOA, 2008, p. 89 apud BARBOSA; MAGALHÃES, 2021, p. 257). A lei criada considerou a totalidade do território dos Estados Unidos e instituiu diretrizes específicas em torno da atividade e assuntos relacionados ao *timeshare*.

Nesse sentido, são duas as formas de obtenção do *timeshare* em solo norte-americano:

a) *Fee Ownership Timesharing*: nessa modalidade, o adquirente da multipropriedade será detentor do direito da propriedade do imóvel, ao pagar taxas de juros (anual, em intervalos ou locação em conjunto).

b) *Non-Fee Ownership Timesharing*: dessa forma, o adquirente não paga taxa de juros e recebe apenas o direito de uso/ocupação do imóvel (BARBOSA; MAGALHÃES, 2021).

Nos anos 1990, a indústria do *timeshare* passou a comercializar também na bolsa de valores; e, nos anos 2000, consolida-se mundialmente, especialmente nos Estados Unidos,

com o sucesso do impulso dado pelas empresas hoteleiras na atividade – ao considerar os números de 2003 (tabela 1), demonstrados por Upchurch e Lashley (2005), com base em ARDA (2003), que denotam o crescimento mundial do *timeshare*.

Tabela 1 – Perfil dos resorts *timeshare* (2003)

Localização	Quantidade	Localização	Quantidade	Localização	Quantidade
No mundo todo	4325	Europa	1452	Estados Unidos	1590
		Espanha	512	Flórida	366
		Itália	186	Califórnia	125
		França	142	Carolina do Sul	119
		Reino Unido	139	Colorado	75
		Portugal	124	Havaí	73
		Áustria	55	Carolina do Norte	59
		Grécia	45	Nevada	56
		Turquia	38	Missouri	49
		Alemanha	38	Texas	49
		Suíça	37		
		Finlândia	31		
		Malta	23		

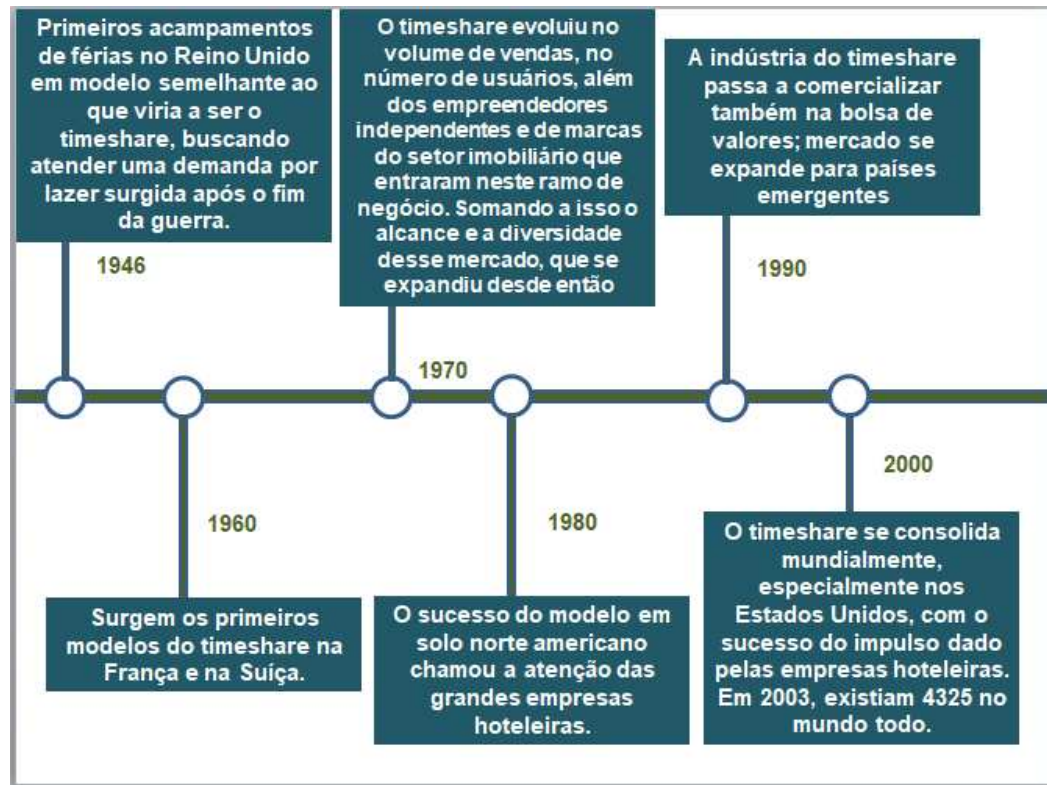
Fonte: Adaptado de ARDA (2003) e Upchurch e Lashley (2005).

Como é possível inferir da tabela acima, nota-se o sucesso e crescimento do *timeshare* no mundo todo, com 4.325 resorts em 2003. Particularmente, há uma predominância do modelo nos Estados Unidos em relação à Europa, representando um aumento de 9,5% em comparação ao total de resorts nessa modalidade nos países europeus.

Nessa conjuntura, destaca-se a Flórida, com 366 resorts – por conta da atuação da marca Disney (clube de férias) e de empreendimentos relacionados à empresa, assim como a atratividade e fluxo turístico intenso na região, que viu ainda no *timeshare* uma alternativa viável e sustentável em relação às tradicionais viagens de férias em *resorts* (UPCHURCH; LASHLEY, 2005).

Em suma, o processo de consolidação do *timeshare* (figura 15) teve início em 1946, com os acampamentos de férias na Europa e avanço do modelo para as diferentes tipologias de hospedagens e segundas residências pelo continente europeu. A chegada do produto aos Estados Unidos, com a ajuda das marcas e investidas no mercado financeiro (ações na bolsa de valores), levou ao auge e sucesso da estratégia de venda nos anos 2000, difundindo o modelo para outros continentes.

Figura 15 – Linha do tempo do processo de consolidação do *timeshare*



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Atualmente, existem em média 7.400 resorts *timeshare* espalhados entre 180 países, segundo informações da Resort Condominiums International (RCI) e Resort Development Organization (RCO). O total de vendas no mundo representa mais de US\$ 14 bilhões, tendo os Estados Unidos à frente na quantidade de resorts, seguido pelos países europeus, com destaque para a Espanha. Atualmente, o mercado do *timeshare* cresce no continente asiático, principalmente no Japão, Índia e Tailândia.

O sucesso do *timeshare*, obviamente, não ficou restrito aos países desenvolvidos, como os da Europa e Estados Unidos. O progresso das técnicas hegemônicas de reprodução do capital se dá universalmente, embora em diferentes escalas, cada lugar ou território vislumbra e acessa o acontecer dos outros (SANTOS, 2012). Tal processo evidencia-se na referida atividade imobiliária, mobilizada em escala global.

Observamos a atuação do mercado do *timeshare* e seus grupos atuantes como rentistas: pelo papel na acumulação e gestão de fundos financeiros, sua manipulação e transformação desse capital fixo em produção material, reproduzidos através dos fixos e fluxos dessa modalidade. A atividade do *timeshare*, nesse sentido, se insere como fração do capital, pela relação da produção material e propriedade, controladas pelo dinheiro (PESSANHA, 2019b).

Em uma lógica neoliberal, de privatização tanto do espaço quanto da gestão deste, é comum observar as inserções capitalistas através de novos arranjos e operações financeiras de forma global, ou pelo menos onde há interesse por parte do capital. Essas inserções, manifestadas no modo de produção flexível, se tornaram possíveis através dos fluxos financeiros, materiais e informacionais (PEREIRA; ABREU, 2022). A abertura do mercado e a investida de capitais internacionais permitiram, assim, que muitos espaços fossem redefinidos pelo imobiliário-turístico, como acontece no caso da dinâmica do *timeshare*.

Um dos exemplos dessa atividade ocorreu na África do Sul, um dos países de economia emergente, já apresentando a prática do *timeshare* de forma consolidada, como é possível observar nos estudos de Pandy e Rogerson (2013, 2014a, 2014b), ao analisarem a espacialização da atividade no país.

No país africano, o início da indústria do *timeshare* ocorreu entre 1978 e 1990, justamente no período de crescimento da atividade nos países desenvolvidos. A base para o surgimento da prática no país foi o desenvolvimento do turismo, bem como o estabelecimento e modernização do setor hoteleiro, que havia sido iniciado na década anterior. No contexto de crise econômica vivenciada no período, os investidores da África do Sul passaram a adotar o modelo de sucesso observado na Europa e Estados Unidos, visando o aumento dos fluxos turísticos e das ocupações, ao passo que permitiu formas extras e alternativas de acumulação financeira para os investidores imobiliários (PANDY; ROGERSON, 2014a).

De acordo com os autores supracitados, a consolidação do *timeshare* ocorreu entre 1990 a 2002, após um período de mudanças sociais (notadamente o *apartheid*) e econômicas no país. Com toda a efervescência ocorrida na África do Sul, as vendas do produto obtiveram queda de vendas, principalmente nos anos 1990, inclusive com pequenos investidores fechando operações no país nesse período.

Entre as iniciativas buscadas para contornar a crise, citam-se: (i) busca de novas áreas para implementações de projetos de *timeshare*, longe das áreas já saturadas, como o caso de Johannesburg; (ii) barateamento da venda do produto, para atração de novos consumidores; e (iii) por último, estabelecimento do produto voltado para os setores mais ricos do mercado, como o exemplo citado no Cabo Ocidental, especificamente no *Peninsula All-Suite Hotel* (figura 16). O referido empreendimento foi estruturado para funcionar como um resort de uso misto, com hospedagens convencionais e venda de unidades de *timeshare* (PANDY; ROGERSON, 2014a).

Figura 16 – Peninsula All-Suite Hotel



Fonte: <http://peninsula.co.za/our-hotel/>.

Percebe-se a semelhança das estratégias de fortalecimento do *timeshare* ocorridas na África do Sul e no Brasil, guardadas as diferenças temporais e estruturantes ocorridas nos dois países. Em solo brasileiro, como observaremos em tópico deste capítulo, a multipropriedade desponta como recente estratégia de fortalecimento do imobiliário-turístico, em meio a instabilidade econômica vivenciada a partir do ano de 2015.

A atividade desenvolvida no Brasil ampara-se igualmente na estratégia de busca por novos destinos turísticos, ainda que próximos às metrópoles, usufruindo de infraestruturas construídas no entorno; na busca por preços competitivos e atrativos aos novos clientes através das vendas fracionadas e busca por outros perfis de consumidores; e no uso misto em alguns dos empreendimentos, sobretudo *resorts all-inclusive*, utilizando tanto a hospedagem tradicional quanto a multipropriedade.

A inserção da multipropriedade nos espaços turísticos é apenas mais uma etapa de um processo, já longo, de transformação dos territórios em função do turismo e lazer, através de redefinição de áreas pela atividade imobiliária com a construção de empreendimentos de segunda residência, equipados com uma gama de serviços e atrações internas, que cada vez mais privatizam os espaços e se configuram como um novo território dentro de outro pré-existente. O surgimento das redes de intercâmbio de hospedagem favorece as redes de turismo residencial, contribuindo para o mercado de segundas residências e ampliando as transformações espaciais, como observaremos no tópico seguinte.

3.1.1 As redes de intercâmbio de hospedagem

Uma das principais características e diferenciais do produto *timeshare* é a existência do intercâmbio de hospedagem, ou seja, a possibilidade de troca do uso da hospedagem de um destino para outro. Diretamente relacionadas à prática do *timeshare*, tais redes permitem o usufruto e intercâmbio de hospedagens para os turistas que possuem o produto *timeshare*, sendo então considerado um bônus para quem usufrui do mesmo, desde que o empreendimento esteja vinculado com essas redes. Tal prática potencializa o chamado turismo residencial e a mobilidade turística para diferentes destinos no mundo todo.

Entre as principais empresas de permuta de hospedagem estão: a Resort Condominiums International (RCI) e a Interval International, ambas surgidas nos anos 1970. A inclusão das trocas de hospedagens entre clientes do *timeshare* ocasionou impactos na gestão desses empreendimentos, fazendo surgir mais um agente: o administrador de intercâmbio⁷ (BRANDÃO; SOARES; TAYT-SON, 2014).

Utilizando o sistema da RCI como exemplo, o cliente que pretende fazer o intercâmbio precisa entrar em contato com a gestão do seu empreendimento para solicitar o depósito de sua/as semana/as. Ao receber a semana, a operadora dá um valor através do poder de intercâmbio (figura 17), que considera diversos fatores, como temporada, tipo de empreendimento e demanda do destino. A consideração dessas variáveis gera as opções disponíveis de permuta para o cliente – o quanto antes a semana for depositada, mais opções são geradas.

Figura 17 – Fatores do poder de intercâmbio para a permuta de hospedagem



Fonte: RCI Brasil.

⁷ Responsável pela administração do intercâmbio das hospedagens entre os empreendimentos associados à RCI.

Fundada pelo casal Jon e Christel DeHaan, especificamente em 1974, a RCI foi concebida com a proposta de agregar mais valor à experiência do tempo compartilhado, coincidindo com o período em que se buscava consolidar o produto *timeshare* no mercado de hoteleiro. Os DeHaan acabaram se tornando os pioneiros no sistema de intercâmbio de hospedagem, revolucionando o mercado do *timeshare* e contribuindo para o sucesso do modelo. O prenúncio de que o modelo seria um sucesso viria logo no primeiro ano de atividade da empresa, com 20 resorts se tornando afiliados (SPARKS; SMITH, 2010).

A RCI pode ser explicada do ponto de vista operacional como uma rede hoteleira: enquanto cada empreendimento afiliado é gerido por um diferente grupo, a função da RCI é de fazer a ligação entre esses diferentes projetos e ainda promover o produto *timeshare* através de campanhas publicitárias e promocionais (SPARKS; SMITH, 2010).

É, nesse sentido, a principal rede de intercâmbio mundial, com mais de 40 anos de atuação, aproximadamente 3,5 milhões de associados e parceria com mais de 4.351 hotéis cadastrados espalhados entre 110 países (tabela 2). No Brasil, o número de resorts afiliados atualmente é de 366.

Tabela 2 – Divisão dos afiliados da RCI pelo mundo

Mercado	Resorts afiliados
Ásia	201
Oceania	117
Caribe	220
Europa	995
América Latina	929
Estados Unidos	1.734
África do Sul	155
TOTAL	4.351

Fonte: RCI (2023).

Entre as opções de hotéis associados à RCI estão empreendimentos das bandeiras mundialmente conhecidas como: Hilton Grand Vacations, Holiday Inn, Hard Rock (figura 18), Pestana, Best Western, Sheraton Vistana, Wyndham, IberoStar, entre outros. No Brasil, entre os empreendimentos conveniados com a ferramenta de intercâmbio estão: Enotel – Porto de Galinhas/PE, Beach Park – Aquiraz/CE, Costão do Santinho – Florianópolis/SC, Rio Quente Resort – Rio Quente/Go, Casa da Montanha – Gramado/RS, Le Canton – Teresópolis/RJ, Wish Natal – Natal/RN, Grand Palladium Imbassai/BA, Wyndham Gramado Termas Resort – Gramado/RS, Grand Palladium, entre outros.

Figura 18 – Divulgação da RCI no site do Hard Rock Hotel Fortaleza

EMPREENHIMENTOS PERGUNTAS FREQUENTES RESIDENCE CLUB AT THE **Hard Rock** HOTEL VCI FALE COM NOSSO CONSULTOR WHATSAPP

VANTAGENS DE TER SEU RESIDENCE CLUB AT THE **Hard Rock** HOTEL

FÉRIAS PRA SEMPRE
SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE

Comprando uma parte do seu destino de férias, você aproveita como um todo. Por apenas uma fração do preço total, você irá desfrutar de todas as vantagens da sua propriedade no Hard Rock Hotel.

UM MUNDO DE DESTINOS
INTERCÂMBIO RCI

Troque sua semana de descanso e viaje para resorts incríveis em mais de 100 países! Ao comprar sua fração imobiliária, você será associado à RCI, a maior empresa de intercâmbio de férias no mundo.

EXPERIÊNCIAS EXCLUSIVAS
SOFISTICAÇÃO DE AMBIENTES EXCLUSIVOS

Aproveite uma estrutura única para sua família. São mais de 30 itens de lazer, comodidade e relaxamento. Viva o conforto e a sofisticação de uma experiência internacional exclusiva.

Fonte: VCI.

Uma das vantagens oferecidas e divulgadas amplamente pelo marketing das marcas dos empreendimentos, principalmente no Brasil, com o instituto da multipropriedade, é a parceria com a RCI, se apresentando, assim, como mais um atrativo para os clientes e diferencial dessa modalidade de venda. A figura 19 indica a presença mundial das filiais da RCI:

Figura 19 – Presença das filiais da RCI pelo mundo



Fonte: <https://www.rciaffiliates.com/europe/en-uk.html>.

A atual Diretora de Desenvolvimento de Negócios da América Latina da VCI, Fabiana Leite, afirmou em entrevista⁸, para o canal do YouTube, *Propriedades Compartilhadas*, “que a RCI agrega valor ao que já é bom”, referindo-se ao *timeshare*. Unindo o fator tecnológico, através do uso do site, o cliente associado pode se cadastrar, ganhando vantagens e adquirindo acesso a uma gama de opções de troca de hospedagens, criando dessa forma uma rede entre as hospedagens compartilhadas por todo o mundo.

Em participação no ADIT Share 2023, realizado na Bahia, a diretora apontou um crescimento de 15% no mercado da América Latina, aumento suportado principalmente pelo México, Caribe e Brasil. No mercado brasileiro, a meta esperada no ano passado foi batida ao arrecadar US\$ 1.5 bilhões, representando 130 mil semanas vendidas.

As redes de intercâmbio, como o caso evidenciado da RCI, utilizam estratégias para valorizar o mercado das residências compartilhadas, agregando valor ao produto na possibilidade de intercâmbio de hospedagem entre destinos turísticos reconhecidos mundialmente e nos destinos com potencial de crescimento. Tal atividade contribui com o aumento nos fluxos do turismo local e internacional, unindo a modalidade do turismo tradicional e o residencial, potencializando o lucro aos investidores desse mercado e promovendo a expansão do mercado brasileiro da multipropriedade, assunto discutido no próximo tópico.

3.2 A multipropriedade no Brasil: padrão de ocupação dos projetos e práticas espaciais envolvidas

A atividade do *timeshare* no mercado brasileiro de imóveis desponta ao final da década de 1990, principalmente no setor de hospedagens hoteleiras, quando passou a buscar na incorporação imobiliária compartilhada uma forma de aumentar a oferta de unidades de hospedagem.

No Brasil, um dos primeiros exemplos da atividade ocorreu com o empreendimento Rio Quente Resorts, em Goiás, inaugurando a partir de 1999 o *timesharing* no país (PEREIRA; SÁNCHEZ; SILVA; 2021). A propósito, foi na região Centro-Oeste, principalmente nas áreas das fontes termais que a atividade cresceu inicialmente, notadamente em Caldas Novas, famoso e maior destino da multipropriedade no país, com 19 empreendimentos nessa modalidade, entre os prontos e em construção.

⁸ Entrevista disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=bw_Gxk3sykM&t=204s.

O modelo fracionado, chamado de multipropriedade no Brasil, teve um grande impulso nos últimos anos, principalmente a partir de 2018, com a aprovação da Lei 13.777 (lei discutida neste capítulo), sendo seguida pela implementação de diversos projetos de empreendimentos no modelo pelo país. A tabela 3 exibe a taxa de crescimento anual dos empreendimentos entre os anos de 2017 até 2021:

Tabela 3 – Levantamento dos empreendimentos de multipropriedade no Brasil

Pesquisa	2017	2018	2019	2020	2021	Taxa de crescimento médio
Total de empreendimentos	54	80	92	109	128	24%
Em construção	23	40	34	39	54	24%
Prontos	19	32	46	53	57	32%
Lançamento	12	8	12	17	17	9%

Fonte: Adaptado de Relatório do Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil (2021).

Observando a tabela, é possível notar que, entre o total de empreendimentos, existe uma taxa média de crescimento anual de 24% – mesmo considerando o impacto da pandemia na crise econômica em 2020 e 2021, a taxa se manteve em constante crescimento. Eram ao todo 565.439 frações divididas entre os 128 empreendimentos e um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 28,3 bilhões em 2021, ante R\$ 24,1 bilhões em 2020, representando um aumento de 17,36% (CALFAT, 2021). Em 2022, o número já havia saltado para 156 empreendimentos, representando um VGV de R\$ 41,2 bilhões, com R\$ 23,6 bilhões já comercializados, restando 42% do VGV em estoque, de acordo com o relatório analisado.

O impulso dado pela Lei 13.777 favoreceu o *boom* da multipropriedade no Brasil, porém, outro fator que justifica esse crescimento é o coincidente aumento dos fundos de investimentos imobiliários (FII), que “[...] vêm, ultimamente, ganhando prestígio com enormes captações e aumento do número de investidores, em especial nos anos de 2017 e 2018” (PES-SANHA, 2019b, p. 151). O referido autor justifica esse crescimento com a intrínseca relação entre capital e propriedade, gerando mais segurança e lucro com os rendimentos em torno dos aluguéis.

Notamos a intensa articulação entre os grupos investidores da multipropriedade no Brasil, ao captar capital financeiro para investimentos em projetos de multipropriedade, apostando intensamente na estratégia de venda compartilhada de segundas residências. O processo

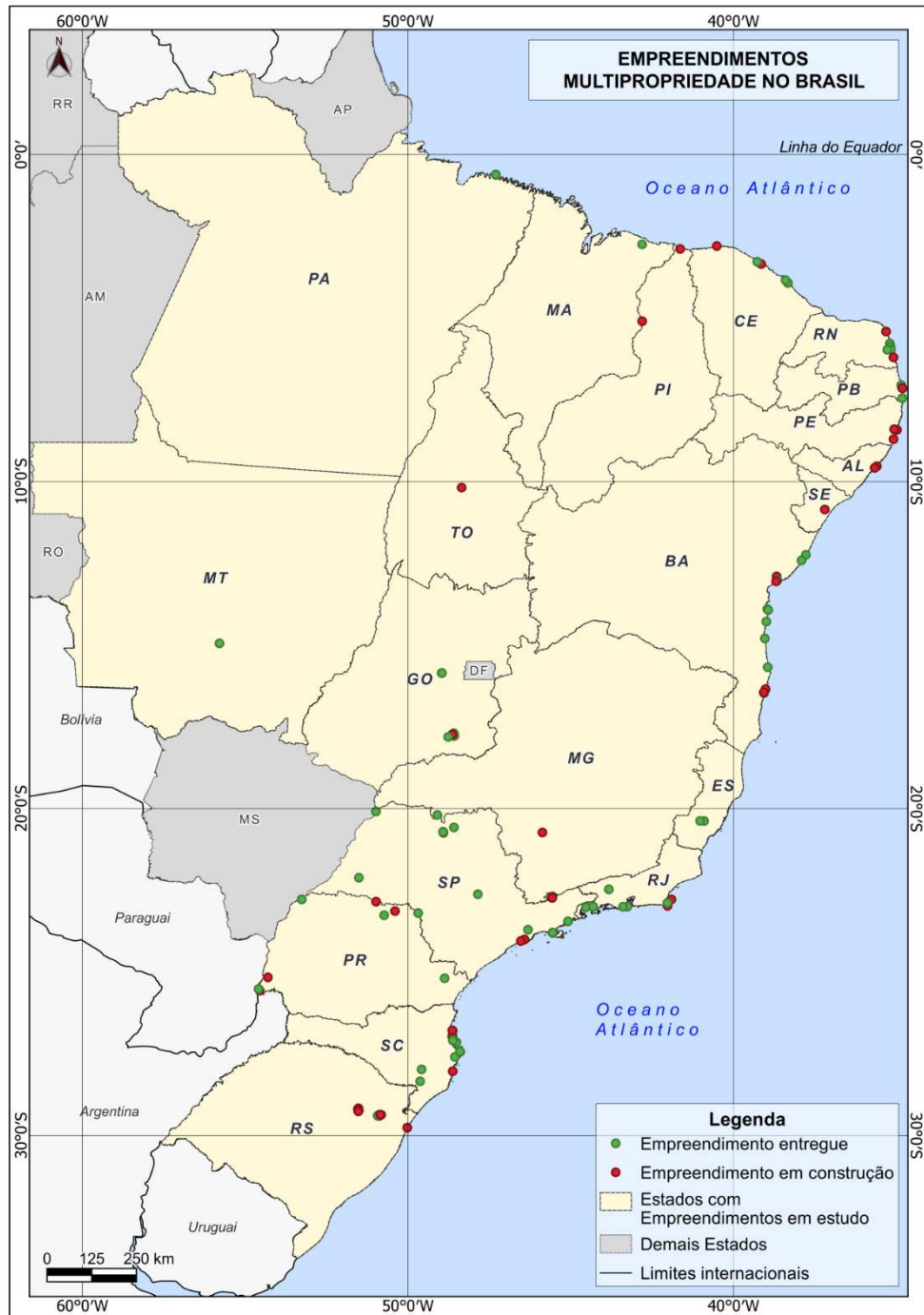
de financeirização – captação de valor e rendas locais ligadas ao imobiliário de segunda residência – será abordado no capítulo 4.

O mais recente relatório do cenário da multipropriedade, lançado em maio de 2023, indicou um aumento para 180 empreendimentos: 6 na região Norte; 26 no Centro-Oeste; 43 no Sudeste; 51 no Nordeste e 54 no Sul. Entretanto, a nova metodologia utilizada para o levantamento considerou alguns novos fatores, o que acabou dificultando o rastreamento dos novos projetos de forma individual e os casos de saída de empreendimentos do mercado. Entre os novos fatores adotados estão:

- Adoção da análise a partir do Mercado Corrente Nacional;
- Mantêm-se no levantamento apenas os empreendimentos prontos com menos de 5 anos e que tenham mais de 5% de estoque de venda;
- Ausência de quadro listando os novos empreendimentos, diferente dos levantamentos anteriores.

Dessa forma, considerando o novo critério adotado, são considerados para análise apenas 104 empreendimentos, com 25.762 unidades habitacionais, representando 705.672 frações. Com a mudança, optamos em manter o levantamento realizado, utilizando o relatório de 2022, com a espacialização dos empreendimentos (mapa 1), enquanto para os demais dados relacionados ao mercado da multipropriedade no Brasil, adotamos como base os dados mais recentes do relatório de 2023.

Mapa 1 – Localização dos empreendimentos de multipropriedade no Brasil em 2022⁹



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Considerando então o cenário da multipropriedade em 2022, observamos no mapa a predominância das localizações dos empreendimentos por todo o país, sendo possível rastrear as práticas espaciais que justificam tais localizações, bem como os grupos responsáveis

⁹ O quadro com os empreendimentos de multipropriedade no Brasil está listado no apêndice A.

pelos complexos, sendo estes, agentes produtores fundamentais do espaço urbano turístico (CORRÊA, 1995; PAIVA; VARGAS, 2010).

O crescimento da multipropriedade no Brasil, conforme observado no mapa, segue a lógica de espacialização dos empreendimentos, a variar conforme a região analisada (quadro 6):

Quadro 6 – Padrão de localização dos empreendimentos de multipropriedade e práticas espaciais vinculadas

Região	Padrão de ocupação	Práticas espaciais	Exemplos
Nordeste	Homogêneo (litoral)	Veraneio (mar)	- Ondas Praia Resort (BA); - Hard Rock Hotel Fortaleza (CE)
Norte	Heterogêneo (litoral e lacustre)	Veraneio (lago e mar) e parques temáticos	- Salinas Beach Resort (PA); - Five Senses Resort Palmas (TO)
Centro-Oeste	Homogêneo (interior)	Parques naturais (fontes termais) e temáticos	- Mirante da Serra Thermas Resort (GO); - Malai Manso Resort Yacht Convention & SPA (MT)
Sudeste	Heterogêneo (litoral e interior)	Veraneio (mar) e parques temáticos	- Long Beach Multi-residence (SP) - Wyndham Olímpia Royal Hotels (SP)
Sul	Heterogêneo (litoral e interior)	Veraneio e parques temáticos	- Ingleses Beach Square (SC); - Wyndham Gramado Termas Resort & SPA (RS)

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Nas regiões Sul e Sudeste, as localizações apresentam padrão heterogêneo e relativamente mais disperso: os empreendimentos são constatados em zonas litorâneas, beneficiando-se do turismo de praia consolidado (Rio de Janeiro, São Paulo e Santa Catarina) – e também no interior dos estados, motivados pelas atrações naturais e/ou artificiais dos destinos (fontes de águas termais e parques aquáticos/temáticos). Na região Centro-Oeste o padrão é homogêneo, com a presença de empreendimentos de multipropriedade em localidades interio-

ranas beneficiando-se da presença de sítios naturais e também de parques temáticos. A região Nordeste é a exceção, pois nela predomina a importância do sítio litorâneo, seguindo a tendência do sucesso dos empreendimentos turísticos e imobiliários nesta região – notadamente dos resorts, constituídos desde o início dos anos 2000.

As incorporadoras e *players* da multipropriedade estão cientes da importância do destino turístico para viabilidade e sucesso dos seus empreendimentos. O Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas, lançado em 2019, pelo Sindicato da Habitação e Condomínios (Secovi-SP) é um documento e espécie de guia para implantação de projetos de multipropriedade com instruções, dicas e contextualização do cenário da multipropriedade. No documento é citada a importância do destino e a forma como o referido interage com os projetos. Essa relação intrínseca entre empreendimento e destino é utilizada como base para o estudo de viabilidade de implementação dos projetos, a partir do que é chamado no documento de alavancagem recíproca de valor (figura 20).

Figura 20 – Processo de alavancagem recíproca de valor



Fonte: Secovi-SP (2019).

Consideram-se no processo de alavancagem recíproca de valor em determinado recorte espacial, os *inputs* (entradas): o potencial do destino turístico, mercado da multipropriedade, mercado hoteleiro e o terreno (potencialidades e restrições); em seguida, a análise de viabilidade econômica considera a relação entre os *inputs*, destacando os produtos complementares presentes no recorte analisado, para gerar o produto otimizado. A partir do produto otimizado, ou seja, do profundo conhecimento do destino analisado, são gerados os *outputs*

(saídas): diretrizes para o desenvolvimento de parcerias, análise de riscos, fluxo de caixa previsto e o cronograma de desenvolvimento.

O estudo de alavancagem recíproca de valor revela as diferentes formas e estilos adotados pelas incorporadoras nos projetos dos empreendimentos de multipropriedade, ao considerar principalmente os produtos complementares (parques naturais e artificiais, esportes, práticas marítimas modernas e outras práticas de lazer) presentes no destino escolhido. Na figura 21, indicamos as principais formas temáticas dos empreendimentos de multipropriedade distribuídos pelo Brasil. Os diferentes projetos adotam estilos e funções característicos dos cenários e destinos escolhidos como estratégia de adequação às práticas espaciais comuns a cada localização, bem como diferencial para atração de multiproprietários.

Figura 21 – Multipropriedade e suas formas temáticas



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Os resorts localizados próximos ao litoral e com temáticas mais associadas ao mar não são exclusividade da região Nordeste, entretanto, são as formas características mais predominantes dessa porção territorial. Dispersos de forma fragmentada pela extensão da faixa litorânea, assim como os demais ETIs, construídos a partir dos anos 2000, os novos complexos de multipropriedade ganham destaque nessa região com o sucesso dos empreendimentos

já existentes e pelas políticas fiscais e de desenvolvimento do turismo (mais detalhes sobre a multipropriedade no Nordeste são discutidos no capítulo 4).

Os resorts de multipropriedade vinculados aos parques aquáticos estão presentes em todas as regiões. No Nordeste, essa prática foi recentemente incorporada, com o anúncio de um projeto de multipropriedade integrado a um parque aquático pela incorporadora Gramado Parks, em Pernambuco. Com a característica de estarem próximos às atrações turísticas, favorecendo os fluxos e a estadia dos turistas, alguns projetos estão diretamente relacionados aos parques, seja pela mesma empresa ou pelos parceiros envolvidos na construção e gestão desses empreendimentos.

Um desses exemplos é o São Pedro Thermas Resort (figura 22), inaugurado recentemente no município de São Pedro, interior de São Paulo. O empreendimento está anexo ao Thermas Water Park, um dos parques mais visitados do país, foi concebido com investimento de mais de R\$ 400 milhões, projeto de responsabilidade dos grupos J. Andrade, WAM Brasil e a ABL Prime. Construído numa área de mais de 31.000 m², com 465 apartamentos mobiliados, todos oferecidos pelo sistema da multipropriedade, o projeto traz a proposta de elevar o grau do turismo na área e promover a integração de serviços: hospedagem e lazer oferecidos pela mesma empresa.

Figura 22 – São Pedro Thermas Resort, empreendimento de multipropriedade vinculado ao Thermas Water Park



Fonte: <https://www.melhoresdestinos.com.br/sao-pedro-thermas-resort.html>.

Outros projetos com propostas semelhantes que merecem destaque são o Aqualand Resort associado ao parque aquático Aqualand, em Salinópolis (PA) e o Hot Beach Suites, associado ao parque aquático Hot Beach, em Olímpia (SP).

Os apartamentos, flats e condomínios residenciais aparecem mais dissociados das temáticas oferecidas pelos resorts e pela maior divulgação destes, embora também estejam presentes em localizações estratégicas do ponto de vista da valorização turística (proximidade com o litoral). Outra característica presente é o uso misto (hospedagem tradicional e o modelo fracionado). São em geral projetos de construtoras locais e presentes nas regiões Nordeste e Sudeste, alguns desses já construídos anteriormente e posteriormente convertidos ao modelo da multipropriedade. No Nordeste, o destaque está no estado do Rio Grande do Norte, com a presença dos flats em Natal (Araça Praia Flat, Marsallis Residence Flat e Terrazo Ponta Negra) (figura 23), alguns de responsabilidade da Abreu Imóveis, uma imobiliária local.

Figura 23 – Terrazo Ponta Negra, Natal (RN)



Fonte: <https://www.trivago.it/it/oar/hotel-terrazzo-ponta-negra-flat-natal?search=100-5435442>.

Uma das novidades, em se tratando de formas atreladas à multipropriedade, está na chegada dos clubes resorts associados aos esportes aquáticos. No Brasil, destaca-se a presença do Kiteland em Teresina (PI), considerado o primeiro resort temático de *kitesurf* do país, modalidade de esporte que atrai turistas esportivos do mundo todo para o Nordeste. O empreendimento, sob responsabilidade do Grupo Natos, é o primeiro da rede *Kiteland* no país, em construção em Maramar (figura 24), e contará com 60 apartamentos e um VGV de R\$ 22 milhões, que prevê ainda a construção de mais dois empreendimentos da marca: um em Barra Grande (PI) e o outro em Trairi, na praia de Flecheiras (CE). Ambos os destinos inte-

gram a famosa Rota das Emoções (Ceará, Piauí e Maranhão), criada em 2005, pelo Ministério do Turismo, em parceria com o Sebrae, com o objetivo de impulsionar o turismo nessas localidades litorâneas, através de um roteiro de viagens que destaca a presença dos ventos favoráveis a prática do *kitesurf*.

Figura 24 – Kiteland Maramar, Teresina (PI)



Fonte: <https://turismoemfoco.com.br/v1/2020/11/26/praias-do-piaui-e-do-ceara-terao-primeiro-empreendimento-brasileiro-tematico-de-kitesurf-afiliada-a-rci/>.

Em outro contexto, na região Sudeste, um projeto associado aos esportes aquáticos é o Surfland Club (figura 25), na praia do Rosa, no município de Garopaba (SC). Apresentando uma proposta pioneira no país, o resort, clube e parque aquático contará com uma piscina de ondas artificiais propícias a prática do *surf*, a partir da tecnologia *Wavegarden*. O empreendimento será o primeiro da marca Surfland no Brasil e terá 464.000 m² com 278 apartamentos em prédios nomeados em homenagem às praias da região. Ademais, o complexo contará com um skatepark de 2.000 m², áreas gastronômicas, escolas e clínicas de *surf*, quadras de tênis, *beach tennis*, campo de futebol entre outras atrações, o que deixa claro a proposta do projeto de atrair e atender a um público adepto dos esportes. Em 2021, o empreendimento bateu o recorde de comercialização de frações, com a marca de R\$ 400 milhões em vendas, representando mais de 4.000 aquisições (REDAÇÃO WAVES, 2022).

Figura 25 – Vista aérea do Surfland Club



Fonte: <https://villagerosa.com/blog/conheca-a-surfland-brasil-resort-com-piscina-de-ondas-artificiais-e-uma-proposta-pioneira-no-pais/>.

Os resorts com temáticas de vinícolas e castelos estão exclusivamente localizados na região Sul, fator que pode ser explicado pela presença das vinícolas em roteiros locais de ecoturismo, por sua importância na cadeia produtiva da região, mas também pelo status social que a atividade representa, somando a isso a inspiração aos castelos europeus, com a forte presença de descendentes do velho continente na região. Um exemplo de empreendimento de multipropriedade, que une a inspiração aos castelos franceses com a presença das vinícolas, é o Castelos do Vale, localizado em Bento Gonçalves (RS), projeto de responsabilidade da empresa Mundo Planalto, que promete fornecer uma experiência atrativa diretamente relacionada ao vinho “[...] como colheita de uva nos parreirais e experiência de degustação no piano-bar” (SCIREA, 2021). O empreendimento, com orçamento de R\$ 100 milhões, contará com 185 unidades distribuídas em castelos temáticos localizados dentro da vinícola Dom Cândido, no Vale dos Pinheiros.

Figura 26 – Imagem do projeto do empreendimento Castelos do Vale



Fonte: <https://www.melhoresdestinos.com.br/resort-castelos-vale.html>.

A presença de resorts associados a parques e sítios naturais ocorre principalmente na região Centro-Oeste, um dos berços do *timeshare* e posteriormente, da multipropriedade no país. O município de Caldas Novas (GO) é o destino com a maior quantidade de empreendimentos na modalidade da multipropriedade, com 18 ao todo, representando mais de 116.427 frações. No referido município, por exemplo, existe a presença das famosas fontes termais, sendo conhecida como a região das águas quentes. Tal prática reflete nas atrações oferecidas pelos empreendimentos, como as piscinas termais. As tipologias dos complexos em Caldas Novas estão muito associadas aos residenciais e prédios verticais, como por exemplo, o Evian Thermas Residence (figura 27), já em atividade e localizado a poucos minutos do centro da cidade e dos principais pontos turísticos.

Figura 27 – Evian Thermas Residence com destaque para a piscina termal



Fonte: <https://www.evianresidence.com.br/oficial/>.

Em Mato Grosso, na Chapada dos Guimarães, localiza-se o Malai Manso Resort (figura 28), considerado o único resort *all-inclusive* do Centro-Oeste e integrado às práticas associadas à presença de sítios naturais. Inaugurado em 2016, o empreendimento foi erguido em uma área de 117 hectares, próximo ao Lago do Manso, principal destaque para a atração de turistas, sendo utilizado para a prática de esportes aquáticos e radicais integrados ao resort. O complexo turístico conta com 600 leitos, divididos entre apartamentos e bangalôs e uma variedade de serviços e opções de lazer, como um campo de golfe com nove buracos, um parque gastronômico e um aeródromo homologado de 1,2 mil metros (MALAI MANSO RESORT, 2016).

Figura 28 – Malai Manso Resort, com destaque para o Lago do Manso, Chapada dos Guimarães (MT)

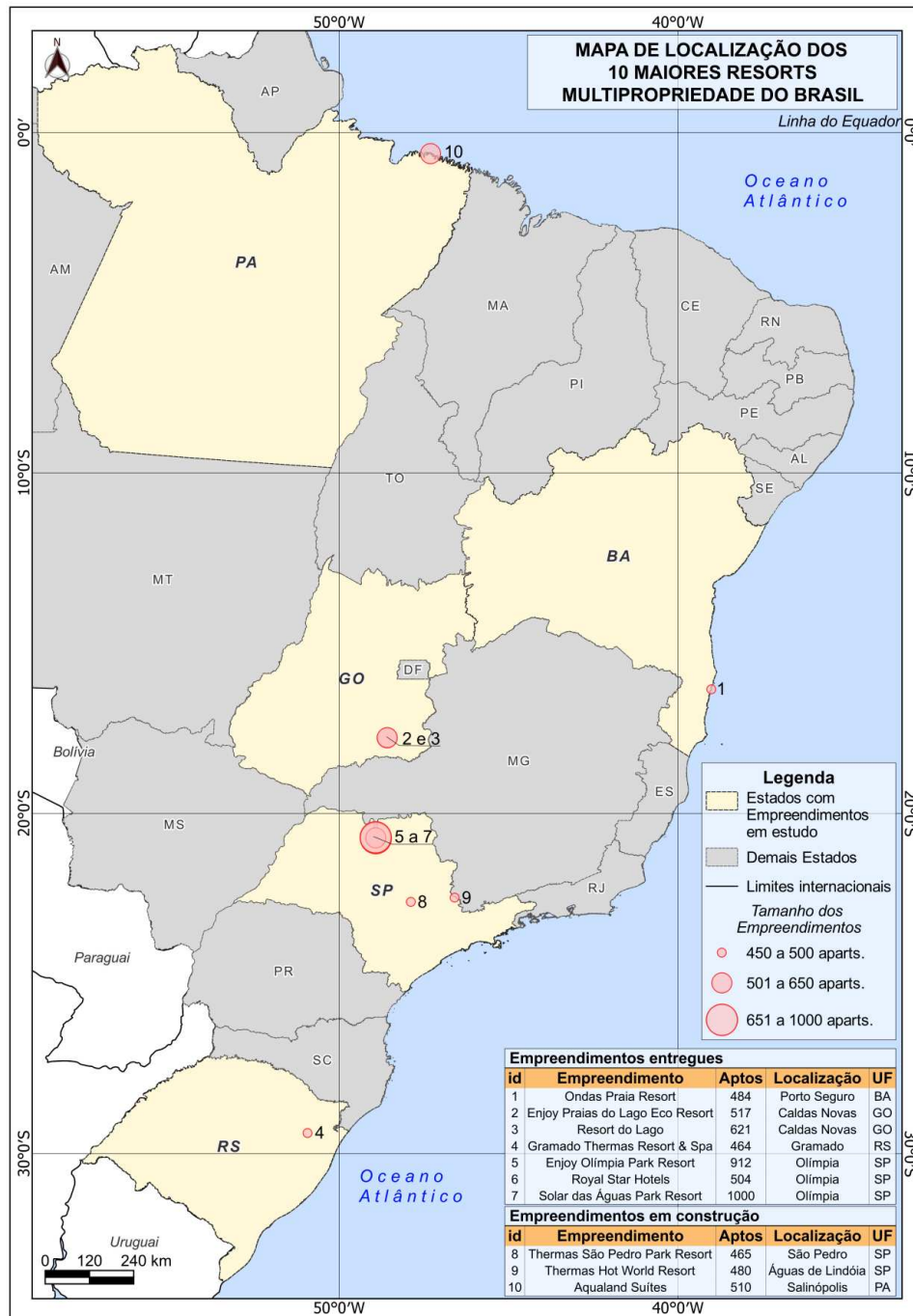


Fonte: Malai Manso Resort.

O panorama traçado, com as formas temáticas e as práticas espaciais vinculadas aos empreendimentos, denota as estratégias dos grupos imobiliários para a consolidação da modalidade no país, amparadas fortemente na apropriação das paisagens naturais e atrações locais para o aumento do potencial de venda e como meio de viabilizar a captação de fundos de investimento para a construção dos projetos. Segundo a ADIT, já são mais de R\$ 47 bilhões em investimentos na multipropriedade no Brasil. Tais dados corroboram com o crescimento da oferta da multipropriedade no país, resultado de uma estratégia do imobiliário-turístico, agora respaldada em lei e seguindo modelos consolidados no exterior através do *timeshare*.

O crescimento da multipropriedade é observado também no porte dos ambiciosos projetos e nas formas dos empreendimentos já existentes ou em construção, como no destaque dos 10 maiores resorts de multipropriedade de alto padrão no Brasil, de acordo com o Guia GPHR (mapa 2).

Mapa 2 – Maiores resorts de multipropriedade do Brasil (2022)



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Nesse caso, destaca-se o município de Olímpia (analisado com mais detalhes na sequência deste capítulo), localizado no interior de São Paulo, conhecido pela presença dos parques aquáticos: Thermas dos Laranjais, o mais visitado da América Latina e o 3º maior parque do mundo, com 1,9 milhões de visitantes por ano; Hot Beach Olímpia, com 462 mil visitantes por ano (PEREIRA; DANTAS, 2021b). O município atualmente é considerado o

parque da multipropriedade no Brasil com 6 empreendimentos nessa modalidade, sendo 3 deles entre os maiores do Brasil em número de apartamentos.

Outro contexto semelhante, de localização e chegada da multipropriedade, ocorre no Pará, com o Aqualand, localizado no município de Salinópolis, considerado o maior complexo aquático da região Norte e um dos maiores da América Latina. Com área total de 70.000m² e diversas atrações de lazer, está ainda sendo implementado com a construção de um resort 5 estrelas sob responsabilidade do Grupo BR. Serão 3 torres com 180 unidades cada, permitindo aos proprietários o livre acesso ao parque durante sua estada.

Já o Gramado Thermas Resort & Spa, localizado em Gramado, no Rio Grande do Sul, sob responsabilidade do GR Group, é um complexo proveniente da Wyndham, famosa marca hoteleira de renome internacional. Localiza-se próximo a dois complexos de lazer com práticas distintas: o Acquamation, parque aquático de águas termais e o Snowland, parque temático que oferece atividades com neve.

Em outro contexto, e, curiosamente, o único dos 10 maiores citados a ser localizado no Nordeste, é o Ondas Praia Resort, do WAM Group, construído em abril de 2021, localizado em Porto Seguro, na Bahia. Trata-se de um resort *all-inclusive* com oferta de hospedagens tradicionais e cotas de multipropriedade. A localização do empreendimento, bem como considerável parte dos empreendimentos de multipropriedade do Nordeste, é próxima ao litoral, evidenciando a continuidade de um processo espacial em torno desta atividade imobiliária no cenário mencionado, iniciado nos anos 2000 com os ETIs (ARAÚJO et al., 2022).

Da espacialização à escala nacional dos empreendimentos baseados na multipropriedade, notamos um processo de incorporação de nova região. Se no Sudeste as concentrações estão em centros litorâneos e, principalmente, interioranos, no Nordeste do Brasil, a multipropriedade se concretiza em empreendimentos nos balneários litorâneos. Percebemos no Nordeste a tendência de localização litorânea dos empreendimentos, aproveitando das rugosidades do processo de turistificação e metropolização. Essa tendência dá seguimento ao movimento de transformação urbana no litoral nordestino pelo turismo, a partir das tipologias de complexos redefinidas constantemente pelo setor imobiliário-turístico.

O *boom* da multipropriedade no Brasil, a partir de 2018, como já mencionado é explicado por fatores econômicos, organizacionais (articulações entre os grupos atuantes nesse mercado) e principalmente pela Lei 13.777, trazendo segurança jurídica aos gestores e proprietários e favorecendo o mercado imobiliário e a captação de investimentos. No próximo subtópico discutimos sobre o contexto em torno da legislação do mercado de imóveis compartilhados no Brasil até a promulgação da Lei da multipropriedade.

3.2.1 *Lei 13.777: a Lei da multipropriedade*

A transformação socioespacial provocada pelo turismo ocorreu no Brasil a partir do crescente padrão mercantil-urbano de transformações de espaços com potencial de uso vinculado às práticas de lazer, no caso nordestino, com o sucesso das práticas marítimas modernas (DANTAS, 2011), notadamente das segundas residências (PEREIRA, 2014). Houve, como consequência, a intensificação da produção de fixos e fluxos, ditada pelos rumos da atividade imobiliária, com apoio do Estado, ao ampliar e diversificar a oferta de residências de luxo para a elite.

Nesse cenário de valorização dos espaços turísticos, a atividade da multipropriedade no mercado brasileiro de imóveis despontou no final da década de 1980. Durante o período inicial da chegada desse produto, os principais investimentos ocorreram a partir da rede hoteleira na disponibilidade de direitos de uso (*timeshare* convencional) em seus empreendimentos, como o exemplo do empreendimento em Goiás, citado no tópico anterior. Contudo, a falta de uma legislação específica resultava em contratos frágeis, do ponto de vista legal, entre empreendedores e multiproprietários, criando uma barreira na expansão desse modelo de negócio (ROCHA, 2019).

Apenas em 1997 é que foi surgir a primeira lei a tratar sobre o tema em território nacional, com a deliberação normativa nº 378, emitida pela Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo (EMBRATUR). Tal deliberação tinha a proposta de adequar o Brasil aos exemplos do *timeshare* existentes internacionalmente, tratando de mecanismos de defesa para o consumidor do produto (BARBOSA; MAGALHÃES, 2021). De acordo com o mecanismo emitido pela EMBRATUR, no seu artigo primeiro, tratava a multipropriedade da seguinte forma:

Art. 1 - É reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano (BRASIL, 1997).

A mesma deliberação especificou quais eram os agentes da multipropriedade (empreendedor, o comercializador, o operador, o administrador de intercâmbio e o cessionário do direito de ocupação) e delimitou as competências de cada agente. A deliberação normativa nº 378 ficou em vigor até o ano de 2008, quando a Lei 11.771 foi promulgada, causando a revogação da deliberação anterior (BARBOSA; MAGALHÃES, 2021).

Do ponto de vista jurídico, a Lei 11.771 apresentava fragilidades e superficialidade ao tratar do assunto. Dessa forma, houve a necessidade de regulamentar o decreto 7381/2010 com vistas a sanar alguns pontos faltosos. O decreto emitido deu uma nova definição ao sistema de uso por tempo compartilhado:

Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente.

§ 1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado (BRASIL, 2010).

Observando o fragmento exposto acima, nota-se que os serviços de uso por tempo compartilhado eram restritos ao sistema hoteleiro por meio de cessão de contratos, onde se exigia cadastro dos prestadores de serviço junto ao Ministério do Turismo. Diferente do que se observa atualmente com a Lei 13.777, em que a multipropriedade é tratada como um regime de condomínio compartilhado, ganhando uma dimensão de uso mais residencial e não apenas exclusivo do setor hoteleiro.

Para Tepedino (2015), a multipropriedade surge no Brasil de forma tímida em alguns estados com boa aceitação da modalidade, como São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. Mesmo se afirmando que o negócio promoveria a busca de segundas residências por novas camadas sociais e fosse esperado um lucro ainda maior nesse modelo fracionado, havia dúvidas e incertezas sobre os direitos dos titulares.

A criação de uma legislação clara sobre a multipropriedade se fazia necessária também devido à importância de se regular os limites dos direitos dos multiproprietários e a função social deste tipo de propriedade, por se tratar de um imóvel utilizado por tantas pessoas. Para Tepedino (2015, p. 518):

Torna-se imprescindível o respeito a normas internas bastante rigorosas de funcionamento de todo o complexo, impedindo-se que o multiproprietário altere a decoração ou o mobiliário; proibindo-se a reprodução de chaves do apartamento; fixando-se o número máximo de pessoas; restringindo-se a presença de animais, estabelecendo-se o rateio de uma série de despesas de segurança e de conservação do imóvel como um todo, independente do uso que dele faça o multiproprietário, e assim por diante.

Dessa forma, no Brasil a autonomia privada se antecipou à legislação específica, com a criação de mecanismos com o intuito de regular a atividade. Com isso, o crescimento observado até 2018 foi bastante tímido, diante da insegurança jurídica. Mesmo hoje, a multipropriedade ainda se encontra em estágio de afirmação, apesar do crescimento dos projetos

por todo o país, haja vista o modelo não ser ainda totalmente incorporado ao mercado imobiliário (TEPEDINO, 2015).

Essa dinâmica teve uma mudança e impulso nos últimos anos, principalmente a partir de 2018, com a aprovação da Lei 13.777, assim como também pela conversão de segundas residências tradicionais ao modelo compartilhado.

A inserção da Lei 13.777/18 no âmbito nacional abriu um novo capítulo no código civil brasileiro em se tratando de imóveis compartilhados ao alterar também alguns dispositivos da Lei 6.015/73, a Lei dos Registros Públicos¹⁰, inserindo na referida legislação a inclusão de matrículas separadas para cada fração presente em um imóvel em regime de multipropriedade. Com isso, a dinâmica das segundas residências ganha nova dimensão, sobretudo quanto à flexibilidade na forma de aquisição (sem necessidade de compra integral do imóvel) no uso (variação na frequência da visita e na sazonalidade), divisão dos custos com manutenção entre os proprietários, além da garantia de posse do imóvel em escritura.

A Lei 13.777/18 estabelece no Art. 1.358-C a multipropriedade como um regime de condomínio em que cada proprietário recebe direito de posse de uma fração do imóvel para uso exclusivo por período determinado e de forma alternada, por um período mínimo de 7 dias (correspondente a 1 fração). De acordo com o Art. 1.358-E, o uso do imóvel pode ser fixo (em dias determinados anualmente), flutuante (com possibilidade de alternância de semanas, a depender do contrato firmado) ou misto (BRASIL, 2018).

Ademais, o texto normativo disciplina os direitos e deveres para multiproprietários e administradores, garante a posse do imóvel para herdeiros do proprietário, traz regras para transferência da fração e tratativas específicas para conversão de empreendimentos para o modelo da multipropriedade (ROCHA, 2019).

A lei da multipropriedade foi articulada principalmente pelos agentes do imobiliário-turístico, na tentativa de trazer garantias jurídicas e impulsionar a modalidade para o restante do país. O caso de Olímpia, em São Paulo, distrito turístico transformado em polo principal da multipropriedade no país após a criação da lei 13.777, revela um modelo desejável, por parte dos *players*, de ser reproduzido em outros destinos pelo país, como trataremos no seguinte tópico.

¹⁰ A Lei dos Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/73) traz diretrizes e procedimentos para o registro e arquivamento de diversos bens de interesse público. Entre os dispositivos tratados na lei estão os registros de imóveis e de documentos civis (MENDES, 2023). Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/lei-de-registros-publicos/>.

3.2.2 O modelo de Olímpia (SP): atual parque da multipropriedade no Brasil

A inserção da multipropriedade no Brasil tem como principal aposta, a partir de seus grupos atuantes, a revelação do potencial de novos destinos turísticos, servindo para consolidar a atividade imobiliária, ao mesmo tempo em que promove novos espaços aptos a receberem os projetos. Neste último subtópico do presente capítulo, a proposta é a de analisar o exemplo de Olímpia, município localizado no interior de São Paulo e atual centro da multipropriedade no Brasil. O referido município tem despertado a atenção para pesquisas recentes no âmbito administrativo (MACHADO; LANE, 2021) e turístico (ZACCARELLI; SOUSA, 2021). Entretanto, do ponto de vista geográfico, ainda não se observam muitas pesquisas que tratem das problemáticas suscitadas pela atividade turística na cidade. A análise em torno da produção imobiliária compartilhada, relacionada com o turismo em Olímpia revela um modelo passível de ser aplicado em outros destinos turísticos brasileiros e, portanto, merece destaque.

O município está localizado a 430 km da capital paulista, com uma população de 55.075 pessoas (IBGE, 2022), sendo integrante da Região Metropolitana de São José do Rio Preto. Até meados dos anos 2000, Olímpia se configurava como um município atuante principalmente no setor agrícola, notadamente na produção de café, laranja e cana-de-açúcar. Atualmente, se destaca nas atividades de agroindústria e comércio, além da crescente importância da atividade turística.

O potencial para o turismo surgiu na década de 1950, quando a Petrobrás em busca de petróleo na cidade acabou revelando a presença de fontes de águas termais, com temperaturas entre 26° C a 38° C (RODRIGUES, 2017). Deste então, o destino da cidade mudou, com a prática do turismo tomando forma em volta da presença dessa atração natural. Inicialmente, em 1987, foram criados pequenos clubes por proprietários rurais locais, oferecendo aos frequentadores a oportunidade de desfrutarem das águas quentes. Após trinta anos, o pequeno clube se transformou no parque aquático *Thermas dos Laranjais*, um dos maiores da América Latina, ocupando a 44° posição entre os maiores parques aquáticos do mundo e 5° mais visitado, de acordo com relatórios da *Theme Index*, divulgados em 2018 e 2019 (ZACCARELLI; SOUSA, 2021), em 2016 chegou a receber cerca de 2 milhões de visitantes, 40 vezes o número de habitantes do município (RODRIGUES, 2017).

Com a construção de outro parque aquático de importância na cidade em 2017, o *Hot Beach*, um dos 10 mais visitados da América Latina, Olímpia se consolidou rapidamente no cenário turístico nacional e internacional. Juntos, os dois parques registraram mais de 2,3

milhões de visitantes no ano de 2022, tornando-se o segundo destino com parques aquáticos mais visitados do mundo, ficando atrás apenas de Orlando, nos Estados Unidos, de acordo com levantamento da Themed Entertainment Association (TEA/AECOM), referência no setor de atrações e entretenimento.

A presença dos parques refletiu no rápido crescimento do setor turístico. Em 2000, a cidade possuía apenas 6 hotéis, hoje oferece mais de 23 mil leitos. Todos os resorts presentes no município estão no chamado “Vale do Turismo” (figura 29), área da cidade que concentra a maioria das atrações turísticas e é palco de intensas e rápidas transformações. Mais da metade dos leitos disponíveis na cidade estão localizados nesse recorte (ZACCA-RELLI; SOUSA, 2021). Esse fato revela um dos problemas que a turistificação de certos espaços traz ao território, notadamente aos espaços litorâneos. O crescimento do turismo em parcelas do espaço urbano propicia o desenvolvimento de infraestrutura em áreas almejadas para o turismo em detrimento de outras localidades, ocasionando problemas territoriais e socioeconômicos, – discutidos no capítulo 2 – tais como a fragmentação, diferenciação, segregação e homogeneização (PONTES; GARCÍA-MARÍN; MORENO-MUÑOZ, 2020).

Figura 29 – O “vale do turismo” em Olímpia-SP



Fonte: Estância Turística de Olímpia.

Tornando-se estância turística em 2014, com a Lei nº 15.536, sancionada pelo então governador Geraldo Alckmin, o município de Olímpia inseriu-se estrategicamente como apto para o recebimento de recursos provenientes do Departamento de Apoio ao Desenvolvimento dos Municípios Turísticos (DADETUR) para desenvolvimento de infraestrutura turística, órgão diretamente ligado à Secretaria de Turismo do Estado de São Paulo (ZACCA-RELLI; SOUSA, 2021). Em 2021, no governo de João Dória, o município tornou-se Distrito Turístico, o primeiro de São Paulo. Na ocasião da assinatura do decreto nº 65.954/21, que criou o distrito, ocorrido na inauguração do empreendimento de multipropriedade Solar das Águas Park Resort, o então governador afirmou que a criação do distrito facilitaria as oportunidades de financiamento no âmbito das esferas governamentais, facilitando a vida de empreendedores privados e gestores públicos (SÃO PAULO, 2021).

Entre os interesses na criação de Distritos Turísticos estão: impulsionar e ampliar a economia através da atividade turística, fortalecendo o destino no cenário turístico nacional e internacional; desenvolver a cadeia de valor turística; melhorar a qualidade dos serviços oferecidos; e aumentar as políticas de incentivo ao turismo local. Efetiva também uma maior participação conjunta entre as esferas municipal e estadual, culminando na criação do Conselho Gestor, colegiado que reúne representantes do poder municipal, estadual, além de representantes da sociedade civil (MACHADO; LANE, 2021).

O governo federal também parece apostar no desenvolvimento da Estância Turística de Olímpia. Com a recente visita do ministro do Turismo, Celso Sabino, como parte da ação do projeto “MTur Itinerante”¹¹. No referido evento foi promovida a apresentação do Fundo Geral do Turismo (FUNGETUR), fundo que disponibiliza recursos e financiamentos com condições diferenciadas à empreendimentos privados, desde que estejam devidamente cadastrados no CADASTUR. Atualmente, 24 instituições financeiras do país participam do fundo. De acordo com o ministro é possível ter acesso a até R\$ 15 milhões, com as taxas de juros ficando em torno de 8% ao ano e um período de carência de 5 anos. As ações do governo visam ampliar o turismo no local, incentivando a chegada de turistas de outras partes do continente sul-americano, destacando de vez Olímpia no cenário turístico internacional.

Em suma, percebemos que com a criação de Distritos Turísticos e os incentivos provenientes do governo, torna-se propício a chegada de empreendimentos turísticos e imobi-

¹¹ Ação do governo que visa levar aos destinos turísticos do país orientações sobre as ações realizadas pelo Ministério do Turismo. Mais informações em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/fungetur/fungetur->.

liários, no caso de Olímpia com a aposta na integração dos parques aquáticos com os resorts (tradicionais e de multipropriedade).

Com o reconhecimento de Olímpia como distrito turístico é natural que os grupos associados ao imobiliário-turístico se apropriem de seu potencial para reproduzir os projetos e articular seus interesses na localidade. Nesse sentido, a cidade torna-se um modelo ideal para os investidores e empreendedores da multipropriedade, dessa forma, a reprodução desse modelo de sucesso transforma-se em uma meta para outros destinos, a partir das articulações e eventos realizados pelos grupos. Em junho de 2022, por exemplo, Olímpia sediou o evento ADIT Share, realizado anualmente pela ADIT, contando com a presença dos principais *players* do mercado da multipropriedade com o objetivo de realizar visitas técnicas, discutir ideias, tendências e trocas de experiências entre os investidores desse mercado de imóveis.

A importância de sediar o evento ocorreu pelo fato da localidade já possuir empreendimentos de multipropriedade em funcionamento (figura 30), servindo como uma vitrine de exposição, em meio a tantos projetos no país ainda sendo planejados ou em construção.

Figura 30 – Empreendimentos de multipropriedade em Olímpia (SP)



Fonte: <https://adit.com.br/o-adit-share-vai-te-levar-a-cidade-da-multipropriedade-embarque-nessa-trip/>

Atualmente, Olímpia conta com quatro resorts de multipropriedade já em operação na cidade, representando 3.314 apartamentos e 53.938 frações imobiliárias. Considerando

os demais empreendimentos em construção e anunciados somará ao todo sete resorts de multipropriedade totalizando mais de 5 mil apartamentos e possibilitando a venda de aproximadamente 117 mil frações imobiliárias. Em número de resorts nessa modalidade, Olímpia fica atrás apenas de Caldas Novas, com 18 empreendimentos e Gramado, com 9 resorts. O quadro a seguir indica os empreendimentos de multipropriedade presentes em Olímpia:

Quadro 7 – Empreendimentos de multipropriedade em Olímpia-SP

Empreendimento	Número de apartamentos	Situação	Incorporadora
Enjoy Olímpia Park Resort	912	Em operação	Grupo Natos
Solar das Águas Park Resort	1000	Em operação	Grupo Natos
Solar das Brisas Park Resort	840	Anunciado	Grupo Natos
Wyndham Olímpia Royal Hotels	960	Em operação	GR Group
Royal Prime Thermas Resort & Spa	598	Anunciado	GR Group
Hot Beach Suites	442	Em operação	Grupo Ferrasa
Hot Beach You	800	Anunciado	Grupo Ferrasa

Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

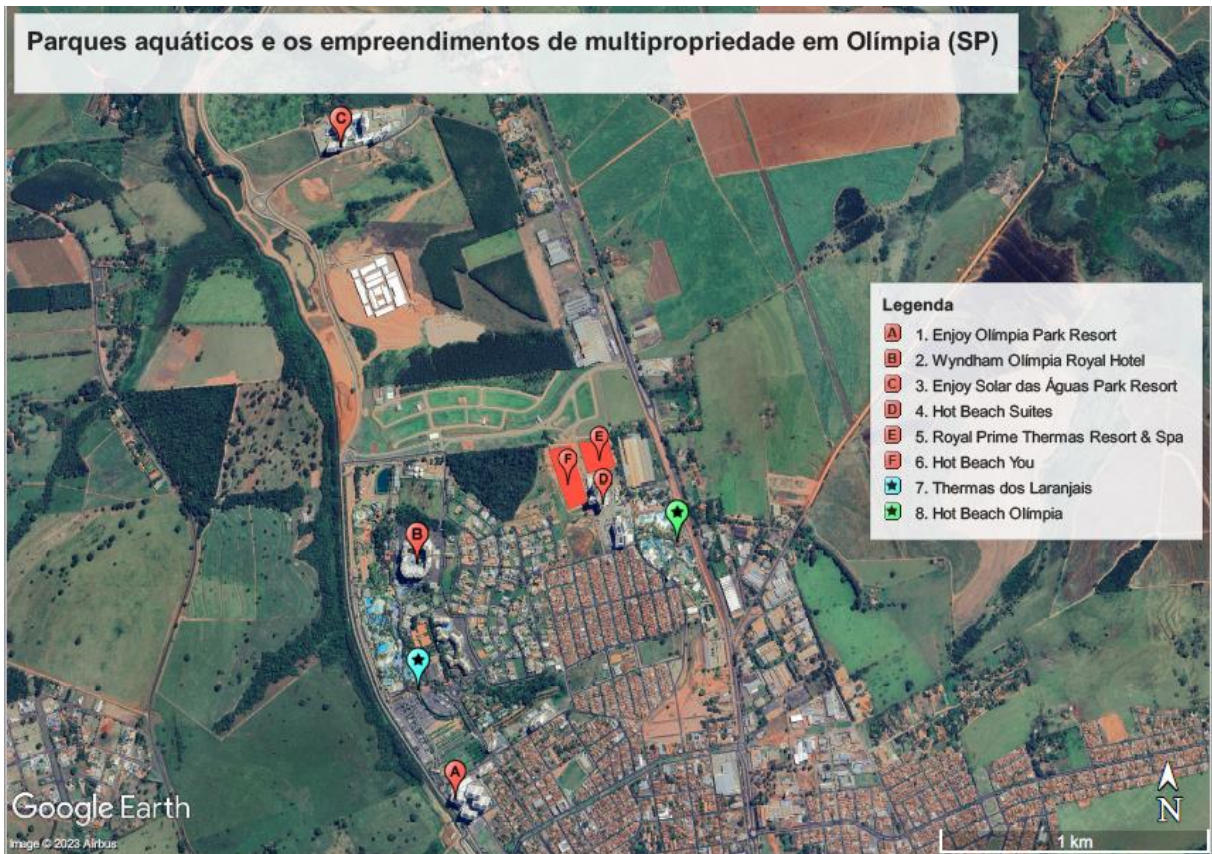
Como exibido no quadro acima, fica evidente o predomínio de alguns grupos a frente de projetos de multipropriedade em Olímpia, como o grupo Natos, responsável pelo Enjoy Olímpia Park Resort e Solar das Águas, ambos em operação totalizando 1.912 apartamentos, além do Solar das Brisas Park Resort (anunciado), com 840 apartamentos, sendo ao todo 82.028 frações imobiliárias permitidas através da multipropriedade; o GR Group na sequência, grupo a frente do Wyndham Olímpia Royal Hotels, já em operação com 960 apartamentos e o vingueiro Royal Prime Thermas Resort & Spa, que terá 598 apartamentos.

Outro destaque é a presença do Grupo Ferrasa, responsável pelos dois empreendimentos de multipropriedade associados ao parque aquático Hot Beach Olímpia: o Hot Beach Suites, já em operação com 442 apartamentos e o anunciado Hot Beach You, que contará com 800 apartamentos, quase o dobro de unidades do primeiro empreendimento lançado.

A presença e proximidade dos empreendimentos com os parques aquáticos (figura 31) denota uma produção do espaço local associada à prática do lazer e principalmente aos fluxos de proximidade entre empreendimento e atração turística. Essa relação de proximidade

beneficia as duas partes, a partir do aumento dos fluxos de visitação, constatados após a inauguração de alguns desses empreendimentos de multipropriedade.

Figura 31 – Parques aquáticos e os empreendimentos de multipropriedade em Olímpia (SP)



Fonte: Google Earth (2023).

Como é possível observar na imagem acima, os dois principais parques aquáticos de Olímpia atraem a presença dos empreendimentos imobiliários, que aumentam em número e volume dos projetos, estes, por sua vez orbitando em torno dos referidos pontos de lazer. Próximo ao parque Hot Beach Olímpia, por exemplo, é possível notar a aglomeração desses empreendimentos de multipropriedade, bem próximos entre si: um em funcionamento (Hot Beach Suites) e dois em construção e destacados na imagem do Google Earth (Royal Prime Thermas Resort & Spa e o Hot Beach You). Dois desses projetos são extensões da marca Hot Olímpia, que diversifica sua atuação no distrito turístico, agora no segmento de hospedagem e segunda residência.

Pesquisas da área do Turismo já constataram mudanças no que se referem ao aumento dos fluxos turísticos nessa localidade, após a inauguração dos empreendimentos. Com a entrega da 1ª fase do Enjoy Olímpia Park Resort, em 2018, houve um crescimento gradual

no número de visitantes, de 22 mil clientes para 47 mil, considerando os meses de dezembro, janeiro e fevereiro de 2018/2019 e 2019/2020 (PEREIRA; SÁNCHEZ; SILVA, 2021). Esse volume de turistas hospedados tem rebatimento direto no aumento do número de visitantes nos dois parques de Olímpia nesse mesmo período, considerando a hipótese de que os turistas hospedados nesse empreendimento visitaram os dois parques da cidade, com aumento de 687.101 visitantes no trimestre de 2018/2019 para 780.325 no trimestre de 2019/2020 (PEREIRA; SÁNCHEZ; SILVA, 2021).

Consonante ao aumento do fluxo turístico impulsionado pelos empreendimentos de multipropriedade, notamos, em pesquisa no Portal de Transparência da Prefeitura de Olímpia, um aumento anual da arrecadação da receita total em Olímpia considerando os anos de 2020 a 2022:

Tabela 4 – Arrecadação de receita anual no município de Olímpia - SP

2020	2021	2022
315.463.335,42	338.980.593,23	421.289.114,36

Fonte: Portal de Transparência da Estância Turística de Olímpia (2023).

Apesar de Olímpia estar configurada em outro contexto espacial: região interiorana e distante do litoral. A sazonalidade e as características turísticas no atrativo que o parque aquático proporciona possibilitarão futuramente traçar alguns paralelos comparativos aos exemplos da multipropriedade que se instalam no litoral nordestino, estes atraídos pelas práticas de lazer do sol e mar.

Realizamos neste capítulo a caracterização da atividade da multipropriedade, considerando a origem internacional, como *timeshare*, em seguida com a análise a nível nacional, tratando sobre as principais formas, leis, e práticas espaciais vinculadas da multipropriedade. No próximo, discutimos sobre o cenário da multipropriedade no país, ao analisar o contexto de financeirização existente nesse mercado imobiliário, as estratégias e perspectivas dos principais *players* da atividade imobiliária. Por fim, contextualizamos o vetor de expansão da multipropriedade para o Nordeste brasileiro, um resultado das estratégias e ações conjuntas entre empreendedores e grupos financeiros, atuantes na continuidade da produção de espaços turísticos litorâneos.

4 O CENÁRIO DA MULTIPROPRIEDADE: FINANCEIRIZAÇÃO, ESTRATÉGIAS E PERSPECTIVAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO TURÍSTICO

Este capítulo parte da premissa de alcançar o objetivo principal da proposta da pesquisa: analisar o contexto e as estratégias na produção de espaços turísticos a partir dos Complexos Turísticos Residenciais de multipropriedade e o objetivo específico: caracterizar a financeirização no setor imobiliário, através do instrumento da multipropriedade e sua relação com a produção do espaço.

Buscando a concretização dos objetivos estabelecidos, o procedimento para tal se efetuará na discussão sobre a financeirização da atividade imobiliária, que se desenvolve no contexto do atual capitalismo financeiro e dos fundos de investimento; na investigação das estratégias dos principais *players* da multipropriedade, que se destacam na produção imobiliária; na análise e caracterização da multipropriedade nos espaços litorâneos, sobretudo ao dar ênfase ao contexto nordestino e suas práticas espaciais atrativas para o modelo imobiliário em estudo. Longe de se tratar meramente de uma descrição de lugares, a proposta terá como ponto de apoio o processo existente em escala nacional: a transformação espacial em decorrência da atividade do imobiliário-turístico pela multipropriedade.

4.1 Financeirização do setor imobiliário: os FII's em multipropriedade

Relembrando o que foi abordado no segundo capítulo, as transformações ocasionadas no litoral nordestino foram impulsionadas em diferentes períodos, sobretudo pela atividade imobiliária e turística na construção de empreendimentos turísticos, visando atender a demanda por uma segunda residência próxima ao mar. A atuação dos agentes do imobiliário-turístico é possibilitada por certas condições: as políticas de incentivo do Estado, as facilidades fiscais e a captação de fundos de investimento para a construção dos projetos. É sobre esta última condição que daremos enfoque neste tópico.

Ressaltamos que adentrar com mais detalhes sobre a indústria dos fundos financeiros demandaria um maior aprofundamento e acabaria por fugir da proposta da pesquisa, seja pela complexidade do assunto – Sandra Lencioni, em prefácio de obra recente de Roberto Pessanha (2019a) sobre os fundos financeiros, afirma ser este um tema de difícil interpretação, por se tratar de um assunto relativamente novo abordado pela ciência geográfica e por sua frenética mobilidade –, ou pela variedade de informações suficientes para dar conta da temática. Optamos assim na abordagem do tema de maneira introdutória, resgatando o seu

significado e a noção dos fundos de investimento imobiliário, em seguida relacionando com a financeirização observada no mercado da multipropriedade.

As dinâmicas de produção urbana, exemplificadas aqui na modalidade da multipropriedade, estão inseridas e acompanham um processo mais amplo, em escala global. Tal processo se evidencia atualmente nas relações de financeirização do mercado imobiliário, sendo um esforço das forças hegemônicas e dos grupos imobiliários em transformar a propriedade imobiliária em um ativo financeiro (AALBERS, 2008; ROLNIK, 2015; ABREU, 2019).

As mudanças ocorridas nas primeiras décadas do século XXI, nos países latino-americanos, com a produção e intensa modernização verificadas em parcelas do espaço urbano, são atribuídas à intensificação da produção imobiliária e suas dinâmicas, como o alto volume de produção e a valorização imobiliária. Esse contexto se relaciona com o atual momento do capital, marcado pelo domínio das finanças e articulado ao avanço e desenvolvimento de políticas neoliberais (RUFINO; PEREIRA, 2017).

Podemos afirmar que hoje o mundo capitalista é movido essencialmente pelo capital financeiro, tomando o domínio do capital industrial (que ainda mantém importância, mas não mais o domínio da acumulação). O capital financeiro, através de suas instituições, detém um campo de operações e domínio que abrange quase todo o mundo (CHESNAIS, 1994).

Seria, no entanto, exagero afirmar que o capitalismo financeiro teria suplantado todo o setor produtivo. O que se observa é o gradativo aumento das práticas financeirizadas nas relações sociais e econômicas (SANFELICI, 2013), nesse sentido, o capital financeiro tem ditado fortemente os rumos da produção urbana e – no caso em estudo –, da produção imobiliária, mais especificamente da multipropriedade, como veremos adiante neste tópico.

O quadro de crise econômica vivenciado nos últimos anos, primeiro com a crise financeira de 2008, motivada pela quebra do banco americano Lehman Brothers¹², mas principalmente pela oferta exacerbada de crédito, levou ao aumento nos valores imobiliários, gerando em seguida consequências catastróficas ao mercado financeiro global (FREITAS, 2020); e depois em 2020, com a pandemia do Covid-19 e as diversas restrições impostas que afetaram a economia, contudo, não serviram para diminuir o ímpeto das investidas do capital financeiro. Pelo contrário, “longe de frear o ímpeto expansivo das finanças, reforçam um pa-

¹² Lehman Brothers Holdings Inc. foi um banco de investimentos, operadora de empréstimos a juros fixos e atuava no setor de serviços financeiros. Era um dos principais bancos dos EUA, quando decretou falência em 2008, desencadeando uma crise econômica global.

drão de acumulação cujo desdobramento inevitável haveria de ser a crise de 2008” (SANFELICI, 2013, p. 28).

A financeirização na produção espacial ocorre a partir da ação de suas principais instituições. Chesnais (2015, p. 8) as descreve:

As instituições em questão compreendem os bancos, mas sobretudo as organizações designadas com o nome de investidores institucionais: as companhias de seguro, os fundos de aposentadoria por capitalização (os Fundos de Pensão) e as sociedades financeiras de investimento financeiro coletivo, administradoras altamente concentradas de ativos para a conta de cliente dispersos (os Mutual Funds), que são quase sempre as filiais fiduciárias dos grandes bancos internacionais ou das companhias de seguro.

A atuação dessas instituições e seus investidores-proprietários ocorre muitas vezes com estratégias desconhecidas no âmbito da produção (restritas ao círculo dos seus agentes vinculados) e agressivas do ponto de vista das relações trabalhistas. O que se pode afirmar, sem dúvida, é o protagonismo desses grupos enquanto beneficiários da nova configuração do capitalismo (CHESNAIS, 2015). No mercado da multipropriedade é possível visualizar esse cenário, em que as articulações e informações estão circunscritas entre os agentes desse referido mercado, na busca pelo protagonismo na produção imobiliária e turística.

O atual momento da globalização, das redes informacionais, dos circuitos de valor, da produção e da circulação beneficiam as relações capitalistas, amparadas em torno do capital financeiro. O que contribui para a mobilidade, centralização, coordenação e capacidade de acumulação do capital, tornando a financeirização um mecanismo central do capitalismo contemporâneo. Os fluxos gerados por esse mecanismo e a geração dos excedentes ocorrem de forma transfronteiriça, na busca por valorização e consequente produção material urbana (PESSANHA, 2019a).

Mesmo ganhando destaque na captação e gerenciamento de recursos do mercado de capitais, os fundos de investimentos financeiros não são independentes do sistema bancário tradicional. Os investidores e gestores em geral dos fundos de investimentos são geralmente vinculados às instituições bancárias do país (PESSANHA, 2019a). As referidas continuam a manter destaque na disponibilização de crédito e fomento aos investimentos por todo o território (tabela 5), a diferença é que surgem novos agentes do circuito financeiro atuando e ganhando importância na indústria dos fundos de investimento, como as agências seguradoras de capitais, como exemplo a Fortesec, securitizadora de fundos financeiros, que inclusive trabalha diretamente com incorporadoras e empreendimentos de multipropriedade.

Tabela 5 – Renda fixa e híbridos dos principais distribuidores no mercado de capitais no ano de 2023

Distribuidores	Ranking 2023	Acumulado 2023	
		Valor *	Part.
BTG PACTUAL	1º	4.462.037	23,0%
ITAU BBA	2º	3.738.820	19,3%
UBS BB	3º	2.306.930	11,9%
XP INVESTIMENTOS	4º	1.688.735	8,7%
CITIGROUP	5º	1.542.287	8,0%
SANTANDER	6º	1.376.646	7,1%
BRADESCO BBI	7º	1.257.201	6,5%
SAFRA	8º	876.239	4,5%
GUIDE INVESTIMENTOS	9º	485.141	2,5%
ABC BRASIL	10º	361.516	1,9%
GENIAL	11º	286.056	1,5%
VOTORANTIM	12º	179.804	0,9%
MODAL	13º	153.706	0,8%
RB CAPITAL DTVM	14º	152.142	0,8%
MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA	15º	130.000	0,7%
BR PARTNERS	16º	120.512	0,6%
ALFA	17º	103.333	0,5%
INTER	18º	66.204	0,3%
NUINVEST	19º	63.405	0,3%
CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO	20º	15.979	0,1%

Fonte: Adaptado de Ambima (2023).

Na tabela acima, com o ranking dos principais distribuidores e suas respectivas rendas, considerando o acumulado de 2023, notamos a presença de instituições bancárias tradicionais no cenário brasileiro, como Itaú, Santander e Bradesco. Como também se percebe a presença de corretoras de valores, como a XP Investimentos e a BTG Pactual, instituições que atuam diretamente priorizando a administração de fundos de investimento e gestão de patrimônios e ativos globais. O empreendimento de multipropriedade São Pedro Thermas Resort, por exemplo, localizado no município de São Pedro (SP) e vinculado ao parque aquático Thermas Water Park, recebeu investimentos da ordem de R\$ 400 milhões e contou com o suporte financeiro da XP Investimentos.

O crescimento do setor financeiro é impulsionado pela chamada “máquina das dívidas”, ou seja, pela ampliação das dívidas e dos juros a elas atribuídas, transformados em capital fictício e na oferta de crédito, movimento intensificado após a crise de 2008. Pessanha (2019a, p. 30) detalha como essa financeirização ocorre:

A crescente financeirização aqui abordada é puxada pelos excedentes econômicos da produção, pela criação de papéis, certificados e títulos públicos (Tesouros) ou privados, que em suma se resumem às dívidas. O crédito passou a ser o motor que mantém em movimento a economia mundial. A produção material prossegue, mas em ritmo menor.

A respeito do desdobramento da financeirização na produção urbana, exemplificada na atuação do imobiliário, Lencioni (2017) afirma que a parte visível na produção na contemporaneidade são os imóveis construídos, enquanto o que fica obscurecido é o endividamento necessário para a realização dessa produção. Nesse sentido, produzem-se as dívidas e os juros dos investimentos, e em seguida obtém-se a produção imobiliária: setor financeiro e imobiliário atuando em conjunto (LENCIONI, 2017).

Dois mecanismos de financiamentos imobiliários criados no Brasil com o auxílio do Estado ajudam a explicar a financeirização no setor de imóveis: O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Criado na década de 1960, pela Lei nº 4.380/64, o SFH foi pensado com o objetivo de reduzir o déficit habitacional brasileiro. Teve como proposta a criação de instrumentos capazes de captar recursos, viabilizando o crédito imobiliário para construção, compra ou reforma de imóveis. Era voltado para a população de baixa renda, embora hoje, outros grupos sejam contemplados.

O modelo é utilizado frequentemente para a aquisição de primeiras residências. Os programas habitacionais do governo utilizam esse modelo de crédito, tais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV). Os recursos utilizados são provenientes de poupanças e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

O SFI é mais recente, criado em 1997, pela Lei 9.514, no governo de Fernando Henrique Cardoso (1994 - 2002) e tinha a proposta inicial de atender a demanda por crédito habitacional de parcela da população não atendida pelo SFH. Este modelo criou dois importantes mecanismos como o Certificado de Recebíveis Imobiliários¹³ (CRI) e a alienação fiduciária¹⁴, usados para garantir a segurança dos credores e das operações de financiamento.

O SFI permite formas mais flexíveis de financiamento, sendo possível negociar o financiamento em até 100% do imóvel e permite valores maiores da propriedade, podendo ultrapassar R\$ 1,5 milhão. É este modelo que atende aos *players* do mercado imobiliário na execução dos projetos de empreendimentos luxuosos. No SFI, as taxas de juros são maiores e os recursos são provenientes de bancos, financeiras e outros investidores. Recentemente, o FGTS também passou a ser permitido no uso do SFI.

As articulações e a flexibilidade nas negociações e nas formas de investimento pelo SFI facilitam o fluxo tanto nacional quanto internacional de capitais e reflete nas parcerias

¹³ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) são títulos que geram direito de crédito ao investidor. Principal forma de captação financeira no mercado de imóveis da multipropriedade.

¹⁴ Quando o devedor passa o bem ao credor, como forma de garantia de pagamento. Os imóveis são geralmente utilizados na alienação fiduciária e o devedor utiliza esse bem adquirido como a própria garantia de pagamento.

público-privadas e entre os grupos atuantes na produção do espaço, como proprietários fundiários, gestores imobiliários, investidores financeiros e as marcas do mercado de imóveis. Uma das formas visíveis nessa articulação entre as marcas e os *players* imobiliários acontece com os contratos de gestão de franquias, tal como ocorre no exemplo da VCI (incorporadora) e a marca Hard Rock Hotel (franquia), (detalhado mais adiante neste capítulo) e nas parcerias com grupos investidores internacionais para captação de crédito.

A presença do Estado na formulação e aplicação de mecanismos econômicos nos últimos 30 anos favoreceu o *boom* imobiliário e mais especificamente a sua relação com a financeirização. Para Sanfelici (2013), o Estado criou as bases para a transformação imobiliária no Brasil através da austeridade fiscal (principalmente no corte de gastos sociais), privatizações, diminuição da máquina pública e estímulo ao investimento estrangeiro através de liberação financeira e comercial.

A criação dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), em 1993, é a prova do esforço do Estado em criar aparatos regulatórios que garantissem segurança aos credores e investidores e a circulação de capital no espaço urbano produzido, no caso dos FIIs com a disponibilização dos papéis lastreados em investimentos imobiliários (SANFELICI, 2013).

Os FIIs são apenas umas das várias categorias de fundos de investimento financeiro existentes no mercado. De maneira geral, os fundos de investimento são instrumentos de crédito e financiamento de projetos, ocorrem através da reunião de recursos por parte de um grupo de pessoas, chamados de cotistas. O capital reunido é aplicado em ativos: podendo ser títulos públicos, moedas, juros e ações. Entre os tipos de fundos de investimentos mais comuns estão os fundos de renda fixa, de ações, multimercado, cambial, previdência privada e o imobiliário (figura 32).

Figura 32 – Como funcionam os fundos imobiliários



Fonte: Elaborado pelo autor¹⁵ (2023).

De acordo com definição do site Fiiis¹⁶, os FIIs são divididos em cotas, em “condomínios fechados”. O objetivo é juntar recursos e aplicá-los em negócios com base imobiliária, entre os tipos estão: shoppings, prédios comerciais, empreendimentos imobiliários, bem como outros ativos financeiros que estão relacionados ao mercado imobiliário em geral.

Um dos órgãos que representa os bancos, corretoras, gestoras, administradoras e distribuidoras desde 2009 com a função de reunir informações das diferentes empresas e suas atuações no mercado financeiro é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais (AMBIMA). Em levantamento recente sobre as estatísticas da indústria dos fundos de investimento, considerando o primeiro semestre de 2023, houve um registro de saídas de R\$ 205 bilhões em movimentação de capital líquido. Considerando apenas o mês de maio, foram R\$ 8 bilhões em saídas líquidas. Ao considerar os FIIs (tabela 6) no mesmo mês, esse valor é de pouco mais de R\$ 260 milhões.

¹⁵ Imagens de www.flaticon.com.

¹⁶ Site com informações e dados de movimentação dos fundos de investimento imobiliário. Disponível em: <https://fiiis.com.br/>.

Tabela 6 – Estatísticas dos Fundos de Investimento Imobiliário (maio/2023)

Categoria Ambima / Fundos de Investimento Imobiliário	Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)		
	Mês anterior	Na data	% do Total
FII Desenvolvimento para Renda	17.592,1	17.592,1	0,23
FII Desenvolvimento para Venda	3.523,5	3.523,5	0,05
FII Híbrido Gestão	71.617,7	71.617,7	0,92
FII Renda Gestão	91.820,5	91.820,5	1,18
FII TVM Gestão	75.634,5	75.634,5	0,98
TOTAL	260.188,4	260.188,4	3,36

Fonte: Adaptado de Ambima (2023).

Apesar de representar um valor menor, apenas 3,36% do valor total dos fundos de investimento, os FIIs vêm ganhando prestígio no mercado financeiro com maiores captações e aumento de investidores, conforme apontado por Pessanha (2019a). Esse aumento ocorreu a partir dos anos de 2017 e 2018, coincidentemente no mesmo período em que houve crescimento nos lançamentos de projetos de empreendimentos de multipropriedade. Apenas em 2018, a movimentação ficou entre R\$ 776 milhões e R\$ 1 bilhão por mês, sendo o melhor ano registrado até então.

Para o referido autor, alguns fatores podem explicar esse processo de valorização dos FIIs:

- i) Relação capital e propriedade (garante mais segurança com os rendimentos);
- ii) Menor risco em relação aos outros fundos de investimento;
- iii) Maior proteção por regulações e decisões governamentais, como ofertas de créditos, gerando financiamentos entre os bancos públicos e os grupos responsáveis pela construção dos imóveis;
- iv) Relação direta ou indireta dos FIIs com outros fundos de investimento, ampliando sua valorização e potencial de atuação.

Assim como os demais fundos, os FIIs buscam captação na perspectiva de investir esse capital no mercado imobiliário, seja por meio dos imóveis propriamente ditos ou pelos títulos de dívida associados ao mercado mencionado. Os FIIs possuem uma vantagem atrativa, no sentido de possibilitar o investimento em imóveis com tipologias e modalidades varia-

das. Em relação ao rendimento, os FIIs se baseiam em duas principais variáveis: preços de locação e taxas de vacância dos imóveis (PESSANHA, 2019a).

O ano de 2020 representou um recorde no número de cotistas em FIIs, 91,7% superior em números, com relação ao ano de 2019. Durante o ano de 2020, o número de cotistas passou de 2 milhões em janeiro para 3 milhões em julho do mesmo ano. A tabela 7 traz o panorama dos FIIs mais negociados naquele ano com seus respectivos setores:

Tabela 7 – FIIs mais negociados em 2020

Fundo	Ação	Setor	Volume médio negociado diariamente
XP Log	XPLG11	Logística	R\$ 8.270
Cshg Logística FII-Unica	HGLG11	Logística	R\$ 7.450
Xp Malls FI Imobiliario	XPML11	Shoppings	R\$ 7.111
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliario – FII	MXRF11	TVM	R\$ 6.684
CSHG Renda Urbana-FI Imobiliario-FII	HGRU11	Híbrido	R\$ 6.606
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliario	VILG11	Logística	R\$ 5.704
Kinea Renda Imobiliaria	KNRI11	TVM	R\$ 5.692
Iridium Recebíveis Imobiliario-Unica	IRDM11	TVM	R\$ 5.564
BTG Pactual Corporate Office Fund FII	BRCR11	Híbrido	R\$ 5.501
FI Imobiliario-FII	BCFF11	TVM	R\$ 5.443

Fonte: Economatica (2020).

De acordo com dados da B3¹⁷, havia no país, até janeiro de 2023, 813 FIIs listados na Comissão de Valores Mobiliários¹⁸ (CVM), 472 desses, listados também na B3. O valor de mercado era de R\$ 142 bilhões e o patrimônio líquido dos fundos era de R\$ 195 bilhões. O número de investidores no FII também continua em pleno crescimento com 2.088.000 em 2023, comparado ao ano de 2020, com 1.172.00 de investidores, houve um aumento de 78%.

¹⁷ Bolsa de Valores do Brasil, fundada em 2017, após fusão da BM&F Bovespa com a Cetip. A sigla B3 significa Brasil, Bolsa e Balcão.

¹⁸ Autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda. Possui a função de fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de capitais imobiliários no Brasil. Ver mais em: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>.

Tais dados comprovam o crescimento constante dos FIIs nos últimos anos, que ainda possuem outras características atrativas ao investimento: como isenção tributária, garantindo uma boa taxa de retorno e rendimentos pagos mensalmente (PESSANHA, 2019a). Entre os aspectos negativos desse tipo de fundo está no fato de que a rentabilidade depende dos tipos de imóveis que estão na carteira do respectivo fundo, caso haja má gestão, provavelmente ocorrerá perdas financeiras. O outro aspecto negativo é que a cota não é recomprada pelo fundo em caso de desistência do cotista, sendo necessária a revenda para outro interessado na aplicação. Essa estratégia é utilizada para reduzir a rapidez no resgate dos recursos.

O mercado de imóveis atrelado à financeirização não se trata de uma novidade, como podemos observar no que foi exposto até aqui, tendo crescente destaque entre os fundos de investimento no país. A novidade nesse quesito ocorre com a chegada da multipropriedade, representando um novo fôlego para o setor e trazendo euforia aos investidores de FIIs, bem como para as incorporadoras, na captação de recursos. O passo inicial para a investida dos FIIs em multipropriedade ocorreu principalmente a partir da regulamentação da Lei 13.777, o que trouxe segurança para os investidores. A multipropriedade como segmento dos FIIs está inserida como fundos de CRIs, nos papéis lastreados para empreendimentos imobiliários, tal como acontece nos loteamentos residenciais/comerciais. Outra vantagem atrativa aos investidores é de que o investimento nesse fundo gera uma renda mensal livre de imposto de renda, maior possibilidade de dividendos e melhores retornos.

Em levantamento da Ativa Investimentos, no ano de 2020 (tabela 8), as aplicações nesse fundo específico pagaram dividendos acima da média do IFIX¹⁹, de 6,41%, contra 9,36% no segmento da multipropriedade e loteamentos. Esse indicador gerou uma perspectiva de aumento de cotistas para esse mercado no ano seguinte, com os números atrativos.

¹⁹ Indicador de desempenho das cotações médias dos fundos imobiliários.

Tabela 8 – Os FII de multipropriedade e loteamento com mais captação no ano de 2020

Fundo	Captação (R\$ milhão)
Iridium Recebíveis (IRDM11)	R\$ 442
Hectare CE (HCTR11)	R\$ 359
Devant Recebíveis (DEVA11)	R\$ 204
TG Ativo Real (TGAR11)	R\$ 171
Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII11)	R\$ 85
Banestes Recebíveis (BCRI11)	R\$ 80
Tordesilhas FII (TORD11)	R\$ 60

Fonte: Ativa Investimentos.

Conforme tabela acima, no ano de 2020, os 7 maiores fundos imobiliários de multipropriedade e loteamento no país captaram cerca de R\$ 1,4 bilhão. Cabe lembrar que os fundos listados não atuam exclusivamente com o modelo da multipropriedade, apenas disponibilizam a modalidade em sua carteira de ativos, ganhando cada vez mais destaque no percentual oferecido pelos fundos. Entre os segmentos da Devant Recebíveis, a fins de exemplo, a multipropriedade corresponde a 26% de sua carteira. Entre os clientes de seu portfólio, através das CRIs, estão as incorporadoras Gramado Parks e WAM Group, entre as principais do país no segmento da multipropriedade.

O mercado de loteamentos e multipropriedade diferente do que ocorre na incorporação tradicional de imóveis não é atendido totalmente pelo sistema bancário, através dos *fundings* (investimentos), planos empresariais e acompanhamento de obras. O sistema bancário tradicional fornece para esse setor do mercado imobiliário os capitais de giro, ou seja, os sistemas de financiamento de curto prazo, que geralmente não acompanham os fluxos dos projetos, sendo necessário que o empreendedor pague as dívidas do banco antes do término das obras.

Nesse sentido, o referido mercado precisa recorrer a outras formas de captação, como a associação com investidores que entram como sócios dos empreendimentos disponibilizando capital direto, mas que no geral, acaba saindo mais caro para o empreendedor, com taxas de juros maiores. Outra forma de captação acontece a partir do mercado de capitais, com operações estruturadas diversas, como os CRIs, nesse caso com riscos e taxas menores para os

investidores, se configurando como um dos principais mecanismos atuais no financiamento de projetos de multipropriedade.

É nesse meio que entram as companhias securitizadoras, fornecendo acesso ao mercado de capitais para os empreendedores e se configurando como um *funding* alternativo. A securitização surgiu como uma alternativa às linhas tradicionais de financiamento por considerar as necessidades específicas de cada empreendedor, no caso da multipropriedade, principalmente no quesito dos fluxos dos projetos, geralmente diferenciados da incorporação tradicional.

A securitização é realizada exclusivamente por instituições especializadas e devidamente autorizadas pelo CVM. A função principal da securitização é coordenar e estruturar a emissão de CRIs, que são negociados no mercado de capitais e adquiridos pelos investidores. De acordo com a ForteSec, uma das principais securitizadoras do país, as variáveis consideradas para o fechamento do negócio com os empreendedores são: viabilidade do projeto, capacidade de pagamento, risco de conclusão e análise de crédito do empreendedor. A atuação da empresa no Brasil já soma mais de R\$ 9 bilhões em emissões de CRIs, 128 mil créditos sob gestão, mais de 164 empreendimentos e atuação em 81 cidades.

Em entrevista²⁰, Caio Calfat (2021), presidente da ADIT Brasil, admitiu que o mercado de capitais é muito importante para o crescimento da multipropriedade. Sem a possibilidade de securitização de recebíveis, por exemplo, com o agente financeiro disponibilizando e adiantando recursos para as incorporadoras desenvolverem seus empreendimentos, seria necessária uma “exposição de caixa brutal” para os grupos imobiliários iniciarem os projetos.

Outras formas de captação no setor imobiliário da multipropriedade vão surgindo, a partir do crescimento desse mercado. O *private equity* é uma forma de investimento direto e privado. Diferente do mercado de ações, este investimento ocorre de forma fechada, com o investidor cedendo recursos diretamente a empresas com potencial de crescimento (REIS, 2019). A outra forma de captação ocorre através da tokenização²¹, trazendo a tecnologia a favor do mercado de capitais, nesse caso capitalizando digitalmente um projeto imobiliário. A chamada tokenização imobiliária já é uma realidade no mercado da multipropriedade, sendo uma das alternativas de *funding* para os projetos. A securitizadora digital Toke Invest, com sede em São Paulo, atua diretamente com a tokenização de fundos em multipropriedade. Para

²⁰ Entrevista disponível em: <https://turismocompartilhado.com.br/o-mercado-de-capitais-abraca-a-multipropriedade/>.

²¹ De forma resumida, a tokenização consiste na transformação de ativos reais em ativos digitais. Dessa forma, diferentes ativos físicos podem ser digitalizados, incluindo os bens imobiliários.

Rafael Felcar, sócio da securitizadora, a utilização da tecnologia *blockchain*²², desburocratiza e diminui os custos em serviços relacionados aos fundos de investimento. A empresa atua na permuta de terrenos, os adquirindo com os empreendedores e gerando fluxo de caixa para a realização das obras.

Uma característica da economia compartilhada e da multipropriedade é a possibilidade de lucratividade não apenas para o investidor e o gestor dos empreendimentos, como também para quem adquire como proprietário. Entre as possibilidades na compra de uma fração de multipropriedade está a rentabilidade financeira, ou seja, a compra não apenas com o intuito de desfrutar de uma segunda residência, mas como um investimento direto, pela possibilidade do aluguel dessa fração para terceiros. Podemos afirmar dessa forma, que a multipropriedade atrai tanto o público investidor (compra como investimento), como o público usuário (que vai usufruir do imóvel).

Ao colocar a fração para aluguel, o proprietário garante a rentabilidade a partir de algumas condições como: valorização do ativo (imóvel) e correção inflacionária dos valores do aluguel da fração. Para Vinicius de Sá, criador do canal do YouTube, *Propriedade Compartilhada*, com conteúdos sobre a multipropriedade, o investimento é mais lucrativo ainda se a compra da fração for realizada em algum famoso destino turístico e em “semanas de alta e altíssima temporada”²³. No melhor dos casos, considerando a porcentagem de valorização, a rentabilidade do aluguel das diárias e a taxa Selic praticada, a rentabilidade pode chegar a 12% ao ano, de acordo com o criador de conteúdo sobre multipropriedade.

Para Vinicius, a compra de empreendimentos no Nordeste não traz muita rentabilidade para quem busca a multipropriedade como investimento. Os motivos apontados são a alta quantidade de apartamentos disponíveis em um mesmo imóvel e o valor das diárias aplicadas em geral na região estar abaixo do valor praticado em outros destinos no Brasil. A exceção ocorre nos complexos de alto padrão com poucas unidades, que são em geral mais valorizados e com excelente padrão de hotelaria, como o Nannai Resort, em Pernambuco, com diárias custando em torno de R\$ 3 mil. Nesses empreendimentos, a compra como investimento traz a possibilidade de alto retorno financeiro.

Em matéria do site Valor Econômico, Caio Calfat alerta sobre a compra de cotas de multipropriedade como investimento, para o especialista, o principal propósito da multi-

²² A tecnologia blockchain surgiu junto com o bitcoin, famosa moeda digital. Trata-se de um banco de dados compartilhado que registra transações de usuários no mundo todo. A tecnologia permitiu as transações em moedas digitais e se expandiu para outras atividades e aplicações. Ver mais em: <https://www.infomoney.com.br/guias/blockchain/>.

²³ Vídeo disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=enGRDmF5bHY>.

propriedade é a de servir como segunda residência. Apesar de o sistema compartilhado permitir que o proprietário da cota disponibilize suas semanas em um “pool” hoteleiro garantindo vendas de diárias, outras possibilidades de investimento no setor imobiliário são mais interessantes e vantajosas (TIEGHI, 2023).

Apesar do potencial e investida do mercado financeiro no setor da multipropriedade, alguns problemas começam a surgir, principalmente relacionados à inadimplência. Recentemente, alguns dos principais FIIs relacionados à multipropriedade acusaram, a falta do recebimento dos juros e amortizações referentes aos CRIs. Entre esses fundos estão: Devant, Hectare, Versalhes e Tordesilhas. A captação desses fundos juntos chega a R\$ 1,45 bilhão (REDAÇÃO O ESPECIALISTA, 2023).

Trata-se de um sinal claro de que a crise econômica vivenciada nos últimos anos não passou despercebida pelo setor imobiliário. O elemento em comum apontado pela matéria do O Especialista²⁴ é o de que todos os CRIs foram emitidos pela mesma securitizadora, a Fortesec, a serviço de incorporadoras como a WAM Group, a maior empresa de multipropriedade do mercado, e que emitiu um CRI de R\$ 600 milhões em 2020 para os seus projetos, com a remuneração dos investidores ficando entre 8,56% a 12,56% ao ano. A Gramado Parks, outra incorporadora de destaque na multipropriedade, atualmente em dificuldades financeiras, emitiu R\$ 302,8 milhões. Ambas as emissões de capital têm vencimento para 2025.

Em suma, a financeirização em torno do imobiliário-turístico, com enfoque na multipropriedade é vislumbrada por investidores do mercado de capitais, ao buscar novas possibilidades de investimento com vantagens características desse fundo de investimento e pela tendência de crescimento de tais projetos por todo o país. Por outro lado, interessa aos empreendedores do mercado imobiliário da multipropriedade, como garantia de crédito e financiamento para os projetos e como principal saída para a captação de recursos, frente às barreiras impostas pelo sistema bancário tradicional.

No próximo tópico, discutimos sobre a atuação dos principais *players* imobiliários de multipropriedade. As articulações, eventos e estratégias entre as associações, consultorias, incorporações e os investidores do mercado financeiro promovem a transformação do espaço urbano turístico, a partir dos projetos de multipropriedade.

²⁴ Matéria disponível em: <https://oespecialista.com.br/fundos-imobiliarios-inadimplencia/>.

4.2 O papel dos *players* imobiliários na transformação do espaço urbano

No presente tópico, discutimos sobre os agentes sociais diretos na produção do espaço urbano turístico: os grupos, empresas e agentes imobiliários. A partir do entendimento do perfil desses agentes, tentamos captar as principais empresas, seus projetos, estratégias e parcerias na implementação de transformações espaciais através da multipropriedade, que tem seu início nas regiões centrais do país e se expande atualmente em direção ao Nordeste, priorizando os espaços litorâneos.

As organizações e parcerias firmadas na indústria da multipropriedade, ou os *players*, como são mais conhecidos nesse mercado, tem movimentado nos últimos 6 anos, o cenário produtivo relacionado ao imobiliário-turístico no Brasil, através de grandes articulações e captações financeiras (conforme observado no tópico anterior) materializadas nos empreendimentos prontos e em construção por todo o país. Uma aposta estratégica do imobiliário-turístico, com resultados ainda inconclusos, e por vezes, obscuros, dos pontos de vista social, econômico e ambiental, haja vista a escassez de estudos aprofundados sobre a temática, seus efeitos no território e a dificuldade na obtenção de informações sobre o mercado.

Um dos principais grupos articuladores dos interesses imobiliários e principal fonte de informações a respeito do mercado da multipropriedade é a ADIT, já recorrentemente citada ao longo deste trabalho. Foi fundada em 2006, atua no setor imobiliário com o objetivo de desenvolver esse mercado e impulsionar o desenvolvimento turístico e urbanístico, a partir de práticas nacionais e internacionais. De acordo com seu site oficial²⁵, a ADIT, com escritório sede localizado em Maceió, atua “na educação, conscientização e capacitação do mercado”, sendo considerada uma grande rede entre os *players*, agregando e promovendo a geração de negócios no Brasil.

A ADIT promove anualmente uma série de seminários temáticos, considerados referências em seus respectivos segmentos:

- ADIT Arq: Evento sobre arquitetura, projetos e designs para o setor imobiliário-turístico;
- ADIT Invest: Seminários sobre os investimentos imobiliários (comprovando a importância da financeirização e do mercado de capitais no setor);

²⁵ Para mais informações sobre a ADIT, consultar: <https://adit.com.br/>.

- ADIT Juris: Seminários sobre soluções jurídicas para o setor imobiliário (a lei 13.777, principal lei da multipropriedade foi articulada por alguns dos membros da ADIT);
- ADIT Share: Seminário sobre o *timeshare* e multipropriedade (algumas informações sobre a multipropriedade presentes nessa pesquisa foram retiradas desse evento);
- COMPLAN: Seminário sobre comunidades planejadas, loteamentos e planejamentos urbanos;
- IMOBTUR: Evento sobre meios de hospedagens e outros empreendimentos imobiliário-turísticos.

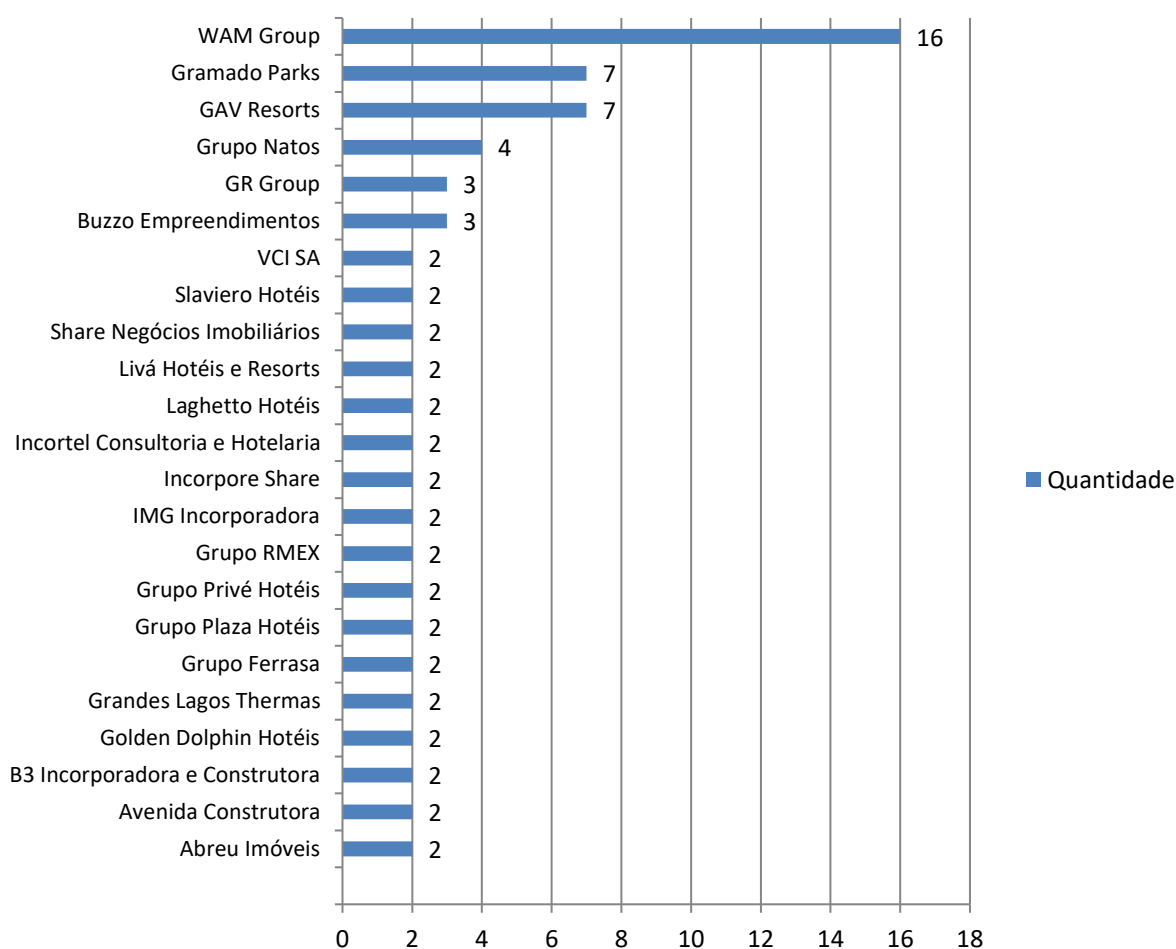
O atual presidente, reeleito recentemente para um segundo mandato é Caio Calfat, responsável pelos relatórios anuais sobre o mercado da multipropriedade, a partir de sua consultoria. O conselho de administração da ADIT é formado por nomes importantes do mercado imobiliário, entre eles, Fabiana Leite (RCI), Maria Carolina Ribeiro (Wyndham Hotels & Resorts), Rafael Almeida (Grupo Natos), entre outros.

A ADIT é vista no setor imobiliário como o elo fundamental entre a cadeia reprodutiva de imóveis turísticos, a indústria de captação de recursos e de novos investidores, muito por sua atuação na aproximação entre o empreendedor associado e o mercado financeiro. Trata-se de uma associação que congrega todo o setor imobiliário e os seus interesses, que são comuns entre os *players* do mercado. Já são mais de 25.985 pessoas impactadas, 265 ações realizadas, 17 países visitados, onde são conhecidas novas tendências e práticas a serem trazidas e reproduzidas no Brasil e por fim, 372 associados, entre consultorias, escritórios jurídicos, investidores e incorporadoras.

Um dos destaques amplamente discutidos na ADIT é o mercado do *timeshare* e da multipropriedade, com um evento próprio sobre as modalidades, realizado anualmente pela associação, e sediado em destinos estratégicos e com potencial para investimento nesse mercado: com o ADIT Share em Olímpia (SP), em 2022 e Costa do Sauípe (BA), realizado em maio de 2023. No último evento realizado foram mais de 450 participantes, em 4 dias de programação, com a realização de *workshops* sobre as principais estratégias do mercado, visitas técnicas, discussão sobre o panorama do mercado imobiliário compartilhado e divulgação do novo relatório da multipropriedade (2023).

Além da ADIT como principal associação e articuladora do mercado, há centenas de *players* responsáveis pelos projetos da multipropriedade pelo país. O gráfico 1 relaciona a quantidade de empreendimentos de multipropriedade das principais incorporadoras/administradoras no país, tomando por base o relatório de Calfat (2022). Para efeitos de análise, entende-se como incorporadora e/ou administradora a empresa que esteja atualmente, de acordo com a pesquisa realizada, vinculada à construção, gestão e comercialização dos empreendimentos.

Gráfico 1 – Quantidade de empreendimentos de multipropriedade por incorporadora/administradora



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

A partir dos resultados do gráfico, optamos em rastrear as 3 principais incorporadoras que se destacam no maior número de projetos de multipropriedade. Portanto, caracterizamos a seguir as empresas WAM Group (16 empreendimentos), Gramado Parks (7 empreendimentos) e a GAV Resorts (7 empreendimentos).

A WAM Group, com sede em Goiânia é considerada a pioneira na venda de multipropriedades no Brasil. Com amplo número de projetos de multipropriedade, administra ainda 14 hotéis, 26 salas de comercialização de multipropriedade, gerencia a carteira de clientes do grupo e administra 5 parques aquáticos. A WAM é composta por diversas atividades, divididas em empresas, que compõem todo o grupo: WAM Gestão, WAM Hotéis, WAM Incorporação, WAM Comercialização e WAM Fidelidade (figura 33).

Figura 33 – Empresas que compõem o WAM Group



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Além das empresas descritas na imagem acima, existe a WAM Ensino, uma Universidade Corporativa, com polo na EAD da Uninassau, localizada em Goiânia. Trata-se de um centro de ensino focado em negócios, com o objetivo de formar e principalmente capacitar os seus parceiros no mercado dos imóveis compartilhados. De acordo com informações do seu site oficial, a WAM já possui mais de 160 mil contratos vendidos, mais de 3 mil colaboradores e parceiros, mais de 300 empresas parceiras, marcando presença em 16 destinos no país (Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste) e totalizando mais de 8 mil apartamentos.

As atividades do *player* citado despontaram inicialmente em Caldas Novas (GO), destino consolidado no *timeshare*/multipropriedade e com forte presença do grupo, com 5 hotéis sob sua administração. Em julho desse ano, a ocupação nos hotéis do WAM foi de

95%, crescendo 4% em relação ao ano anterior. Nos outros destinos importantes da marca, como Porto Seguro (BA), Aquiraz (CE), Búzios (RJ) e Penha (SC) também houve crescimento na taxa de ocupação, chegando aos 90% no período, em relação aos 77% do ano anterior.

Em entrevista²⁶, o CEO da empresa, Lucas Fiuza relatou que apenas no mês de julho, considerando as operações da empresa (multipropriedade, hotelaria e parques), a receita foi de mais de R\$ 200 milhões. Para o gestor, o resultado demonstra a recuperação do setor turístico e hoteleiro e é parte da reestruturação da própria empresa, que passou por mudanças na gestão e pretende inovar, na digitalização do negócio e na ampliação das relações entre os investidores, sócios e parceiros visando uma perspectiva de desenvolvimento.

O segundo maior *player* de multipropriedade no país é a Gramado Parks, incorporadora de diversos empreendimentos turísticos no sul do país, principalmente na cidade de Gramado (RS), onde há uma concentração de suas atividades e serviços. Suas atividades se diversificam entre hospitalidade (com destaque para empreendimentos de multipropriedade), gastronomia e entretenimento (figura 34).

Figura 34 – Atividades e alguns dos principais empreendimentos da Gramado Parks



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

²⁶ Entrevista disponível em matéria da Hotelier News. Disponível em: <https://www.hoteliernews.com.br/wam-group-registra-faturamento-recorde-em-julho/>.

Como percebemos a partir da imagem acima, além de sua presença na cidade que dá nome à incorporadora, com cinco resorts, dois parques temáticos e três restaurantes, também possui uma unidade em Foz do Iguaçu, também na região Sul do país e um empreendimento de lazer no Rio de Janeiro, trata-se da maior roda gigante da América Latina, a Yup Star. Recentemente, a empresa tem diversificado e expandido seus projetos para o litoral nordestino, com o lançamento de dois projetos na praia de Carneiros, em Pernambuco: o resort Namareh Carneiros e o parque aquático Acquaventura.

Também com a justificativa de elevar o turismo de lazer no município de Tamarandá, os empreendimentos juntos somam investimentos de mais de R\$ 380 milhões. O resort, que funcionará na modalidade de multipropriedade, terá 812 apartamentos e uma capacidade para até 3 mil hóspedes, em uma área de 88 mil m², de frente para o mar. A previsão de entrega da primeira fase do projeto será para 2025. O parque aquático Acquaventura integrará o resort e será mais uma opção de lazer para os multiproprietários, com uma proposta ambiciosa de, em poucos anos, se transformar em um dos maiores parques aquáticos da região. Será construído em uma área de 160 mil metros quadrados, com previsão de entrega inicialmente para o fim de 2022, atualmente está com as obras paralisadas.

A paralisação recente nas obras do parque e do resort é resultado de uma crise econômica vivenciada pela Gramado Parks, que atualmente está em processo de recuperação judicial. As dívidas da empresa somam R\$ 1,36 bilhão e tem a Fortesec como principal credora (CASTILHO, 2023). As dívidas sendo em sua maioria em relação aos fundos de investimento. A justiça autorizou a recuperação judicial nas principais empresas do grupo como forma de proteger a atividade empresarial e garantir empregos, entretanto, a securitizadora deverá devolver os recebíveis dos fundos investidores, sob pena de multa (RYDLEWSKI, 2023).

Apesar da crise recente, as vendas da Gramado Parks registraram recorde no mês de julho de 2023, atingindo R\$ 166 milhões, considerável parte desse valor se atribui a venda de multipropriedade, com R\$ 117,2 milhões arrecadados no mês. Ampliando a experiência da habitação compartilhada, a empresa lançou o conceito Multi 4.0, um sistema de férias, integrando os diversos serviços e atrações oferecidos, unindo a experiência da hospitalidade, entretenimento e a visitação em diversos destinos, a partir de parceria com a RCI (HAZOV, 2023).

A GAV Resorts, outra incorporadora de destaque no cenário brasileiro da multipropriedade, iniciou suas atividades em 2014, em Salinópolis (PA), sendo uma das responsáveis pela turistificação da localidade litorânea na região Norte e crescente valorização imobiliária.

liária local, com o desenvolvimento de projetos turísticos, apostando no litoral, cultura e gastronomia. De acordo com o site oficial da incorporadora²⁷, a GAV Resorts representa a união de três empresas com experiência de 20 anos no mercado imobiliário: a Gratão Empreendimentos, a Amec Construtora e a Vallepar Empreendimentos.

Atualmente, possui o seu principal escritório em Goiânia, destino estratégico da multipropriedade no país. Com o sucesso obtido em Salinópolis, com três empreendimentos em atividade, a GAV passou a buscar novos destinos turísticos para implementar seus projetos de multipropriedade, notadamente, percebe-se um destaque para o Nordeste, com cinco empreendimentos na região, quatro deles anunciados e um já em construção no Porto de Galinhas (PE). Além de presença no Centro-Oeste e Sul do país com empreendimentos lançados e em construção (figura 35).

Figura 35 – Principais empreendimentos da GAV Resorts pelo país



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

A expansão da empresa visa alcançar a marca de R\$ 6 bilhões em VGV até 2025, com o lançamento de 15 novos complexos turísticos residenciais. Para tal, a GAV deve investir até R\$ 3,5 bilhões, para a construção dos empreendimentos e comercialização das cotas,

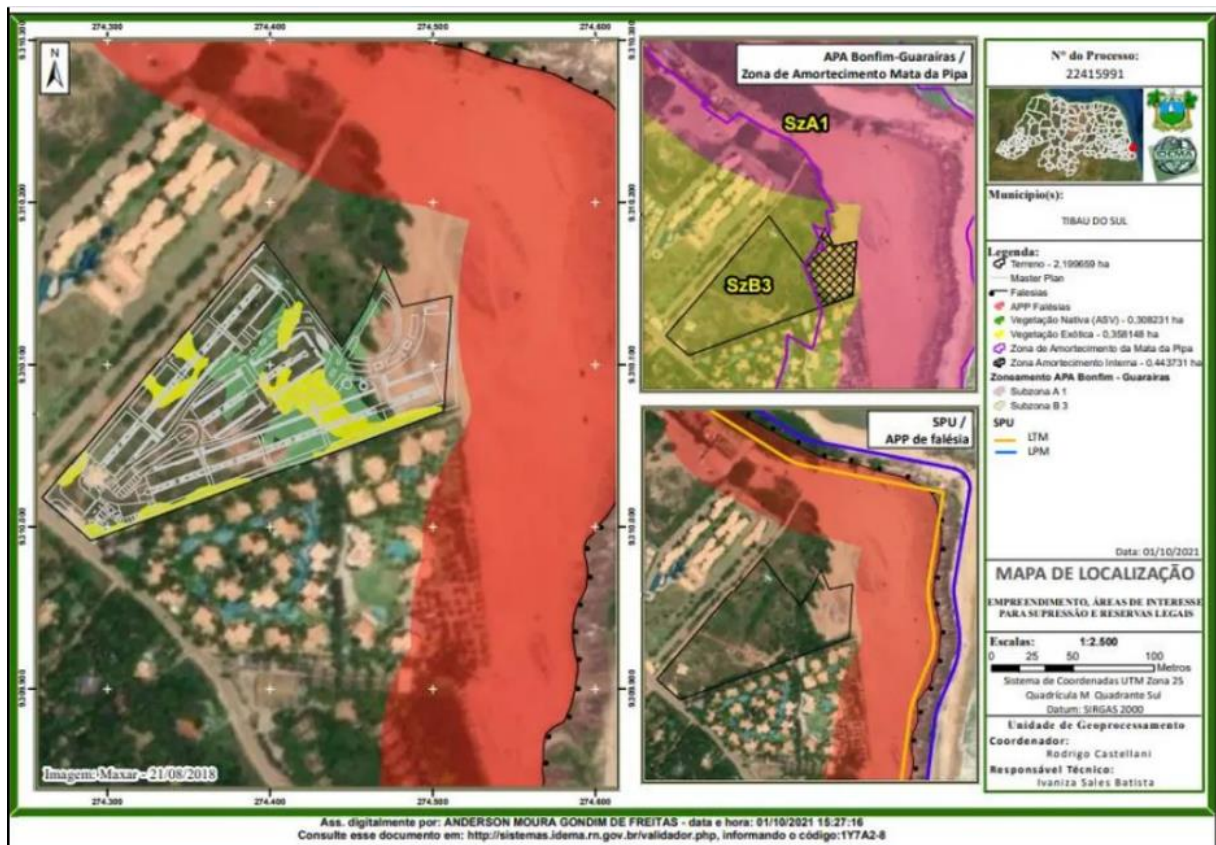
²⁷ Site oficial da GAV Resorts: <https://gavresorts.com.br/front-page/quem-somos/>.

que custam em torno de R\$ 50 mil. Os lançamentos previstos para 2023 representam mais de 1,5 mil apartamentos, correspondentes a possibilidade de 40 mil frações de multipropriedade (FERNANDES, 2023).

A investida da GAV com empreendimentos de multipropriedade para o Nordeste, com presença em alguns dos principais pontos turísticos da região como Porto de Galinhas (PE), Pipa (RN), Maragogi (AL) e Jericoacoara (CE) indica a tendência de redirecionamento produtivo das principais incorporadoras do segmento, em busca de uma demanda turística estável, infraestrutura existente, atratividade e apoio do poder público.

O empreendimento Pipa Island Resort, lançado em Tibau do Sul, com vendas iniciadas, levanta polêmicas e contradições em torno de sua construção. O complexo turístico será constituído de 246 unidades habitacionais em uma área de mais de 21 mil metros na Área de Proteção Ambiental (APA) Bonfins-Guarairas (mapa 3).

Mapa 3 – Mapa de localização de empreendimento, áreas de interesse para supressão e reservas legais



Fonte: Idema (2022).

A realização do canteiro de obra do empreendimento foi concedida pelo Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente do RN (Idema), em 2022. Após o início da

obra, moradores da região protestaram contra o empreendimento no local das obras e na sala de vendas da GAV, alegando que a área é de preservação do Chapadão de Pipa e a obra trará impactos à paisagem local, ao privatizar seu espaço e futuramente restringindo a circulação dos moradores. Em entrevista para Jácome (2023), em matéria do G1, um dos moradores expressou sua reclamação:

Ele vai ocupar uma área que é de preservação do chapadão. Vai ser construída uma piscina em cima do chapadão e também alguns prédios. A população se juntou por isso. Atrapalha a vista, vai tirar a vista que a gente tem da mata virgem, verde, vai destruir essa mata para construir os flats. A comunidade não aceita essa licença que foi dada, porque é muito agressiva para o meio-ambiente e para o paisagismo²⁸.

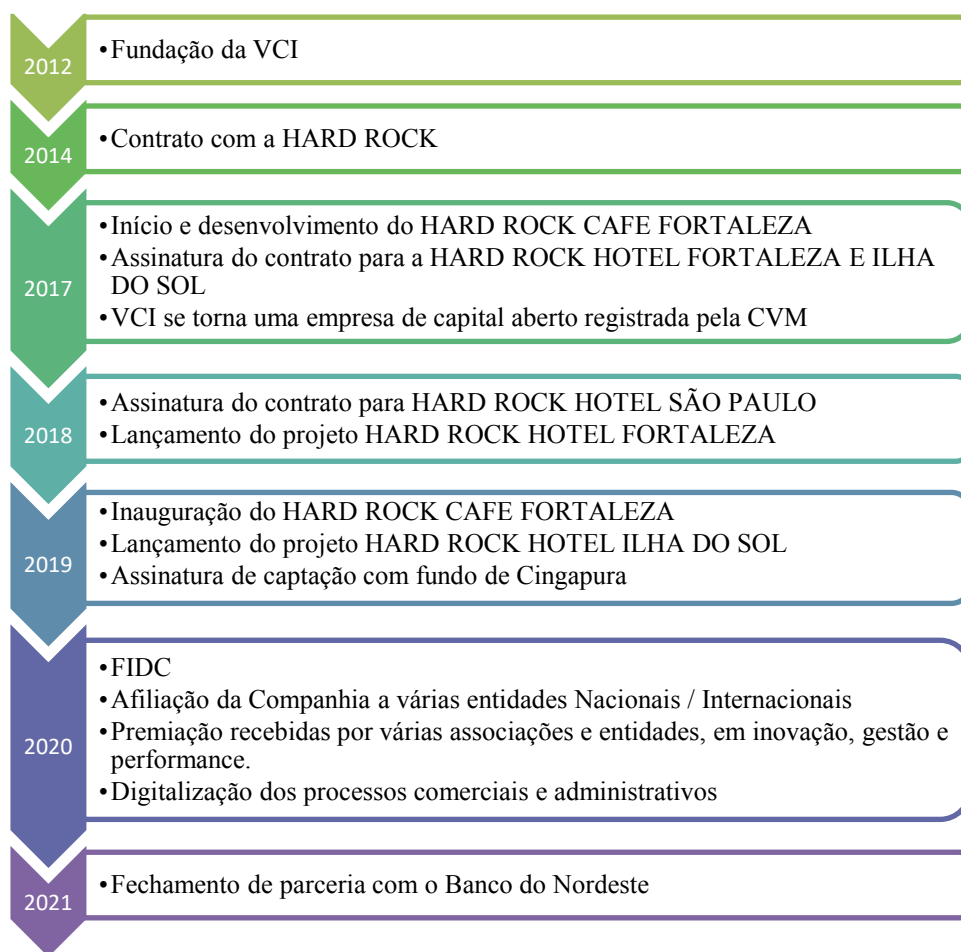
A prefeitura de Tibau do Sul afirma que apesar do Chapadão ser um patrimônio turístico de importância, a área para a construção do empreendimento é privada e devidamente licenciada pelo órgão ambiental, contando também com alvará da prefeitura, seguindo os termos do Plano Diretor do município. No seu parecer, o órgão indicou que o empreendimento não ocupa a Área de Proteção Permanente (APP), área de 100 metros até a falésia (JÁCOME, 2023).

A incorporadora também defende a construção do empreendimento, reafirmando que a área do empreendimento é privada e dispõe de todas as certificações necessárias para o desenvolvimento do complexo no local, que segundo a mesma, trará muitas oportunidades de emprego, expansão da atividade turística e arrecadação municipal.

Além das principais incorporadoras caracterizadas, outro exemplo a ser destacado é a empresa VCI SA, grupo responsável pelos projetos do Hard Rock Hotel no Brasil. Trata-se de uma incorporadora e desenvolvedora de produtos *premium* com marcas internacionais de hotelaria. Foi fundada em 2017, abriu capital financeiro no mesmo ano e recebeu investimentos provenientes de fundos asiáticos em 2018. A figura 36 exibe a linha do tempo do referido grupo, demonstrando a sua evolução e a captação financeira e desenvolvimento dos projetos:

²⁸ Entrevista e matéria disponível em: <https://g1.globo.com/rn/rio-grande-do-norte/noticia/2023/07/15/moradores-de-pipa-protestam-contrucao-de-condominio-perto-do-chapadao.ghtml>.

Figura 36 – Linha do tempo da VCI



Fonte: Adaptado de VCI SA.

Analisando a linha do tempo da VCI, observa-se que a parceria firmada com a rede mundial do Hard Rock foi firmada em 2014, em acordo que permite a incorporadora usar os direitos da marca no Brasil por 28 anos (WIZIACK, 2023). Desde então, diversos projetos tem sido anunciados por todo o país.

Indo na perspectiva de crescimento do imobiliário-turístico anterior a multipropriedade com os ETIs (discutidos no capítulo 2), a marca Hard Rock surge no Ceará, em 2019, inicialmente com o Hard Rock Café, situado na capital no Shopping Rio Mar Fortaleza. Em seguida, houve expansão com os projetos de resorts de multipropriedade (quadro 8):

Quadro 8 – Lista dos empreendimentos da marca Hard Rock no Brasil

Empreendimento	Situação
Residence Club at the Hard Rock Hotel Fortaleza	Em obras
Residence Club at the Hard Rock Hotel Ilha do Sol	Em obras
Hard Rock Hotel São Paulo	Lançamento
Residence Club at the Hard Rock Campos do Jordão	Lançamento
Hard Rock Hotel Jeri	Lançamento
Residence Club at the Hard Rock Hotel Natal	Lançamento
Residence Club at the Hard Rock Hotel Recife	Lançamento

Fonte: Adaptado de VCI SA (2022).

Apesar de não ter concluído ainda a construção dos dois principais empreendimentos mais adiantados (no Ceará e Paraná), que marcaram a chegada do Hard Rock no Brasil no ramo dos complexos turísticos, outros projetos já foram aprovados e estão em desenvolvimento por todo o país, como é possível perceber no quadro acima. Juntos, os empreendimentos contabilizam aproximadamente 4 mil quartos, com previsão de um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 8 bilhões. O recorde de operações de venda foi registrado em abril de 2022 quando foram contabilizados R\$ 54 milhões (VCI..., 2022).

A VCI recentemente deixou de ter a exclusividade na parceria com a franquia mundial de empreendimentos turísticos. Outra incorporadora que acaba de lançar um projeto em parceria com a marca Hard Rock é a empresa Mundo Planalto com o Hard Rock Hotel Gramado, sendo o primeiro empreendimento da bandeira no famoso destino turístico. Com previsão de investimentos de até R\$ 1 bilhão na Serra Gaúcha e entrega da primeira etapa em 2025.

Percebemos através da identificação dos grupos imobiliários e suas atividades de captação de recursos, gerenciamento e construção de projetos, muitas vezes provenientes de outros países com associações entre marcas consolidadas mundialmente, como o Hard Rock, a função de colaboradores a serviço do mercado global de imóveis em uma lógica da economia globalizada.

O lazer e o turismo contribuem para o crescimento do setor e na produção de bens imobiliários, associando também o desenvolvimento do meio técnico, no que tange principalmente ao deslocamento e aos novos estilos de vida (FONSECA; ZAAR, 2019).

Especialistas, consultores e mídias do setor imobiliário apontam que a multipropriedade está fortalecendo o mapa do turismo no Brasil. Sobre essa constatação, Caio Calfat (2022) afirma que considerável parte desses empreendimentos está sendo construída em cidades e áreas que ainda não desenvolveram plenamente o potencial turístico.

Resta analisar, entretanto, até que ponto essa afirmação é verídica, quando se observa ainda um alto volume de estoque de VGV disponível (49%), além dos casos de desistências por parte dos clientes insatisfeitos, motivados muitas vezes pelo arrependimento na compra, após abordagem agressiva dos consultores de venda e nos relatos de dificuldades no cancelamento do contrato, situações possíveis de serem observadas em consulta ao site Reclame Aqui, com uma série de reclamações a respeito da multipropriedade. O atraso na entrega dos imóveis também é outro fator motivador da desistência.

Observando pelo viés dos gestores e *players* do mercado da multipropriedade, os negócios são tratados como uma aposta de sucesso e de forma bastante otimista, embora tenham admitido recentemente a existência de problemas, relatados no AditShare, realizado em maio deste ano, na Bahia.

Entre os problemas relatados estão o entrave de alguns projetos, devido a problemas financeiros. Em relato no painel “Os modelos de multipropriedade e timeshare no novo panorama financeiro”, Rafael Almeida, CEO da Natos, defendeu a ideia de que no início do *boom* da multipropriedade no Brasil, os primeiros *players* buscaram destinos que garantiram grandes volumes de venda. Hoje em dia, o mercado é bem mais concorrido e há a necessidade de uma “reestruturação financeira” que garanta a entrega dos produtos, condição fundamental para a segurança do negócio.

No mesmo painel, Daniel Samezima, CEO da Oceanic Empreendimentos, defendeu que a atual fase da multipropriedade no Brasil requer uma reinvenção baseada na governança para o sucesso da indústria, que de acordo com ele se encontra em “fase de adolescência”, exigindo cuidados e maior controle nesse processo.

Outro problema discutido no painel foi o das altas taxas de cancelamento, para Thiago Queiros, CFO da Aviva, uma das causas é a longa espera para os empreendimentos ficarem prontos. O CFO da Aviva defende ser necessária a existência de uma estrutura financeira saudável para manter os cronogramas de entrega e não se confiar apenas nos rendimen-

tos das taxas de juros. Para o gestor é preciso também buscar uma forma de manter os clientes através de parcerias e de projetos de entretenimento durante a realização da obra.

Para Irapuã Dantas, CEO da CV Real Estate, outro problema são os custos de venda que podem subir devido às exigências do mercado financeiro em entrar como incorporadores, estes cada vez mais atentos à estrutura interna da multipropriedade e as empresas que estão por trás desse negócio. Defende a existência de uma estrutura de capital decente por parte dos gestores e um trato mais direto com o cliente no intuito de diminuir os cancelamentos (atualmente 30% em *timeshare* e 40% em multipropriedade) e as inadimplências.

Do ponto de vista da produção do espaço, a estratégia de multiplicação de metro quadrado (possibilidade de uso do mesmo imóvel para vários inquilinos) é vista como inovadora e até como sustentável (reforçado em diversos veículos publicitários relacionados ao mercado da multipropriedade). Embora ressaltamos que os projetos geralmente estão localizados próximos às metrópoles e a outros empreendimentos de hospedagem tradicionais, também trazendo os mesmos problemas e impactos no território ao qual se inserem. Basta observar o exemplo apontado no capítulo 2, com os empreendimentos de multipropriedade em Pirenópolis (GO).

Para tal situação, em que a viabilidade e o sucesso dos empreendimentos dependam muitas vezes de discussões com os setores da comunidade e o aval no âmbito do poder público, algumas estratégias vão surgindo e são discutidas entre os agentes do mercado imobiliário, como forma de mitigar essa dependência e trazer mais autonomia e independência na execução dos projetos.

Em webinar realizado pela ADIT Brasil, em 2020, intitulada “Características das novas localizações de sucesso do mercado imobiliário”²⁹, José Rocha, fundador do escritório Núcleo Urbano, apresentou o modelo de implantação de empreendimentos através das comunidades planejadas, que atualmente são vistas como as “localizações mais desejadas pelo mercado imobiliário”. Nesse modelo, com foco na integração entre os tipos de uso (residencial, comercial e empresarial) e aposta nas *walkups* (áreas de caminhada) em detrimento do uso de automóvel, a compra de terrenos pelo poder privado em áreas mais distantes dos centros urbanos consolidados permite um planejamento maior em torno do desenvolvimento local pretendido pelo empreendedor, ao mesmo tempo em que gera menos dependência das concessões do poder público.

²⁹ Webinar realizado pela ADIT, disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=mMfUe5VRfp0&t=1533s>.

Citou também exemplos de comunidades planejadas desenvolvidas dentro de núcleos urbanos, como em Porto Maravilha no Rio de Janeiro, que passou por um processo de “retrofit” urbano. Tal exemplo, abordado por Limonad (2022) chama a atenção para o chamado urbanismo inóspito, que leva a retração e limitação dos acessos aos espaços públicos, como o que foi observado após a reforma em Porto Maravilha. Em espaços turísticos litorâneos, com a presença dos empreendimentos luxuosos, também se percebe essa tendência com a criação de enclaves e barreiras para o acesso, uma questão a ser analisada, em estudos futuros, com a presença dos novos complexos imobiliários de multipropriedade já em atividade.

Na mídia, o assunto timeshare/multipropriedade também é abordado frequentemente, em alguns casos, de forma mais crítica. No programa humorístico e talk show *Last Week Tonight With John Oliver* exibido pelo *stream* da HBO MAX, o apresentador John Oliver dedicou recentemente um episódio para tratar sobre o assunto do *timeshare*. Com base em dados de pesquisas realizadas e informações da mídia em geral, reforçou a desconfiança com o mercado da hospedagem por tempo compartilhado, que tem acompanhado esse mercado desde o seu início, citando relatos de problemas semelhantes aos que já são percebidos no Brasil, a partir de consulta aos sites de defesa do consumidor.

Nos EUA, são quase 10 milhões de propriedades vinculadas ao *timeshare*, em uma indústria de \$ 8,1 bilhões. Apesar de ser o principal país do mundo com a presença dessa indústria, um estudo realizado pela Universidade of Central Florida constatou que até 85% dos compradores de *timeshare* se arrependem da aquisição (MILLWARD, 2021). Os motivos são muito semelhantes aos que se observa no cenário brasileiro, a partir de observação das reclamações sobre o produto no site Reclame Aqui:

- a) arrependimento após abordagem agressiva;
- b) valores de manutenção abusivos e crescentes ano após ano, além da desvalorização do imóvel;
- c) dificuldades em revender o *timeshare* ou cancelar o negócio após aquisição;
- d) dificuldades na reserva de hospedagem;
- e) perda do interesse em visitar o mesmo destino, com o decorrer dos anos.

É válido lembrar que o sistema do *timeshare* possui variações com o sistema da multipropriedade (conforme discutido no capítulo 3). Nos EUA, adota-se mais a perspectiva do direito de uso fixo ou das semanas flutuantes, a partir do uso de créditos e pontos para hospedagem. Ainda assim, as diferenças estão centradas mais na forma da aquisição, os demais problemas acabam sendo semelhantes em ambos os sistemas, conforme os pontos indicados.

Um negócio que surgiu nos EUA, fruto do descontentamento com a indústria do *timeshare*, são as *timeshare exit companies* (figura 37). São em geral empresas que negociam – a partir do pagamento antecipado de valores –, com os clientes insatisfeitos o cancelamento de seus contratos. Essas empresas, conforme exibido no programa de John Oliver, obtêm espaços patrocinados de divulgação na TV americana para vender o negócio, tido muitas vezes como suspeito pelas condições apresentadas.

Figura 37 – Banner promocional de uma das *timeshare exit companies*



Fonte: <https://www.ispot.tv/ad/o6RN/lonestar-timeshare-transfer-trapped>.

Em um caso mencionado no *talk show*, uma cliente de *timeshare* negociou com uma dessas empresas o cancelamento do seu contrato *timeshare*, a referida prometeu reembolso total em caso de não conseguirem o cancelamento do contrato. Após demora na solução, a cliente procurou a empresa no escritório, quando constatou que não havia ninguém presente para atendê-la.

Ainda que sem generalizar, notamos com tal exemplo, o preocupante surgimento de um mercado obscuro visando lucro em torno do descontentamento com um produto, no caso do *timeshare*, sempre permeado por suspeitas. São exemplos que confirmam o que Harvey (2004) já indicava: o capitalismo internaliza práticas predatórias, canibais e fraudulentas de aquisição financeira. São casos comuns e recorrentes, que geram preocupações, dúvidas e reclamação para os clientes aqui no Brasil, com a multipropriedade. Inclusive, já é possível encontrar no país grupos representados por escritórios advocatícios, especializados em servi-

ços de distrato imobiliário de multipropriedade, o que demonstra a nebulosidade em torno da atividade em solo brasileiro: tanto no contrato, quanto no distrato.

Considerando os anos de 2022 e 2023, houve um impacto negativo no segmento e relatado no último relatório do cenário da multipropriedade (2023). Um dos motivos apontados é o cenário de inflação e aumento das taxas de juro, o que influenciou na aquisição de frações, no endividamento dos clientes e nos cancelamentos, aumentando de 33%, em 2022, para 37%, em 2023. Apesar das críticas é inegável que o mercado segue em crescimento, quando se observa os números recentes divulgados pelo relatório em relação a 2022 (tabela 9).

Tabela 9 – Comparativo do cenário da multipropriedade entre 2022 e 2023

Variável	2022	2023
Média de funcionários por sala de venda	55	83
Média da venda de frações por mês	120	158
Média de conversão de clientes por mês	26%	26%
Marketing e venda sobre VGV	14%	9,4%
Forma de pagamento	12% de entrada	12% de entrada
Percentual de cancelamento médio	33,1%	37,7%
Média de inadimplência	12,7%	10%
Frações à venda	42,5%	50%
VGV potencial (bilhões)	R\$ 41,2	R\$ 59,8

Fonte: Adaptado de CALFAT (2023).

Analisando a tabela com os resultados nos dois últimos anos, percebemos que apesar dos problemas de cancelamento de contratos e inadimplência, o mercado continua crescendo, quando observamos o investimento no setor, com aumento no número de funcionários nas salas de venda, criação de formas alternativas de captação de novos clientes e com as vendas on-line, que cresceram de 6% para 10%. A média na venda de frações por mês também continua crescendo, evidenciando o interesse na modalidade. E o VGV denota o potencial da multipropriedade na captação de recursos, comprovando sua relevância no mercado dos fundos de investimento, com o aumento de 45,38% em relação ao ano de 2022.

Entre os *players*, considera-se existir uma saturação e aumento da concorrência entre empreendimentos de multipropriedade em destinos já consolidados como Olímpia (SP), Caldas Novas (GO) e Gramado (RS), representando respectivamente as regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste como o cenário inicial do desenvolvimento da atividade no país. Notamos então, um redirecionamento da atividade em direção ao Nordeste, com o crescente número de

empreendimentos anunciados para a região, atualmente se configurando como a segunda região com mais projetos nessa modalidade, totalizando um potencial de VGV de R\$ 11,4 bilhões, perdendo apenas para a região Sul.

No próximo e último tópico deste capítulo, discutimos sobre o vetor de expansão da multipropriedade para o Nordeste brasileiro, a partir da espacialização dos projetos e no apontamento de alguns grupos atuantes no respectivo contexto, exemplos de empreendimentos e elementos que justificam o crescimento da atividade na referida região.

3.3 Direcionamentos do imobiliário-turístico: expansão da multipropriedade para o Nordeste

O *timeshare* tem o seu berço no país nas regiões centrais, notadamente no Centro-Oeste. Com o surgimento da modalidade de multipropriedade e a articulação entre os grupos desse mercado, há claramente uma expansão em direção ao litoral nordestino, território já apropriado e consolidado pelos ETIs. No relatório do cenário da multipropriedade em 2022, existiam 44 empreendimentos na referida região (em funcionamento e em construção), número que vem aumentando, conforme o sucesso da venda das frações, promovendo no recorte espacial uma competitividade entre os *players*, na escolha de espaços atrativos para os investimentos, alavancando novos destinos e gerando contradições em torno da localização dos empreendimentos, como apontado em exemplos ao longo deste trabalho.

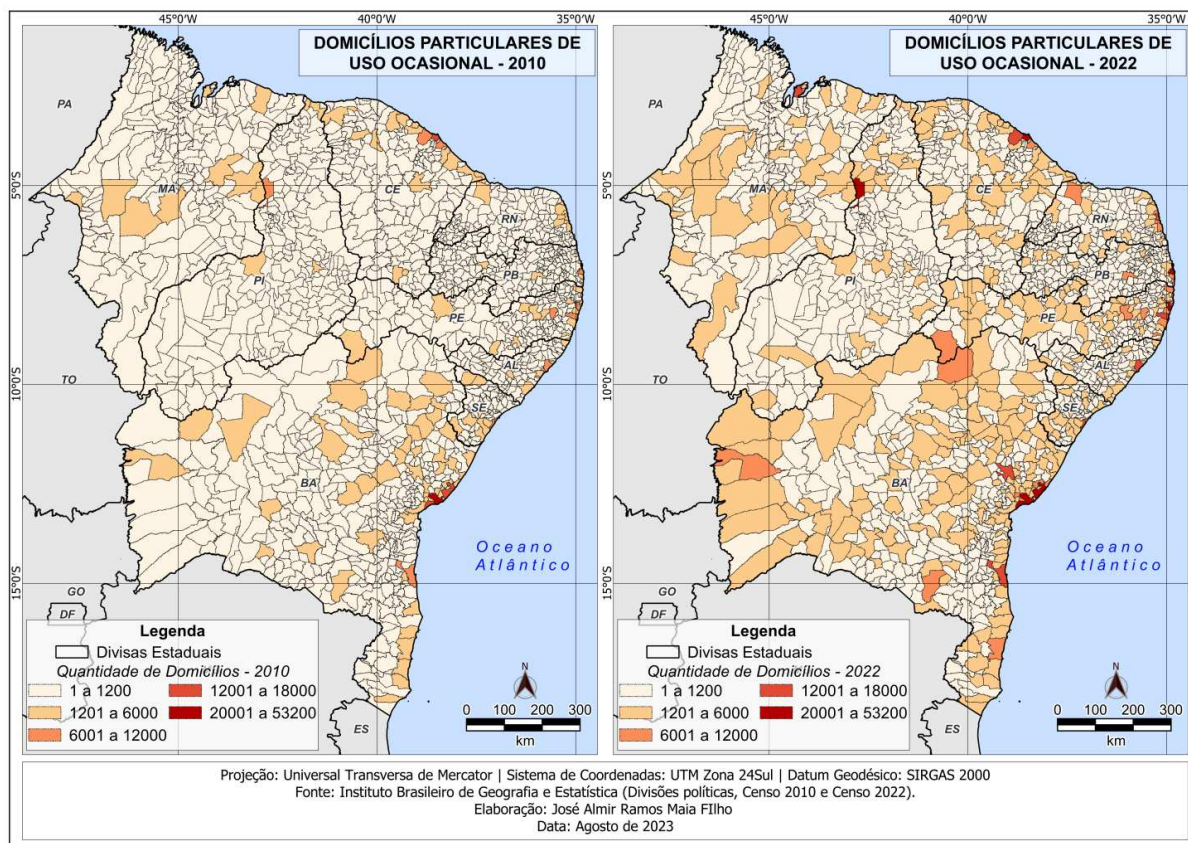
O lançamento de projetos e a adoção dessa modalidade residencial por complexos turísticos, já em funcionamento, denota uma estratégia dos grupos e aposta no potencial lucrativo desse mercado ao investir nas segundas residências compartilhadas associadas às práticas marítimas modernas.

Como forma de captar as nuances desse mercado imobiliário em solo nordestino realizamos a espacialização dos empreendimentos presentes na região, a partir de representações cartográficas. Entendemos que a presença desses empreendimentos é resultado das estratégias e das captações financeiras por parte dos grupos imobiliários, enquanto mecanismo de reprodução do capital. Denotamos o crescimento da atividade no cenário nordestino e apontamos o exemplo do Hard Rock Hotel Fortaleza, como materialização da transformação territorial em curso.

A presença da multipropriedade no Nordeste indica a continuidade e um novo desdobramento da atividade das segundas residências, com crescimento cada vez mais consi-

derável, conforme os resultados recentes do Censo 2022 do IBGE, no aumento no número de domicílios de uso ocasional (mapa 4).

Mapa 4 – Domicílios de uso ocasional no Nordeste – Censos de 2010 e 2022



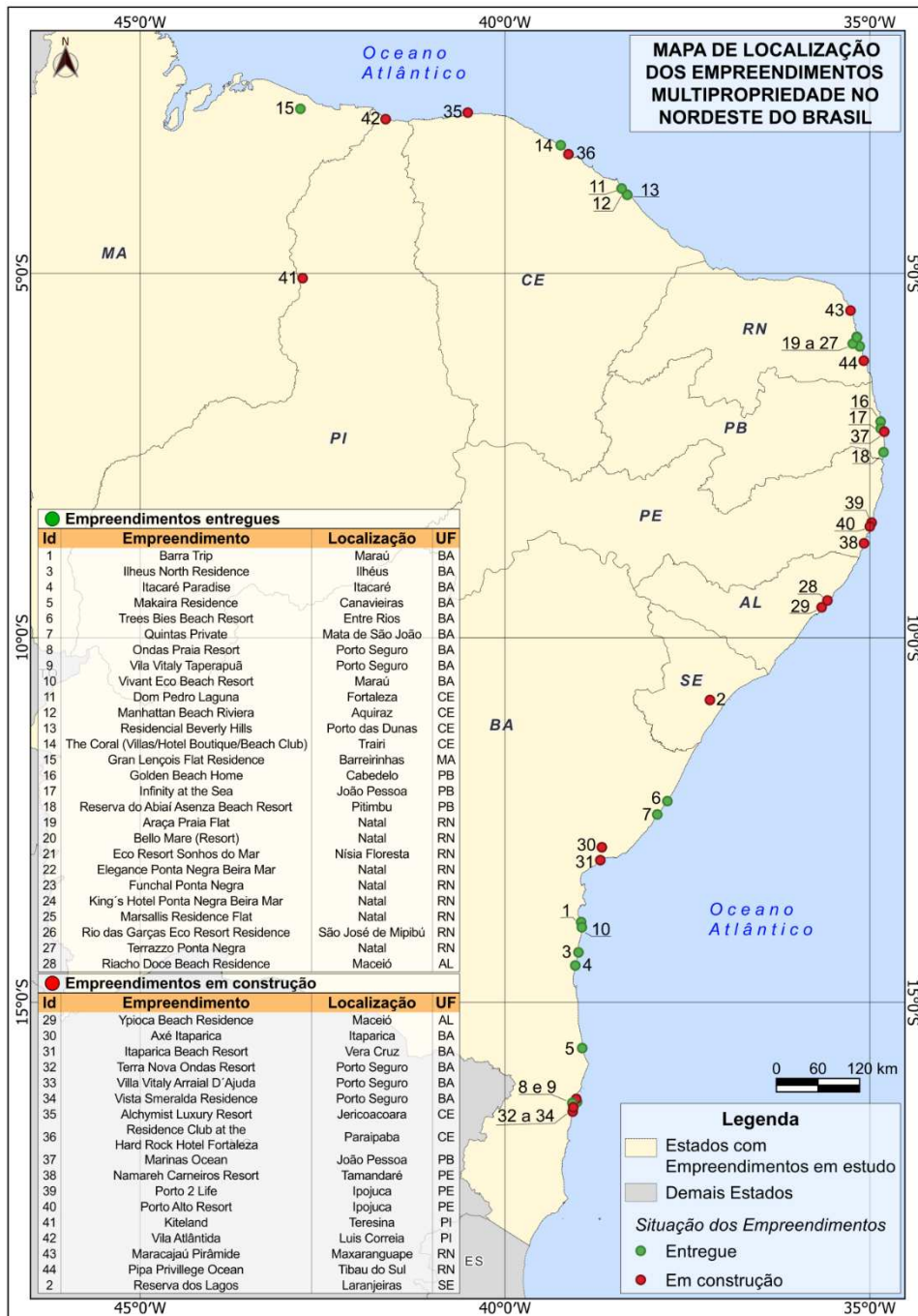
Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Observando o mapa é possível notar o evidente crescimento no número de segundas residências no contexto nordestino. Em 2010, existiam 966.263 residências de uso ocasional na região, já em 2022, o número chegou a 1.939.671. Há um aumento total de domicílios de uso ocasional de aproximadamente 100%, ao comparar os dois últimos censos. No Rio Grande do Norte, o aumento foi de 87%; no Ceará, os domicílios de uso ocasional cresceram em aproximadamente 88%; em Pernambuco, o crescimento foi de 99% e finalmente na Bahia, os números impressionam, com crescimento de 102%.

Apesar de contribuir com o crescimento, não há como mencionar com precisão a participação dos empreendimentos de multipropriedade no aumento das segundas residências no Nordeste, por se tratar de uma modalidade complexa e ainda pouco estudada pelos órgãos públicos no que se refere à sua classificação, seu uso e nas diversas possibilidades de fração em uma única unidade habitacional, embora seja importante lembrar de que com a Lei 13.777, cada fração corresponde a um registro de imóvel.

Os números do relatório da multipropriedade (2023), porém, dão uma dimensão sobre a participação desses empreendimentos no aumento no número de segundas residências na região. São, ao todo, 186.719 frações, 58,5% disponíveis para venda e um VGV de R\$ 11,4 bilhões. Com relação à referida região, existiam ao todo em 2022, como dito anteriormente, 44 empreendimentos de multipropriedade (construídos ou em construção) espalhados por todos os 9 estados da região (mapa 5).

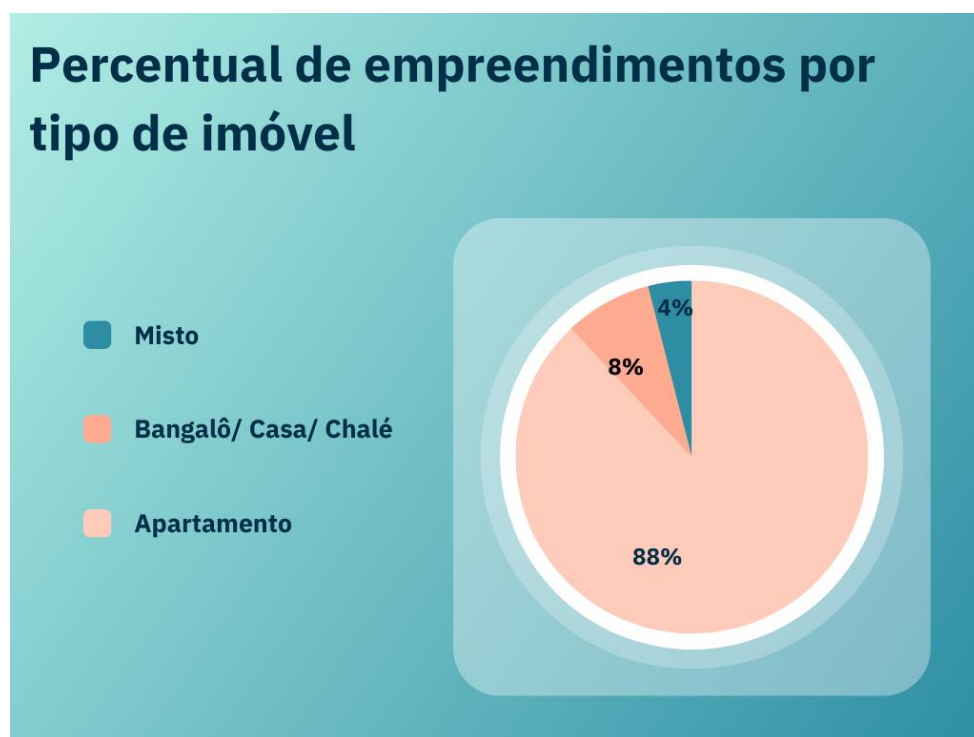
Mapa 5 – Empreendimentos de multipropriedade no Nordeste do Brasil em 2022



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Como observado no mapa 5, 34% dos empreendimentos no Nordeste estão em construção, enquanto 61% já se encontram em atividade, além da existência de 6% em fase inicial de projeto. Há de se destacar que alguns desses empreendimentos em atividade não atuam exclusivamente na modalidade da multipropriedade, sendo considerados de uso misto (uma parte com hospedagens convencionais e outra parte em multipropriedade) – os casos do Manhattan Beach Riviera, Dom Pedro Laguna e o The Coral Beach Resort, no Ceará, são demonstrativos disso. Entre as tipologias dos empreendimentos presentes na região estão os apartamentos, bangalôs, chalés e os mistos (gráfico 2).

Gráfico 2 – Percentual de empreendimentos por tipo de imóvel no Nordeste



Fonte: Adaptado de Calfat (2023).

Há também exemplos de empreendimentos exclusivamente voltados à multipropriedade, como no caso do Hard Rock Hotel Fortaleza, de responsabilidade do grupo VCI SA, também responsável pelos demais complexos da marca Hard Rock pelo Brasil. Atualmente, em fase final de construção na praia de Lagoinha, no Ceará, com previsão de entrega para o segundo semestre de 2023, funcionará exclusivamente no regime de multipropriedade, em uma área de mais de 180.000m², com a disponibilidade de 535 quartos e suítes mobiliados e estilizados com itens de astros musicais de renome internacional.

Sobre o empreendimento Hard Rock Hotel Fortaleza, atualmente em fase final de construção e com previsão de entrega para o início de 2023, provém de uma marca de renome internacional, fundada em 1971, por dois americanos: Isaac Tigret e Peter Morton, a partir do então primeiro Hard Rock Cafe em Londres. A empresa conquistou fama rapidamente e se difundiu pelo mundo, estando presente atualmente em 74 países com os negócios distribuindo-se entre cafés, cassinos, hotéis e o ramo de entretenimento (estádios, casas de show etc.) (HARD ROCK, 2022). No setor de hotelaria, a marca Hard Rock conta com 46 empreendimentos (finalizados ou em construção) por todo o mundo (quadro 9), sendo divididos em: resorts, cassinos, *city hotels*³⁰ e *all-inclusive*³¹.

Quadro 9 – Empreendimentos da marca Hard Rock pelo mundo

Empreendimentos da marca Hard Rock pelo mundo				
Continente	Empreendimento	País	Tipologia	Situação
América do Norte	HARD ROCK HOTEL & CASINO ATLANTIC CITY	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL & CASINO BILOXI	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL CANCUN	México	All-inclusive	Em funcionamento
	HARD ROCK CASINO CINCINNATI	Estados Unidos	Casino	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL DAYTONA BEACH	Estados Unidos	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL GUADALAJARA	México	City Hotel	Em funcionamento
	SEMINOLE HARD ROCK HOTEL & CASINO HOLLYWOOD, FL	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL & CASINO LAKE TAHOE	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL LOS CABOS	México	All-inclusive	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL NEW YORK	Estados Unidos	City Hotel	Em construção
	HARD ROCK CASINO NORTHERN INDIANA	Estados Unidos	Casino	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL ORLANDO	Estados Unidos	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK CASINO OTTAWA	Canadá	Casino	Em construção
	HARD ROCK HOTEL RIVIERA MAYA	México	All-inclusive	Em funcionamento
	ROCKFORD CASINO	Estados Unidos	Casino	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL & CASINO SACRAMENTO AT FIRE MOUNTAIN	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
HARD ROCK HOTEL SAN DIEGO	Estados Unidos	City Hotel	Em funciona-	

³⁰ De acordo com o site do Hard Rock Hotel, os *city hotels* são empreendimentos localizados em núcleos urbanos, focados em hospedagem e serviços hoteleiros.

³¹ Os empreendimentos da categoria *all-inclusive* oferecem uma enorme quantidade de serviços como restaurantes, spas, campos de golfe etc.

		dos		mento
	HARD ROCK HOTEL & CASINO SIOUX CITY	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
	SEMINOLE HARD ROCK HOTEL & CASINO TAMPA	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL & CASINO TULSA	Estados Unidos	Casino Resort	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL VALLARTA	México	All-inclusive	Em funcionamento
	HARD ROCK CASINO VANCOUVER	Canadá	Casino	Em funcionamento
	REVERB BY HARD ROCK DOWNTOWN ATLANTA	Estados Unidos	City Hotel	Em funcionamento
América Central, América do Sul e Caribe	HARD ROCK HOTEL FORTALEZA	Brasil	Resort Hotel	Em construção
	HARD ROCK HOTEL ILHA DO SOL	Brasil	Resort Hotel	Em construção
	HARD ROCK HOTEL PANAMA MEGAPOLIS	Panamá	City Hotel	Fechado temporariamente
	HARD ROCK HOTEL & CASINO PUNTA CANA	República Dominicana	All-inclusive	Em funcionamento
Europa	HARD ROCK HOTEL AMSTERDAM AMERICAN	Países Baixos	City Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL BUDAPEST	Hungria	City Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL DAVOS	Suíça	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL DUBLIN	Irlanda	City Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL IBIZA	Espanha	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL LONDON	Inglaterra	City Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL MADRID	Espanha	City Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL MALTA	Malta	Resort Hotel	Em construção
	HARD ROCK HOTEL MARBELLA	Espanha	Resort Hotel	Em construção
	HARD ROCK HOTEL TENERIFE	Espanha	Resort Hotel	Em funcionamento
Ásia	HARD ROCK HOTEL BALI	Indonésia	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL DALIAN	China	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL DESARU COAST	Malásia	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL GOA	Índia	City Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL MALDIVES	Maldivas	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL PATTAYA	Tailândia	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL PENANG	Malásia	Resort Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL SHENZHEN	China	City Hotel	Em funcionamento
	HARD ROCK HOTEL SINGAPORE	Cingapura	Resort	Em funciona-

			Hotel	mento
TOTAL	46			

Fonte: Adaptado de Hard Rock (2022).

Com ampla presença na América do Norte, com 23 empreendimentos (16 nos Estados Unidos, 5 no México e 2 no Canadá) e na Europa, com 10 empreendimentos, a marca busca se consolidar também no restante da América, com 2 já construídos na América Central e a recente inserção da marca na América do Sul através dos 7 projetos de *resorts* em construção no Brasil (apesar de só constarem no site os dois empreendimentos com construção mais avançada).

O empreendimento do Hard Rock construído na praia da Lagoinha (figuras 38, 39 e 40) dentro da APA das Dunas da Lagoinha, está localizado em terreno vendido por outra imobiliária, a Fortalisboa Promoção Imobiliária LTDA, antiga dona do terreno, de 178.701,61 m², na praia de Lagoinha (QUINTELA, 2021). As obras tiveram início em 2018 e ocorrem de forma acelerada pelo fato de a antiga proprietária do terreno já ter erguido boa parte da estrutura para um empreendimento anterior, que não foi concluído. As vendas de cotas dos apartamentos tiveram início em 2018 e, de acordo com o marketing do empreendimento, são um sucesso, restando poucas unidades, com 100% da 1ª fase já vendidos.

Figura 38 – Vista aérea das obras do Hard Rock Hotel Fortaleza



Fonte: GB imagens aéreas (2022).

Figura 39 – Obras do Hard Rock Hotel no início de fevereiro de 2023



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

Figura 40 – Aspecto das *townhouses* do Hard Rock Hotel. Destaque para o cercado construído em volta do empreendimento



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

A chegada de investimentos no litoral oeste cearense, provenientes de programas públicos e parcerias privadas desenvolveram e melhoraram os equipamentos urbanos, principalmente no que se refere à mobilidade, como no caso da melhoria e ampliação da rodovia CE-085 (MARTINS, 2011). Na praia da Lagoinha isso significou maior facilidade na chegada de fluxos turísticos e a crescente especulação imobiliária, com a construção de segundas residências, pousadas e agora dos complexos turísticos e imobiliários. A figura 41 apresenta o litoral da Lagoinha, com destaque para a área do empreendimento Hard Rock Hotel Fortaleza.

Figura 41 – Imagem panorâmica da praia de Lagoinha, com destaque para a área do Hard Rock Hotel Fortaleza



Fonte: Adaptado de Google Earth (2022).

De acordo com o Portal de Investimentos³², do Ministério do Turismo, a obra foi iniciada em 2018 e se configura como um investimento *brownfield*³³ com valor estimado entre \$ 50 e \$ 100 milhões, gerando uma estimativa de mais de 500 empregos. O empreendimento possui uma metragem total de 178.701,61 m² de frente ao mar, sendo 71.853,97 m² de área já construída.

Na descrição do projeto, destaca-se que o funcionamento do hotel será operado pela marca Hard Rock, seguindo o padrão internacional da marca. O empreendimento será dividido em 535 unidades habitacionais autônomas e mais 16 unidades autônomas comerciais, totalizando 551 unidades. A construção foi dividida em 3 fases: na 1ª fase serão entregues 228 unidades habitacionais (UHs) juntamente com o bloco principal do hotel; na 2ª fase serão 132 apartamentos distribuídos em 12 blocos; na 3ª serão entregues 15 casas e mais 160 apartamentos. Ao todo, é possível a venda de mais de 10 mil frações de multipropriedade no empreendimento, com previsão de entrega para dezembro de 2023. O empreendimento foi registrado

³² Informações disponíveis no site do Portal de Investimentos em: <https://investimento.turismo.gov.br/portuguese/residence-club-at-the-hard-rock-hotel-fortaleza/>.

³³ Diferente do investimento *greenfield*, onde a empresa inicia um projeto e suas instalações do zero, o investimento *brownfield* é a aquisição ou arrendamento de um terreno com um antigo projeto, anteriormente em andamento, com estruturas já pré-existent.

totalmente na modalidade de multipropriedade, com “matrícula nº 2.189, Livro 2 RG Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paraipaba CE” (BRASIL, 2023).

Evidenciamos com esse exemplo a atuação dos grupos hegemônicos na reconfiguração territorial de uma localidade cujo potencial turístico é explorado tanto pela iniciativa pública quanto privada, seja no seu valor paisagístico, nas atividades de lazer oferecidas e principalmente na espacialização das formas através dos empreendimentos turístico-imobiliários. O conceito da alavancagem recíproca de valor utilizado pelos *players* nos estudos de viabilidade, nesse caso, apostando nas práticas marítimas modernas (consolidadas no litoral nordestino) como produto complementar, para o sucesso do empreendimento de multipropriedade.

Sobre o empreendimento em construção, observamos, entretanto, reclamações de atrasos na entrega da obra em consulta às redes sociais e órgãos de defesa do consumidor. Os atrasos já se estendem por 5 anos, no caso do Hard Rock Hotel Fortaleza, previsto inicialmente para entrega em 2018 e de 10 anos no caso do Hard Rock Hotel Ilha do Sol no Paraná, com entrega prevista inicialmente para 2013.

O pessimismo e a reclamação por parte dos clientes em torno do projeto vão além quando se observa os problemas enfrentados pela VCI nos órgãos de fiscalização do mercado financeiro, com acusações de irregularidades em dois processos na CVM. Como consequência, a VCI solicitou a CVM, em 2021, a retirada do capital da empresa, quitando as debêntures³⁴ com antecedência, representando R\$ 43 milhões que possuía em capitais. Retirando assim os papéis de circulação e encerrando seu registro na B3 (REDAÇÃO O OTIMISTA, 2021). Em notícia recente no site Estadão, o problema é relatado a partir de acesso a inquérito da Polícia Federal, que apurou possíveis “[...] crimes de emissão de valores mobiliários sem lastro ou com garantia insuficiente, além de falsidade ideológica” (BALDOCCHI, 2022).

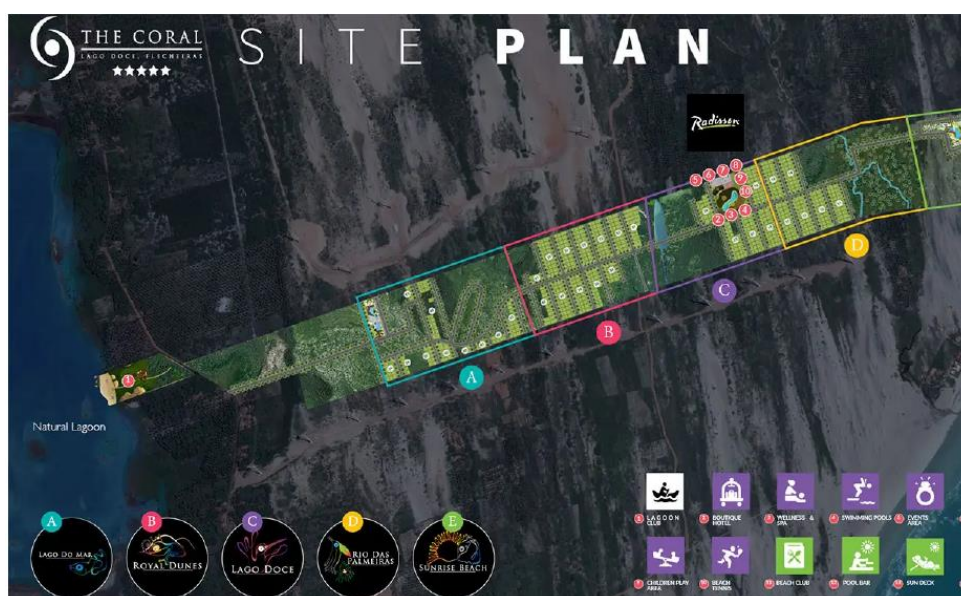
Enquanto isso, as cotas de multipropriedade continuam sendo vendidas, além disso, a empresa montou uma nova operação no mercado de capitais visando captar um montante de R\$ 607 milhões para o financiamento do restante das obras (BALDOCCHI, 2022). Com os mais de R\$ 900 milhões captados em vendas, existe caixa suficiente para a conclusão dos projetos (REDAÇÃO O OTIMISTA, 2021). A incorporadora, nesse momento, volta suas atenções aos projetos mais avançados, afirmando estar com 46,44% da obra concluídas no Paraná e 65,17%, no Ceará.

³⁴ Debêntures são títulos de crédito emitidos por empresas e negociados no mercado de capitais (INFOMONEY, 2022). Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/guias/debentures/>.

Em Trairi, localiza-se o outro exemplo na modalidade de multipropriedade em construção no litoral oeste cearense, o The Coral Beach Resort (figuras 42 e 43), de responsabilidade do Grupo BRIC, proveniente da Holanda.

Esse complexo hoteleiro de 5 estrelas dispõe de uma variedade de acomodações e serviços no empreendimento. Foi inaugurado em 2020, funcionando na modalidade de hospedagem convencional (Booking, Hoteis.com, Decolar etc.) e através de multipropriedade. Conta com 52 acomodações distribuídas entre vilas, *lofts* e apartamentos. O *Ocean Lounge Beach Club* é parte do empreendimento, sendo um clube de praia exclusivo do *resort* com atividades recreativas e atrações para os clientes.

Figura 42 – Masterplan de divulgação do empreendimento The Coral Beach Resort



Fonte: The Coral.

Figura 43 – Modelo de uma das acomodações do The Coral



Fonte: Booking.com.

O complexo atualmente passa por implementações com investimentos de R\$ 15 milhões até 2023 voltados a construção de novos ambientes (OLIVEIRA, 2022):

- Clube do Lago: construção de mais uma piscina adulta e infantil; bar externo com 95 m² com vista para o rio Trairi. Conterá também com estacionamento privativo, *playground*, praça *open mall* com 515 m² com espaço para 12 lojas.
- Área de Lazer: será uma piscina adulta de três níveis, além de uma infantil com dois níveis e um *playground* com 57 m².

A concentração dos empreendimentos de multipropriedade no litoral nordestino não é mera coincidência, embora não estejam exclusivamente localizados nas tessituras metropolitanas. Anterior à prática da multipropriedade, os resorts já se configuravam como uma das principais tipologias desses complexos no Nordeste, sobretudo nas Regiões Metropolitanas e áreas próximas. Sendo a região com maior potencial para o desenvolvimento desses empreendimentos, resultado da seletividade espacial, ou seja, das localidades com alto valor paisagístico, potencial turístico e interesses dos grupos hegemônicos, gerando as concentrações espaciais (CORRÊA, 2007).

Em 2007, segundo dados da BSH INTERNATIONAL, dos 60 resorts no Brasil, 31 ficavam no Nordeste, representando 48% das unidades de hospedagem (PAIVA; VARGAS, 2013). Atualmente, de acordo com o relatório Radar Resorts Brasil (2021), lançado trimestralmente, são 124 resorts, representando um total de 29.915 quartos, sendo 74 localiza-

dos no litoral e 49 no interior. A predominância desses resorts está justamente no litoral nordestino, com 62 estabelecimentos (AZEVEDO, 2022).

O rastreamento dos projetos por todo o país evidencia o desenrolar de um processo espacial amplo e complexo em torno do lazer, a partir da prática da multipropriedade. Em escala nacional, notamos a dispersão e interiorização das localizações para além das áreas metropolitanas em lógica motivada, sobretudo por práticas turísticas e atrativos (naturais ou artificializados) consolidados, como os exemplos observados em Caldas Novas (GO), Olímpia (SP) e Gramado (RS).

Na região Nordeste, a espacialização dos empreendimentos está concentrada no litoral das áreas metropolitanas, mas também em lógica de descentralização das metrópoles e dispersão por toda a zona costeira, na busca por novos destinos com vantagens (naturais, preço do solo, incentivos fiscais, entre outras), promovendo a concentração e reserva de valor da terra, visando à expansão dos projetos e consequente transformação do território. Ainda com relação à espacialização dos empreendimentos no Nordeste, verificamos ao mesmo tempo a ocorrência de fragmentação e antecipação espacial na localização dispersa dos projetos pelo litoral, busca e aposta por territórios ainda não consolidados do ponto de vista estrutural e, portanto, sujeitos a diferenciação socioespacial (CORRÊA, 2007).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A multipropriedade, modalidade de segunda residência de uso compartilhado, atualmente, se vislumbra como uma das principais estratégias e apostas do imobiliário-turístico brasileiro, principalmente nos últimos 6 anos. Considerada uma forma moderna de aquisição imobiliária, inserida no contexto das economias compartilhadas, a modalidade busca se consolidar com a existência de centenas de projetos em construção ou já em funcionamento, por todas as cinco regiões do país. A atividade gera um expressivo potencial de lucro, considerando o potencial do VGV dos empreendimentos, mobilizando diversos *players* e atraindo o mercado financeiro para o setor.

Do proposto inicialmente – investigação da multipropriedade a partir do estudo de caso no litoral oeste cearense –, ponderamos a falta de elementos suficientes para uma análise socioeconômica do fenômeno. Passamos, então, a um estudo mais abrangente, considerando o conceito originário da multipropriedade, o *timeshare*, em uma leitura multiescalar da atividade imobiliária e os seus primeiros passos, em suas nuances, leis internacionais sobre o referido mercado, incorporação das principais marcas hoteleiras, até sua consolidação mundial e difusão para os países subdesenvolvidos, chegando ao Brasil e, recentemente, tornando-se multipropriedade.

Como observamos no segundo capítulo, a gradativa evolução e consolidação das segundas residências no território nordestino foram possíveis com o interesse das elites pelas zonas litorâneas, seguidos pelos investimentos públicos e privados, materializados atualmente nas formas dos modernos complexos de hospedagem e lazer tradicionais, na forma dos ETIs. O sucesso dessa incorporação no litoral se deve também a algumas variáveis, como as condições climáticas favoráveis, a obtenção de terrenos a preços mais baixos, uma busca dos turistas por maior qualidade de vida e pela presença de infraestrutura.

As práticas marítimas modernas, os fluxos constantes de visitantes e as amenidades naturais elevaram o status dessas localidades litorâneas, no sentido de atrair novos modelos de segundas residências e dar seguimento a expansão do imobiliário-turístico. O referido contexto permitiu a inserção da multipropriedade na região, como estratégia dos grupos imobiliários e busca na consolidação do modelo de habitação compartilhada, em efervescência desde 2018, e iniciada nas regiões centrais do país.

No terceiro capítulo, caracterizamos a multipropriedade no Brasil, a partir da interpretação de relatórios do mercado, da Lei 13.777, que rege a atividade, de fontes midiáticas e entrevistas do setor imobiliário. A análise e caracterização dessa atividade permitiu rastrear

os principais empreendimentos, os destinos escolhidos e as principais práticas espaciais vinculadas aos projetos. Revelou-se uma intrínseca relação entre destino, projetos e práticas de lazer. Essas variáveis são consideradas decisivas – no que os *players* chamam de alavancagem recíproca de valor –, inicialmente, para a captação de recursos, atração de grupos financeiros e, posteriormente, para o sucesso dos empreendimentos, enquanto gerador de fluxos turísticos e de dividendos aos cotistas dos fundos imobiliários.

Os projetos espacializados pelo país buscam se adequar às práticas de lazer presentes nas diferentes regiões. Adotam formas, conceitos e estilos variados, objetivando apresentar um diferencial na busca por perfis distintos de consumidores do produto. As redes de intercâmbio de hospedagem, no caso da RCI, também contribuem para a divulgação desses empreendimentos, agregando mais uma possibilidade de experiência e aumento nos fluxos turísticos residenciais entre os diferentes destinos.

Com relação aos exemplos da multipropriedade no Brasil, podemos afirmar que a atividade foi inserida, preliminarmente, em centros turísticos consolidados, com práticas espaciais relacionadas ao lazer, como em Caldas Novas (GO), na importância dos sítios de fontes termais e, posteriormente, em Olímpia (SP), Gramado (RS) e Salinópolis (PA), nas formas espaciais dos parques aquáticos existentes, beneficiando-se dos fluxos de proximidade com as referidas atrações de lazer para o sucesso dos empreendimentos.

No quarto capítulo, a partir de uma discussão sobre a financeirização da atividade imobiliária e sua relação na produção do espaço turístico, observamos a existência de uma política de endividamento na obtenção de créditos, por parte das incorporadoras, junto aos fundos de investimentos imobiliários. Essa captação de recursos é cada vez mais diversificada, com opções alternativas de financiamento, muitas vezes, independente do sistema bancário tradicional, com o apoio de novos agentes financeiros e das novas tecnologias, se mostrando fundamental para a sobrevivência do setor e na ampliação dos projetos.

A modalidade da multipropriedade vem recebendo destaque entre os fundos de investimentos imobiliários, representando uma porcentagem relevante nas carteiras de ativos de alguns dos principais fundos desse setor. Observamos, a partir de análise de dados recentes do mercado financeiro, que houve uma captação expressiva de recursos relacionada a esse mercado para o financiamento e execução das obras.

Esse endividamento, com a emissão de CRIs, começa a ser sentido por algumas das principais incorporadoras do mercado imobiliário de multipropriedade, após as enormes captações financeiras, principalmente a partir de 2020, com reflexo atual no atraso de obras, medidas de recuperação judicial e reclamações por parte dos clientes. Apesar disso, os resul-

tados dos relatórios da multipropriedade e o constante crescimento das vendas fazem com que a aposta nesse mercado continue intensa – na busca por novos perfis de clientes, diversificação dos serviços de lazer oferecidos e direcionamento, cada vez maior, para o Nordeste, com lançamentos de projetos pela sua zona litorânea.

Ainda com relação à espacialização dos empreendimentos no Nordeste, novo vetor de expansão da multipropriedade no Brasil, verificamos, ao mesmo tempo, a ocorrência de fragmentação, na localização dispersa dos projetos pelo litoral e antecipação espacial, pela busca e aposta por territórios ainda não consolidados do ponto de vista estrutural – portanto, sujeitos à diferenciação socioespacial. Como exemplo, apontamos a construção do Hard Rock Hotel Fortaleza, na praia de Lagoinha, em Paraipaba. Esse destino pertence à área de influência da metrópole Fortaleza, mas ainda é incipiente do ponto de vista turístico, se comparado a outras praias do recorte espacial.

A associação das incorporadoras com empresas internacionalmente reconhecidas, como a marca Hard Rock, busca trazer uma segurança aos investimentos financeiros e um alto padrão aos projetos. Dessa forma, os *players* pretendem consolidar os empreendimentos, atraindo público-alvo com poder aquisitivo e atingindo os objetivos mediante a reprodução do capital e o retorno financeiro.

A inserção da multipropriedade, como prática espacial associada ao lazer, aproveita-se de condições estratégicas para sua viabilização. A seletividade espacial, no exemplo dos projetos em áreas litorâneas nordestinas, provém de interesses, facilidades, parcerias entre diferentes agentes sociais e apropriação de condições naturais atrativas, no caso o sol e mar. Beneficia-se também de políticas públicas, práticas marítimas modernas consolidadas e das tipologias já existentes, como os ETIs, construídos entre 2000 e 2010, período de expansão dos investimentos e projetos das redes hoteleiras internacionais no Brasil.

Diante do que foi exposto, podemos afirmar que a produção do espaço turístico é resultado de uma relação direta entre o mercado imobiliário-turístico e o mercado financeiro. Essa relação, comum na atual acumulação capitalista, controla os rumos da produção e as transformações no espaço. A partir das inovações e dos recursos financeiros, movimentados constantemente, a produção urbana é materializada pelos agentes imobiliários, objetivando a reprodução do capital. As articulações em torno desses agentes, cada vez mais integrados em eventos e associações, como a ADIT, promovem parcerias conjuntas entre os demais agentes vinculados ao imobiliário-turístico e fortalece o mercado, trazendo autonomia e mais investimentos para o setor.

Algumas outras conclusões surgem a partir do estudo realizado, relatadas a seguir: (1) a emergência do timeshare, em distintos momentos e escalas espaciais, foi resposta a um momento de crise econômica; no Brasil, a multipropriedade representa uma estratégia de readequação do produto (ETI) ao mercado, frente ao cenário de crise econômica; (2) como consta nos relatórios analisados dos estudos sobre a multipropriedade nos últimos cinco (5) anos, observamos o crescimento dos projetos e dos investimentos nessa vertente em escala nacional, principalmente após a aprovação da Lei 13.777; e (3) parte dessa hipótese é corroborada no presente estudo: no aspecto econômico, a multipropriedade representa um atrativo aos empreendedores (em relação ao porte dos projetos desenvolvidos e no VGV, possibilitado pela venda fracionada); para os usuários representa a possibilidade de obtenção de uma segunda residência por preços mais baixos.

Acerca das dificuldades encontradas para a realização do trabalho, a principal a ser relatada foi a ausência de pesquisas da área geográfica relacionadas ao fenômeno da multipropriedade. Apesar do tema ser relativamente novo no cenário nacional, a quase totalidade dos trabalhos encontrados são de outras áreas do conhecimento (como a jurídica), o que dificultou um aporte teórico mais específico. Em virtude desse processo ainda estar em maturação no Brasil, não observamos a existência de estudos mais precisos sobre a temática, evidenciada com os desdobramentos territoriais do fenômeno na escala do intraurbano.

Apostamos, então, na análise empírica da multipropriedade, enquanto empreendimentos de segunda residência; ressaltando, porém, o uso dinâmico e diferenciado de uma segunda residência tradicional e relacionando-o com práticas espaciais de lazer. Por isso, utilizamos uma literatura de autores que buscaram compreender o fenômeno das segundas residências no Nordeste; ao passo que, na análise, consideramos a referida atividade como uma nova dimensão de empreendimentos turísticos e imobiliários, além de uma estratégia de acumulação de capital e venda por parte dos *players* imobiliários.

Conforme o exposto, este estudo dá uma contribuição, embora introdutória, inédita ao tema da multipropriedade nos estudos geográficos, ao expor o panorama geral da atividade no país, apresentá-la como uma nova dimensão da produção de segundas residências e relacioná-la com a urbanização litorânea. Concluímos que tal processo, ainda em evolução, desencadeia a formação de novos territórios, a partir da produção espacial de imóveis turísticos compartilhados, que tem por principal característica o protagonismo e a articulação dos grupos financeiros e imobiliários, suscitando na formação de enclaves turísticos e contradição entre os grupos sociais presentes.

A caracterização da multipropriedade e de seus agentes relacionados (grupos imobiliários, investidores, Estado, turistas) traz algumas questões a serem respondidas em futuras pesquisas: quais as motivações (políticas/privadas) para a escolha dos destinos da multipropriedade? Como é o entendimento e quais as ações do poder público com relação a essa modalidade imobiliária? Quais as transformações espaciais (estruturas/serviços) que vêm ocorrendo nestes territórios para a consolidação desses projetos? Quais os atores centrais e periféricos envolvidos? E quais os impactos socioambientais destas atividades sobre os territórios e a população local?

Nesse sentido, longe de encerrar a problemática, o presente estudo é o passo inicial para a necessidade de se compreender os usos do território e as consequências socioespaciais provocadas pela chegada de novas modalidades de segundas residências em destinos turísticos brasileiros.

REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B. The financialization of home and the mortgage Market crisis. **Competition & Change**. v. 12. 2008.
- ABREU, M. A. **Produção imobiliária e os espaços da financeirização**: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. 2019. 232 f. Tese (Doutorado) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2019. Acesso em: 30 jun. 2023
- ALBAGLI, S. Território e territorialidade. In: LAGES, V.; BRAGA, C.; MORELLI, G. (Org.). **Territórios em movimento**: cultura e identidade como estratégia de inserção competitiva. Rio de Janeiro: Relume Dumará / Brasília, DF: SEBRAE, 2004.
- ALEDO, A.; MAZÓN, T.; MANTECÓN, A. La insostenibilidad del turismo residencial. In: LAGUNA, D. **Antropologia y turismo**. México: Plaza y Valdés, p. 185-208, 2007.
- AMORA, Z. B. **As transformações da indústria de Fortaleza face à política de industrialização do Nordeste**. 1978. 106 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1978.
- ARAÚJO, C. P. et. al. Os dois lados do Atlântico: o impacto da pandemia nos Empreendimentos Turísticos Imobiliários no Brasil e nos Conjuntos Turísticos (Resorts) em Portugal. **Confins**. n. 56. 2022. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/48644>. Acesso em: 03 mai. 2023.
- ARAÚJO, E. F. A metropolização e o papel das políticas governamentais do turismo em Fortaleza - Ceará. **Sociedade e Território**, Natal, v. 27, n. 3, p. 5-25, jul./dez. 2015.
- ARAÚJO, E. F. **As políticas de turismo e os espaços litorâneos na região metropolitana de Fortaleza**. 2012. 187 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2012.
- ARAÚJO, E. F.; PEREIRA, A. Q.; PAULA, E. O. Turismo litorâneo na metrópole cearense: o caso de Caucaia, Ceará, Brasil. **Conex. Ci. e Tecnol**, Fortaleza, v. 4, n. 1, p. 72-81, nov. 2010.
- ARDA. **A Study of the Timeshare and Vacation Ownership Industry**: American Resort Development Association, Washington-DC, 2003.
- ASSIS, L. F. **Entre o turismo e o imobiliário**: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade - Camocim/CE. 2012. 279 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.
- AZEVEDO, A. Ocupação dos resorts nacionais chega a 70% no último trimestre de 2021. **Mercado e eventos**, 2022. Disponível em: <https://www.mercadoeventos.com.br/noticias/hotelaria/ocupacao-dos-resorts-nacionais-sobe-70-no-ultimo-trimestre-de-2021/>. Acesso em: 05 jan. 2023.

BALDOCCHI, G. Parceira de hotéis da Hard Rock no Brasil é alvo de inquérito da PF e tenta captar mais R\$ 600 mi. **Estadão**. 2022. Disponível em: <https://www.msn.com/pt-br/noticias/brasil/parceira-de-hot%C3%A9is-da-hard-rock-no-brasil-%C3%A9-alvo-de-inqu%C3%A9rito-da-pf-e-tenta-captar-mais-rdollar-600-mi/ar-AA14E488>. Acesso em: 01 dez. 2022.

BARBOSA, E. H. O; MAGALHÃES, R. A. O instituto da multipropriedade como um meio de promoção do melhor aproveitamento do solo e proteção do meio ambiente. **Pista: Periódico Interdisciplinar**. Belo Horizonte, v.3, n.1, p. 252-266, 2021.

BELK, R. You are what you can access: sharing and collaborative consumption online. **Journal of Business Research**, v. 67, n. 8, p. 1595-1600, 2014.

BITTENCOURT, J. B. Polêmica: construção de grandes resorts em Pirenópolis pode ser liberada. **Mais Goiás**, 07 abr. 2023. Disponível em: <https://www.maisgoias.com.br/cidades/polemica-construcao-de-grandes-resorts-em-pirenopolis-pode-ser-liberada/>. Acesso em: 30 mai. 2023.

BRANDÃO, M. F.; SOARES, C. A. L.; TAYT-SON, D. B. C. Timeshare: Um estudo sob a perspectiva da governança corporativa. **Revista Turismo & Desenvolvimento**. n. 21-22, p. 25-34, 2014.

BRASIL. **Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010**. Regulamenta a Lei no 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Brasília, DF, Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Decreto/D7381.htm. Acesso em: 28 jun. 2023.

BRASIL. **Deliberação normativa nº 378, de 12 de agosto de 1997**. Instituto Brasileiro de Turismo. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 20 dez. 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil03/ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm>. Acesso em: 23 jan. 2022.

BRASIL. **Portal de Investimentos**. Ministério do Turismo. Residence Club at the Hard Rock Hotel Fortaleza, 2023. Disponível em: <https://investimento.turismo.gov.br/portuguese/residence-club-at-the-hard-rock-hotel-fortaleza/>. Acesso em: 10 jul. 2023.

BRUNEL, S. Turismo e mundialização: rumo a uma disneylandização universal? **Mercator: Revista de Geografia da UFC**, v. 8, n. 15, 2009.

CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING. **Cenário do desenvolvimento de multipropriedades no Brasil**, 2021.

CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING. **Cenário do desenvolvimento de multi-propriedades no Brasil**, 2022.

CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING. **Cenário do desenvolvimento de multi-propriedades no Brasil**, 2023.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. 2. ed. São Paulo: Editora Contexto, 1995.

CARNEIRO, J.; FRATUCCI, A. C. A multiterritorialidade dos trabalhadores do turismo de Arraial do Cabo (RJ). **Tur., Visão e Ação**, v. 23, n. 3, p. 535-556, set./dez. 2021.

CASTILHO, F. Investidora entra em Recuperação Judicial e parque aquático de Carneiros não tem previsão de funcionamento. **Jornal do Comércio**, 2023. Disponível em: <https://jc.ne10.uol.com.br/colunas/jc-negocios/2023/06/15531356-investidora-entra-em-recuperacao-judicial-e-parque-aquatico-de-carneiros-nao-tem-previsao-de-funcionamento.html>. Acesso em: 01 ago. 2023.

CASTRO, T. S. **O sol nasce para todos?** Planejamento, turistificação e urbanização litorânea na Costa do Sol Poente do Ceará. 2016. 295 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2016.

CAVALCANTE, B. Hard Rock Hotel Fortaleza: heliponto, 46 elevadores e energia para 30 mil habitantes; conheça a estrutura. **O Povo**, Fortaleza, 15 set. 2021. Economia. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/economia/2021/09/15/hard-rock-hotel-fortaleza-heliponto-46-elevadores-e-energia-para-30-mil-habitantes-conheca-a-estrutura.html>. Acesso em: 10 jan. 2022.

CE pode receber R\$ 5 bilhões em investimentos hoteleiros. **O Estado do Ceará**, Fortaleza, 28 maio 2018. Economia. Disponível em: <https://oestadoce.com.br/economia/ce-pode-receber-r-5-bilhoes-em-investimentos-hoteleiros/>. Acesso em: 01 nov. 2022.

CEARÁ. Litoral Oeste: Senado aprova financiamento para Programa de Valorização de Infraestrutura Turística. **Portal do Governo do Estado do Ceará**, Fortaleza, 11 jun. 2013. Disponível em: <https://www.ceara.gov.br/2013/06/11/litoral-oeste-senado-aprova-financiamento-para-programa-de-valorizacao-de-infraestrutura-turistica/>. Acesso em: 01 jul. 2022.

CHESNAIS, F. **La mondialisation du capital**. Paris: Editions Syros, 1994.

CHESNAIS, F. Mundialização: o capital financeiro no comando. **Outubro Revista**, v. 5, n. 2, p. 7-28, 2015. Disponível em: <http://outubrorevista.com.br/wp-content/uploads/2015/02/Revista-Outubro-Edic%CC%A7a%CC%83o-5-Artigo-02.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2023.

COBUCCI, L. A.; KASTENHOLZ, E. O Fenômeno do Turismo Residencial, analisado para o caso das Praias da Costa Nova e Barra. **Revista Turismo & Desenvolvimento**, n. 13/14. 2010.

CORBIN, A. **Le territoire du vide: l'Occident et le désir du rivage (1750-1840)**. Paris: Aubier, 1988.

CORIOLANO, L. N. M. T. **O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza**. São Paulo: Annablume, 2006.

CORRÊA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Cidades**, v. 4, n. 6, 2007.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1995.

CORREA, S. M. Z. Germanidade e banhos medicinais nos primórdios dos balneários no Rio Grande do Sul. **História, Ciências, Saúde**, v. 17, n. 1, jan./mar. 2010.

COSTA, M. C. L. **Capítulos de Geografia histórica de Fortaleza**. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2017.

CUNHA, G. B. **Urbanização litorânea e planejamento na metrópole**: a produção do espaço urbano de Fortaleza. 2017. 147 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2017.

DANTAS, E. W. C. Advento das práticas marítimas modernas nos trópicos. **Revista Geo-Nordeste**, São Cristóvão, v. 32, n. 2, p. 11-27, set. 2021.

DANTAS, E. W. C. **Mar à vista**: estudo da maritimidade em Fortaleza. 2. ed. Fortaleza: Edições UFC, 2011.

DANTAS, E. W. C. **Maritimidade nos Trópicos**: por uma Geografia do Litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

ELIAS, D. A Região Metropolitana como recorte espacial para estudos sobre o agronegócio: questões de método e metodologia. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 40, 2020.

FERNANDES, V. GAV Resorts projeta lançar R\$ 6 bi até 2025 com conceito multipropriedade. **Forbes**, 2023. Disponível em: <https://forbes.com.br/forbes-money/2023/04/gav-resorts-projeta-vender-r-6-bi-ate-2025-com-conceito-multipropriedade/>. Acesso em: 30 jul. 2023.

FIPEZAP. O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década. **G1**, 01 abr. 2016. Disponível em: <https://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>. Acesso em: 01 jul. 2022.

FONSECA, M. A. P.; ZAAR, M. H. Turismo enquanto potencializador e indutor da produção imobiliária: um estudo sobre o Polo Costa das Dunas/RN. **R. Ra'e Ga**, Curitiba, v. 46, n. 2, p. 59-73, mai. 2019.

FRATUCCI, A. C. **A dimensão espacial nas políticas públicas brasileiras de turismo**: as possibilidades das redes regionais de turismo. 2008. 310 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2008.

FREITAS, B. A. Crise financeira de 2008: você sabe o que aconteceu? **Politize!** 13 fev. 2020. Disponível em: <https://www.politize.com.br/crise-financeira-de-2008/>. Acesso em: 13 jun. 2023.

GAMA, A. Urbanização difusa e territorialidade local. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, n. 34. 1992.

GERHARD, F.; SILVA JÚNIOR, J. T.; CÂMARA, S. F. Tipificando a economia do compartilhamento e a economia do acesso. **Revista Organizações & Sociedade**, v. 26, n. 91, p. 795-814, out./dez. 2019.

HAESBAERT, R. Desterritorialização, Multiterritorialidade e Regionalização. In: Ministério da Integração Nacional. **Para pensar uma política nacional de ordenamento territorial: anais da Oficina sobre a Política Nacional de Ordenamento Territorial**. Secretaria de Políticas de Desenvolvimento Regional (SDR). Brasília, DF: Ministério da Integração Nacional, 2005.

HAESBAERT, R. **O mito da desterritorialização**: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade. 13. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2021.

HAESBAERT, R. Território e multiterritorialidade: um debate. **GEOgraphia**, v. 9, n. 17, 2007. Disponível em: <https://doi.org/10.22409/GEOgraphia2007.v9i17.a13531>. Acesso em: 20 out. 2022.

HAESBAERT, R. **Viver no limite**: território e multi/transterritorialidade em tempos de insegurança e contenção. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.

HALL, C. M., MÜLLER, D. K. **Tourism, mobility and second homes**: between elite landscape and common ground. Clevedon: Channel View Publications, 2004.

HARD ROCK HOTEL & CASINO. **Hotels & Resorts**, 2022. Disponível em: <https://www.hardrockhotels.com/hotels-and-resorts.aspx>. Acesso em: 14 out. 2022.

HARVEY, D. The 'new' imperialism: accumulation by dispossession. In: PANITCH, L.; LEYS, C. (orgs.) **The new imperial challenge**. Vol. 40: Socialist Register, 2004. Disponível em: <https://socialistregister.com/index.php/srv/issue/view/441> Acesso em: 06 jul. 2023.

HAZOV, B. Gramado Parks bate recorde de vendas para julho; veja o que impulsionou. **Panrotas**, 2023. Disponível em: https://www.panrotas.com.br/100xbrasil/empreendedorismo/2023/08/gramado-parks-bate-recorde-de-vendas-para-julho-veja-o-que-impulsionou_199010.html. Acesso em: 01 ago. 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2010.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Dados gerais do município**. Paraipaba: IBGE, 2021a.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Dados gerais do município**. Olímpia: IBGE, 2022.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Dados gerais do município**. Trairi: IBGE, 2021b.

IPECE – Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará. **Perfil básico municipal**. Paraipaba: IPECE, 2012a.

IPECE – Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará. **Perfil básico municipal**. Trairi: IPECE, 2012b.

JÁCOME, I. Moradores de Pipa protestam contra construção de condomínio perto do chapadão. **G1**, 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/rn/rio-grande-do-norte/noticia/2023/07/15/moradores-de-pipa-protestam-contrucao-de-condominio-perto-do-chapadao.ghtml>. Acesso em: 10 ago. 2023.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEFEBVRE, H. **La revolution urbaine**. Paris: Gallimard, 1970.

LENCIONI, S. **Metrópole, metropolização e regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

LENCIONI, S. Metropolização. **Geographia**, Niterói, v. 22, p. 173-178, 2020.

LIMONAD, E. Contra o urbanismo inóspito. Desconstruindo o Porto Maravilha. **Ar@cne**, v. 26, n. 265, 2022.

MACHADO, A. R.; LANE, R. B. **Planejamento e instrumentos da gestão política de turismo municipal: um estudo de caso de Olímpia (SP)**. 2021. 112 f. Dissertação (Mestrado em Gestão e Políticas Públicas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2021.

MALAI MANSO RESORT. Primeiro resort de Mato Grosso começa a funcionar em agosto. **G1**, 2016. Disponível em: <https://g1.globo.com/mato-grosso/especial-publicitario/malai-manso-resort/noticia/2016/06/primeiro-resort-de-mato-grosso-comeca-funcionar-em-agosto.html> Acesso em: 20 jul. 2023.

MARTINS, M. B. **Análise ambiental, tendências futuras e subsídios para uma gestão integrada da APA das Dunas da Lagoinha, Estado do Ceará**. 2011. 136 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011.

MENDES, M. Lei de Registros Públicos: o que mudou com a Lei 14.382. **Aurum**, 2023. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/lei-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 jul. 2023.

MILLWARD, D. US timeshare investors suffer buyer's remorse as fees pile up. **The National** – Business, 21 jun. 2021. Disponível em: <https://www.thenationalnews.com/business/money/us-timeshare-investors-suffer-buyer-s-remorse-as-fees-pile-up-1.1245731> Acesso em: 01 jul. 2023.

MONTEIRO, L. Pirenópolis receberá três novos resorts. **O Popular**, 07 jan. 2022. Disponível em: <https://opopular.com.br/economia/pirenopolis-recebera-3-novos-grandes-resorts-1.2382788>. Acesso em: 30 mai. 2023.

MORAES, A. C. R. **Meio ambiente e ciências humanas**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

MÜLLER, D. K. German second home development in Sweden. In: HALL, C. M; WILLIAMS, A. M. (Org.). **Tourism and migration: new relationships between production and consumption**. Dordrecht: Kluwer, 2002.

NASCIMENTO, H. R. Vila Galé planeja resort na Praia do Preá com até 350 quartos. **Diário do Nordeste**, Fortaleza, 21 maio 2018. Negócios. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/vila-gale-planeja-resort-na-praia-do-prea-com-ate-350-quartos-1.1941551>. Acesso em: 01 nov. 2022.

NUNES, M. R. O. **Investimentos Internacionais e o Turismo em Tibau do Sul – RN**. 2014. 113 f. Dissertação (Mestrado em Turismo) – Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2014.

NÚÑEZ, V. L. D.; RODRÍGUEZ, A. J. M.; JIMÉNEZ, J. C. G. Mega-proyectos turísticos y procesos de expulsión em Bahía de Banderas, Nayarit: alternativas de gestión participativa. In: MAZÓN, T. (Org.). **Turismo residencial: nuevos estilos de vida, de turistas a residentes**. Alicante: Universidad de Alicante, 2018.

OLIVEIRA, C. The Coral Beach vai investir cerca de R \$ 15 milhões em melhoria na estrutura. **Brasilturis**. 2022. Disponível em: <https://brasilturis.com.br/the-coral-beach-vai-investir-cerca-de-r-15-milhoes-em-melhoria-na-estrutura/>. Acesso em: 01 dez. 2022.

PAIVA, R. A. **A metrópole híbrida: o papel do turismo no processo de urbanização da Região Metropolitana de Fortaleza**. 2011. 321 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

PAIVA, R. A.; VARGAS, H. C. Os agentes produtores e consumidores do “espaço turísticos”. Colóquio [Inter]Nacional, 3., 2010. **Anais...** Disponível em: http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/3_cincci/045-ricardo-paiva.pdf. Acesso em: 15 out. 2022.

PAIVA, R. A.; VARGAS, H. C.; O lugar dos resorts no processo de “urbanização turística” da Região Metropolitana de Fortaleza. IV Colóquio Internacional sobre o comércio e cidade: uma relação de origem. **Anais...** Uberlândia: 2013.

PANDY, W. R.; ROGERSON, C. M. The evolution and consolidation of the timeshare industry in a developing economy: The South African experience. **Urbani izziv**, v. 25, supplement, 2014a.

PANDY, W. R.; ROGERSON, C. M. The timeshare industry of Africa: a study in tourism geography. *Bulletin of Geography*. **Socio-economic**. n. 21, 2013.

PANDY, W. R.; ROGERSON, C. M. The making of the South African timeshare industry: spatial structure and development challenges. **Bulletin of Geography**, n. 26, p. 183-201, 2014b.

PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia: vilegiatura marítima e metrópole no Nordeste do Brasil**. Fortaleza: Edições UFC, 2014.

PEREIRA, A. Q. A Vilegiatura Marítima na Metrópole: Morfologia e Tipologias espaciais. In: PEREIRA, A. Q. et al. **Maritimidade na Metrópole**: estudos sobre Fortaleza-CE. Porto Alegre: Liro, 2013.

PEREIRA, A. Q. Das cidades às metrópoles litorâneas: o papel da vilegiatura marítima moderna no Nordeste do Brasil. **GEOUSP**: Espaço e Tempo, São Paulo, n. 31, p. 05-15, 2012.

PEREIRA, A. Q. Praia do Presídio: santuário da vilegiatura. **Ateliê Geográfico**. v. 3. n. 3. p. 92-110. 2009.

PEREIRA, A. Q.; ABREU, L. M. Gestão de áreas urbano-litorâneas e os complexos turísticos e imobiliários no Nordeste do Brasil. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 42, 2022.

PEREIRA, A. Q.; DANTAS, E. W. C. (Org.). **Espacialidades turísticas**: do regional ao global. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021a.

PEREIRA, A. Q.; DANTAS, E. W. C. Parques temáticos e aquáticos no Brasil. **Geosp**, v. 25, n. 2, e-182522, 2021b.

PEREIRA, A. Q.; DANTAS, E. W. C.; GOMES, I. R. **Lazer na praia**: segunda residência e imobiliário turístico no Nordeste. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2016.

PEREIRA, A. Q.; SILVA, N. J. P.; SALINAS-ARREORTUA, L. A. Configuraci n territorial y complejos turísticos en el noreste de Brasil. **Ciudad y Territorio**: Estudios Territoriales, v. 53, n. 208, 2021.

PEREIRA, M. F.; SÁNCHEZ, M. Y. R.; SILVA, R. F. Economia compartilhada no segmento de turismo. **Revista Espacios**, v. 42, n. 9, 2021.

PESSANHA, R. M. A **“indústria dos fundos financeiros**: potência, estratégias e mobilidade no capitalismo contemporâneo. Rio de Janeiro: Consequência, 2019a.

PESSANHA, R. M. A **“indústria” dos fundos financeiros**: potência, estratégias e mobilidade no capitalismo contemporâneo – Pós-escrito: aspectos metodológicos para investiga es no campo **“espaço-economia”**. In: OLIVEIRA, F. G. et al. **Espaço e Economia**: Geografia econômica e a Economia política. Rio de Janeiro: Consequência, 2019b.

PONTES, M. A; GARCÍA-MARÍN, R.; MORENO-MU OZ, D. Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico espa ol hacia Brasil. **Eure**, v. 46, n. 137, p. 135-156, 2020.

PRYCE, A. H. El timesharing en Espa a:  una amenaza o una oportunidad? **Papers de Turisme**, n. 4, 1990. Disponível em: <http://www.papersdeturisme.gva.es/ojs/index.php/Papers/article/view/317>. Acesso em: 20 dez. 2021.

QUINTELA, S. Terreno do Hard Rock Hotel Fortaleza é alvo de disputa judicial. **Diário do Nordeste**. 2021. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/terreno-do-hard-rock-hotel-fortaleza-e-alvo-de-disputa-judicial-1.3042717>. Acesso em: 10 de junho de 2022.

REDAÇÃO O ESPECIALISTA. Fundos imobiliários multipropriedade enfrentam inadimplência. **O Especialista**, 2023. Disponível em: <https://oespecialista.com.br/fundos-imobiliarios-inadimplencia/>. Acesso em: 28 jul. 2023.

REDAÇÃO O OTIMISTA. VCI quita debêntures, fecha capital e retira todos os papéis de circulação. **O Otimista**, 2021. Disponível em: <https://ootimista.com.br/economia/vci-quita-debentures-fecha-capital-e-retira-todos-os-papeis-de-circulacao/>. Acesso em: 20 jul. 2023.

REDAÇÃO WAVES. Surfland Brasil: Vendas superam R\$ 400 milhões. **Waves**, 2022. Disponível em: <https://www.waves.com.br/noticias/mercado/surfland-brasil-vendas-superam-r-400-milhoes/>. Acesso em: 15 jul. 2023.

REIS, T. Private equity: entenda como funciona esse tipo de investimento. **Suno**. 2019. Disponível em: <https://www.suno.com.br/artigos/private-equity/>. Acesso em: 01 ago. 2023.

ROCHA, F. G. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Belo Horizonte, v. 22, 2019.

RODRIGUES, M. Procuravam petróleo, acharam só água quente e fizeram parque que atrai 2 mi. **UOL**. 2017. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/empreendedorismo/noticias/redacao/2017/08/10/parqueaquatico-olimpia.htm>. Acesso em: 20 jul. 2023.

ROLNIK, R.; **A guerra dos lugares**. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo. 2015.

ROSA, S.; EDUARDO, S.; TAVARES, M. M. A recente expansão dos resorts no Brasil. **BNDES Setorial**, n. 16, p. 85-104, 2002.

RUFINO, B. C.; PEREIRA, P. C. X. Financeirização da produção do espaço: Dinâmicas imobiliárias das metrópoles latino americanas. In: ENANPUR, São Paulo, 2017. **Anais...** Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2433/2411>. Acesso em: 10 jun. 2023.

RYDLEWSKI, C. Empresas do grupo Gramado Parks entram em recuperação judicial. **Metrópoles**, 2023. Disponível em: <https://www.metropoles.com/negocios/empresas-do-grupo-gramado-parks-entram-em-recuperacao-judicial>. Acesso em: 01 ago. 2023.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **Eure**, v. 39, n. 118, p. 27-46, 2013.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: HUCITEC, 1996.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. 22. ed. Rio de Janeiro: Record, 2012.

SANTOS, O. A. A. Considerações sobre a produção do espaço praiano no Recife: os limites e os desafios do planejamento urbano. In: SIMPURB, 16., 2019, Vitória. **Anais...** Vitória: UFES, 2019.

SÃO PAULO. SP anuncia a criação do 1º Distrito Turístico do Estado em Olímpia. **Portal do Governo**, 2021. Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.gov.br/ultimas-noticias/sp-anuncia-a-criacao-do-1o-distrito-turistico-do-estado-em-olimpia/> Acesso: em 10 jul. 2023.

SCIREA, B. Novo resort na Serra Gaúcha terá castelos inspirados na França. **Melhores Destinos**, 2021. Disponível em: <https://www.melhoresdestinos.com.br/resort-castelos-vale.html>. Acesso em: 15 jul. 2023.

SILVA, E. F.; OLIVEIRA, J. E. L.; LOPES JUNIOR, E. Características socioeconômicas e culturais de comunidades litorâneas brasileiras: um estudo de caso – Tibau do Sul – RN. **Bol. Téc. Cient. CEPENE**, Tamandaré – PE, v. 19, n. 1, p. 69-81, 2013.

SILVA, E. G. A. et al. A. M. Turismo rural e desenvolvimento sustentável: uma abordagem de uma possível implementação nas áreas periurbanas na cidade de Parnaíba-Piauí. In: BASTARZ, C.; ELESBÃO, I.; XAVIER, T. R. Congresso Brasileiro de Turismo Rural - Análise Crítica e Tendências do Turismo Rural no Brasil. **Anais...** Porto Alegre: Pacartes, 2017.

SILVA, K. M; VIEIRA FILHO, N. A. Q. Os resorts e seus impactos nas comunidades locais: estudo de caso do Águas do Treme Lake Resort no município de Inhaúma em Minas Gerais. **Observatório de Inovação do Turismo - Revista Acadêmica**, v. 4, n. 3, set. 2009.

SILVA, K. O.; FONSECA, M. A. P. A produção de residência secundária no litoral oriental Potiguar: turismo e capital imobiliário. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 10, n. 1, p. 50-63, 2010.

SILVA, M. N. F. **O imobiliário-turístico no nordeste brasileiro**: o turismo residencial e a macrourbanização turística a partir expansão e expressão dos resorts residenciais no litoral. 2013. 144 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2013.

SILVA, N. J. P. **Dinâmica socioespacial dos Complexos Turísticos Residenciais nas metrópoles nordestinas**. 2016. 261 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2016.

SOUSA, P. G.; MATIAS, E. M.; SELVA, V. S. F. Do turismo residencial aos Complexos Turístico Imobiliários: a apropriação da zona costeira do Nordeste brasileiro pela atividade turística imobiliária. **Ambiente & Sociedade**, São Paulo, v. 19, n. 3, 2016.

SOUZA, A. S. R; BARBOSA, E. H. O. A multipropriedade como um mecanismo de superação da crise financeira pós-pandemia. **Revista Brasileira de Direito Civil**: RBDCivil, Belo Horizonte, v. 31, n. 2, p. 327-341, 2022.

SOUZA, M. J. L. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, I. E.; GOMES, P. C. C.; CORRÊA, R. L. (Org.). **Geografia: conceitos e temas**. 20. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2021.

SPARKS, B.; SMITH, J. A. The DeHaan family and RCI: the development of the timeshare industry. In: BUTLER, R.; RUSSEL, R. A. (Org.). **Giants of tourism**, p. 60-76. Wallingford: Cabi, 2010. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=CdNSNNvTFy8C&oi=fnd&pg=PA60&dq=Sparks,++B.,++%26++Smith,++J.->

A. (2010). The DeHaan family and RCI: The development of the timeshare industry. In R. Butler & R. A. Russell (Eds.), *Giants of tourism* (pp. 60-76). Wallingford: CABI. <https://doi.org/10.1080/10804022.2010.500000>. Acesso em: 20 mai. 2023.

SPAULDING JR, A. O.; DENNISON, K. D.; FREEDMAN, R. S. Timeshares: History, Project Structuring, and Types of Plans. **American Bar Association**, 2022. Disponível em: https://www.americanbar.org/groups/real_property_trust_estate/publications/probate-property-magazine/2022/may-june/timeshares-history-project-structuring-and-types-plans/. Acesso em: 20 ago. 2022.

SPOSITO, M. E. Da produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

TEPEDINO, G. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, F. O.; MELO, M. A. B. (Org.). **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**. São Paulo: Atlas, 2015.

TIEGHI, A. L. Em alta no país, quarto multipropriedade é cota de hotel com escritura. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 10 fev. 2021. Turismo. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/turismo/2021/02/em-alta-no-pais-quarto-multipropriedade-e-cota-de-hotel-com-escritura.shtml>. Acesso em: 10 jan. 2022.

TIEGHI, A. L. Multipropriedade cresce, mas tem seus riscos. **Valor Econômico**. 2023. Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2023/06/13/multipropriedade-cresce-mas-tem-seus-riscos.ghtml>. Acesso em: 10 jul. 2023.

UPCHURCH, R.; LASHLEY, C. **Timeshare Resort Operations: a guide to management practice**. Butterworth-Heinemann, 2005.

VCI abre loja conceito do Residence Club at the Hard Rock Hotel em Campos do Jordão. **Turismo compartilhado**, 8 jun. 2022. Disponível em: <https://turismocompartilhado.com.br/vci-abre-loja-conceito-do-residence-club-at-the-hard-rock-hotel-em-campos-do-jordao/>. Acesso em: 20 out. 2022.

WIZIACK, J. Rede de hotéis Hard Rock prevê R\$ 8 bilhões em negócios. **Folha de São Paulo**. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/colunas/painelsa/2023/06/rede-de-hoteis-hard-rock-preve-r-8-bilhoes-em-negocios.shtml>. Acesso em: 13 jun. 2023.

ZACCARELLI, L. G.; SOUSA, R. E. M. O “Vale do Turismo”: o processo de turistificação no município de Olímpia-SP. **Revista Iberoamericana de Turismo- RITUR**, Penedo, v. 11, n. 1, p. 239-263, 2021.

APÊNDICE A – BASE DE ELABORAÇÃO DO MAPA 1

Quadro 10 – Empreendimentos de multipropriedade no Brasil – Relatório da Multipropriedade 2022

ID	Empreendimento	Cidade	Estado	Condição
1	Ypioca Beach Residence	Maceió	AL	Em construção
2	Riacho Doce Beach Residence	Maceió	AL	Em construção
3	Makaira Residence	Canavieiras	BA	Entregue
4	Trees Bies Beach Resort	Entre Rios	BA	Entregue
5	Ilheus North Residence	Ilhéus	BA	Entregue
6	Itacaré Paradise	Itacaré	BA	Entregue
7	Axé Itaparica	Itaparica	BA	Em construção
8	Barra Trip	Maraú	BA	Entregue
9	Vivant Eco Beach Resort	Maraú	BA	Entregue
10	Quintas Private	Mata de São João	BA	Entregue
11	Ondas Praia Resort	Porto Seguro	BA	Entregue
12	Terra Nova Ondas Resort	Porto Seguro	BA	Em construção
13	Vila Vitaly Taperapuã	Porto Seguro	BA	Entregue
14	Villa Vitaly Arraial D´Ajuda	Porto Seguro	BA	Em construção
15	Vista Smeralda Residence	Porto Seguro	BA	Em construção
16	Donno Barra do Pote	Vera Cruz	BA	Entregue
17	Itaparica Beach Resort	Vera Cruz	BA	Em construção
18	Manhattan Beach Riviera	Aquiraz	CE	Entregue
19	Dom Pedro Laguna	Fortaleza	CE	Entregue
20	Alchymist Luxury Resort	Jericoacoara	CE	Em construção
21	Residence Club at the Hard Rock Hotel Fortaleza	Paraipaba	CE	Em construção
22	Residencial Beverly Hills	Porto das Dunas	CE	Entregue
23	The Coral (Villas/Hotel Boutique/Beach Club)	Trairi	CE	Entregue
24	Hotel Fazenda China Park	Domingos Martins	ES	Entregue
25	Vista Azul Hotel e Residence	Domingos Martins	ES	Entregue
26	Alta Vista Thermas Resort	Caldas Novas	GO	Entregue
27	Atrium Thermas Residence e Service	Caldas Novas	GO	Entregue
28	Best Western Suites Le Jardin	Caldas Novas	GO	Entregue
29	Encontro das Águas Thermas Resort	Caldas Novas	GO	Entregue
30	Evian Thermas Residence	Caldas Novas	GO	Entregue
31	Golden Dolphin Grand Hotel	Caldas Novas	GO	Entregue
32	Golden Dolphin Supreme Caldas Novas	Caldas Novas	GO	Entregue
33	Hot Springs B3 Hotels	Caldas Novas	GO	Entregue
34	Ilhas do Lago Eco Resort	Caldas Novas	GO	Entregue

35	Jardins da Lagoa Condo Resorts	Caldas Novas	GO	Entregue
36	Lagoa Eco Towers	Caldas Novas	GO	Entregue
37	Marina Flat & Náutica	Caldas Novas	GO	Entregue
38	Mirante da Serra Thermas Resort	Caldas Novas	GO	Em construção
39	Praias do Lago Eco Resort	Caldas Novas	GO	Entregue
40	Resort do Lago	Caldas Novas	GO	Entregue
41	Resort do Lago Park	Caldas Novas	GO	Entregue
42	Terras de Gaia Green Residence	Caldas Novas	GO	Em construção
43	Toulon Park Residence Resort	Caldas Novas	GO	Entregue
44	Varandas Thermas Park	Caldas Novas	GO	Em construção
45	Mandala do Pireneus Eco Village	Pirenópolis	GO	Em construção
46	Pyrenéus Residence	Pirenópolis	GO	Em construção
47	Quinta Santa Bárbara Eco Resort	Pirenópolis	GO	Entregue
48	Serra Madre Residence	Rio Quente	GO	Entregue
49	Gran Lençóis Flat Residence	Barreirinhas	MA	Entregue
50	Náutico Club Fronteira	Fronteira	MG	Entregue
51	Terramare Península	Guapé	MG	Em construção
52	Malai Manso Resort Yacht Convention & SPA	Chapada dos Guimarães	MT	Entregue
53	Aqualand Resort	Salinópolis	PA	Em construção
54	Salinas Beach Resort	Salinópolis	PA	Em construção
55	Salinas Exclusive Resort	Salinópolis	PA	Entregue
56	Salinas Park Resort	Salinópolis	PA	Entregue
57	Salinas Premium Resort	Salinópolis	PA	Entregue
58	Golden Beach Home	Cabedelo	PB	Entregue
59	Infinity at the Sea	João Pessoa	PB	Entregue
60	Marinas Ocean	João Pessoa	PB	Em construção
61	Reserva do Abiaí Asenza Beach Resort	Pitimbu	PB	Entregue
62	Porto 2 Life	Ipojuca	PE	Em construção
63	Porto Alto Resort	Ipojuca	PE	Em construção
64	Namareh Carneiros Resort	Tamandaré	PE	Em construção
65	Vila Atlântida	Luis Correia	PI	Em construção
66	Kiteland	Teresina	PI	Em construção
67	Morro dos Anjos	Bandeirantes	PR	Em construção
68	Capivari Residence	Campina Grande do Sul	PR	Entregue
69	Aguativa Privilege Golf Resort	Cornélio Procópio	PR	Entregue
70	Aquan Prime Resort	Foz do Iguaçu	PR	Em construção

71	Leaves Premium Suítes	Foz do Iguaçu	PR	Em construção
72	MyMabu Foz do Iguaçu	Foz do Iguaçu	PR	Entregue
73	Royal Thermale	Itaipulândia	PR	Em construção
74	Mondonex Residence Porto Rico Resort	Porto Rico	PR	Entregue
75	Mondonex Studios Porto Rico	Porto Rico	PR	Entregue
76	Mondonex Village Porto Rico	Porto Rico	PR	Entregue
77	Tayayá Aquaparque	Ribeirão Claro	PR	Entregue
78	Hard Rock Ilha do Sol Hotel e Resort	Sertaneja	PR	Em construção
79	Livyd Angra dos Reis	Angra dos Reis	RJ	Entregue
80	Búzios Beach Resort	Armação dos Búzios	RJ	Entregue
81	Private Living Miriad	Arraial do Cabo	RJ	Em construção
82	Aldeia das Águas Quartier	Barra do Pirai	RJ	Entregue
83	Santé Buzios	Búzios	RJ	Em construção
84	Green Hotel	Cabo Frio	RJ	Entregue
85	Angra Beach Hotel	Rio de Janeiro	RJ	Entregue
86	Hotel Nacional	Rio de Janeiro	RJ	Entregue
87	Plaza Barra First	Rio de Janeiro	RJ	Entregue
88	Maracajaú Pirâmide	Maxaranguape	RN	Em construção
89	Araça Praia Flat	Natal	RN	Entregue
90	Bello Mare (Resort)	Natal	RN	Entregue
91	Elegance Ponta Negra Beira Mar	Natal	RN	Entregue
92	Funchal Ponta Negra	Natal	RN	Entregue
93	King's Hotel Ponta Negra Beira Mar	Natal	RN	Entregue
94	Marsallis Residence Flat	Natal	RN	Entregue
95	Terrazzo Ponta Negra	Natal	RN	Entregue
96	Eco Resort Sonhos do Mar	Nísia Floresta	RN	Entregue
97	Rio das Garças Eco Resort Residence	São José de Mipibú	RN	Entregue
98	Pipa Privilege Ocean	Tibau do Sul	RN	Em construção
99	Bewine Resort	Bento Gonçalves	RS	Em construção
100	Castelo dos Vales	Bento Gonçalves	RS	Em construção
101	Golden Villagio	Canela	RS	Em construção
102	Provincia Reales Suites	Canela	RS	Em construção
103	Life Promenade Flat & Mall	Capão da Canoa	RS	Em construção
104	Plaza Termal Resort Vinhedos	Garibaldi	RS	Em construção
105	Riserva dos Vinhedos	Garibaldi	RS	Em construção
106	Laghetto Stilo Borges	Gramado	RS	Entregue
107	Bella Gramado Resort	Gramado	RS	Entregue

108	Chateau duGolden	Gramado	RS	Entregue
109	Exclusive Gramado	Gramado	RS	Entregue
110	Golden Gramado Resort Laghetto	Gramado	RS	Entregue
111	Gramado Buona Vitta	Gramado	RS	Entregue
112	Gramado Hydros Resort	Gramado	RS	Em construção
113	Own Time Gramado	Gramado	RS	Em construção
114	Poehma Lago Negro	Gramado	RS	Em construção
115	T.A Gramado	Gramado	RS	Em construção
116	Wyndham Gramado Termas Resort & SPA	Gramado	RS	Entregue
117	Costa Sul Beach Hotel	Balneário Camboriú	SC	Entregue
118	Holidays Weber Multipropriedade	Bom Jardim da Serra	SC	Entregue
119	Bombas Summer Hotel & SPA	Bombinhas	SC	Entregue
120	Brava Holiday Studios	Florianópolis	SC	Entregue
121	Inglesees Beach Square	Florianópolis	SC	Em construção
122	Slaviero Essential Inglesees Acquamar	Florianópolis	SC	Entregue
123	Slaviero Essential Inglesees Convention	Florianópolis	SC	Entregue
124	Surfland Club	Garopaba	SC	Em construção
125	Brava Mundo	Itajaí	SC	Em construção
126	Bourbon Residence	Itapema	SC	Em construção
127	Hotel Blue Sea	Itapema	SC	Em construção
128	Infinity Tower Flat	Itapema	SC	Entregue
129	Amazon Fun Parks	Penha	SC	Em construção
130	Solar Pedra da Ilha	Penha	SC	Entregue
131	Condado de Urubici	Urubici	SC	Entregue
132	Reserva dos Lagos	Laranjeiras	SE	Em construção
133	Campo Belo Exclusive	Álvares Machado	SP	Entregue
134	Barretos Country Thermas Suites	Barretos	SP	Entregue
135	Carpe Diem Boutique & Spa	Campos do Jordão	SP	Entregue
136	Gran Paradiso Campos do Jordão	Campos do Jordão	SP	Em construção
137	Le Charmant Maison de Luxe	Campos do Jordão	SP	Em construção
138	Pousada Là-Bas	Campos do Jordão	SP	Entregue
139	Wanderlust Campos do Jordão	Campos do Jordão	SP	Em construção
140	Hot Beach Suítes Olímpia	Olímpia	SP	Entregue
141	Hot Beach You	Olímpia	SP	Em construção
142	Olímpia Park Resort	Olímpia	SP	Entregue
143	Solar das Águas Park Resort	Olímpia	SP	Entregue
144	Solar Das Brisas Park Resort	Olímpia	SP	Em construção

				ção
145	Wyndham Olímpia Royal Hotels	Olímpia	SP	Entregue
146	Long Beach Multiresidence	Praia Grande	SP	Em construção
147	Priority Residence	Praia Grande	SP	Em construção
148	Residencial Affinity	Praia Grande	SP	Em construção
149	Grandes Lagos Thermas Bangalôs	Santa Clara d' Oeste	SP	Entregue
150	Grandes Lagos Thermas Chalés	Santa Clara d' Oeste	SP	Entregue
151	Thermas São Pedro Park Resort	São Pedro	SP	Entregue
152	Condomínio Porto Paúba	São Sebastião	SP	Entregue
153	Delta Maresias	São Sebastião	SP	Entregue
154	Magic Home Residence Park	Suzano	SP	Entregue
155	Jardim das Palmeiras II	Ubatuba	SP	Entregue
156	Five Senses Resort Palmas	Palmas	TO	Em construção

Fonte: Adaptado de Caio Calfat (2022).

APÊNDICE B – BASE DE ELABORAÇÃO DO MAPA 2

Quadro 11 – Os 10 maiores empreendimentos de multipropriedade do Brasil

Empreendimento	Cidade	Estado	Aptos	Status	Grupo
Solar das Águas Park Resort	Olímpia	SP	1000	Em construção	Natos
Enjoy Olímpia Park Resort	Olímpia	SP	912	Pronto	Natos
Resort do Lago	Caldas Novas	GO	621	Pronto	Incorpore Share
Enjoy Praias do Lago Eco Resort	Caldas Novas	GO	517	Pronto	WAM Group/Prive Hotéis e Parques
Aqualand Resort	Salinópolis	PA	510	Em construção	Grupo BR
Royal Star Hotels	Olímpia	SP	504	Pronto	GR Group
Ondas Praia Resort	Porto Seguro	BA	484	Pronto	WAM Group
Thermas Hot World Resort	Águas de Lindóia	SP	480	Em construção	Group Thermas Hot World
Thermas São Pedro Park Resort	São Pedro	SP	465	Em construção	WAM Group
Gramado Thermas Resort & Spa	Gramado	RS	464	Pronto	GR Group

Fonte: Adaptado de Guia GPHR (2021).