



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

**O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NO NORDESTE BRASILEIRO: O
TURISMO RESIDENCIAL E A MACROURBANIZAÇÃO TURÍSTICA A PARTIR
DA EXPANSÃO E EXPRESSÃO DOS RESORTS RESIDENCIAIS NO LITORAL**

MARÍLIA NATACHA DE FREITAS SILVA

FORTALEZA – CEARÁ

2013

Marília Natacha de Freitas Silva

**O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NO NORDESTE BRASILEIRO: O
TURISMO RESIDENCIAL E A MACROURBANIZAÇÃO TURÍSTICA A PARTIR
DA EXPANSÃO E EXPRESSÃO DOS RESORTS RESIDENCIAIS NO LITORAL**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como pré-requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de Concentração: Dinâmica ambiental e territorial do Nordeste semiárido.

Orientação: Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas

Fortaleza – Ceará

2013

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca de Ciências e Tecnologia

-
- S581i Silva, Marília Natacha de Freitas.
O imobiliário-turístico no nordeste brasileiro: o turismo residencial e a macrourbanização turística a partir expansão e expressão dos resorts residenciais no litoral / Marília Natacha de Freitas Silva. – 2013.
143 f.: il. color. enc.; 30 cm.
- Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2013.
Área de Concentração: Dinâmica Territorial e Ambiental do Nordeste Semiárido.
Orientação: Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas.
1. Turismo imobiliário. 2. Resorts residenciais. 3. Espaços litorâneos. 4. Brasil, Nordeste. I. Título.

MARÍLIA NATACHA DE FREITAS SILVA

O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NO NORDESTE BRASILEIRO: O TURISMO RESIDENCIAL E A MACROURBANIZAÇÃO TURÍSTICA A PARTIR DA EXPANSÃO E EXPRESSÃO DOS RESORTS RESIDENCIAIS NO LITORAL

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, como pré-requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia. Área de Concentração: Dinâmica ambiental e territorial do Nordeste semiárido.

Aprovada em: ____/____/____

Banca Examinadora constituída pelos professores:

Prof. Dr. Eustógio Wanderley Correia Dantas (Orientador)
Departamento de Geografia (Universidade Federal do Ceará – UFC)

Prof. Dr. Celso Donizete Locatelli
Departamento de Geografia (Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN)

Prof.^a Dr.^a Maria Clélia Lustosa da Costa
Departamento de Geografia (Universidade Federal do Ceará – UFC)

Aos meus pais, Pedro e Solange, que mostraram desde a infância a importância do saber.

Ao colégio Ângelus (funcionários e Professores) e aos meus queridos amigos de escola, que contribuíram para a construção do meu “EU” durante longos e inesquecíveis 13 anos de ensino infantil, fundamental e médio.

AGRADECIMENTOS

Ninguém nasce sozinho, nem aprende a andar sozinho e muito menos vive sozinho, e o ato de agradecer as pessoas que contribuíram para a finalização deste trabalho é uma forma de mostrar o quão são importantes na minha vida.

À Deus, em primeiro lugar, pois este alivia minhas dores espirituais e ilumina o meu pensar e o meu agir. Sem o dom espiritual não conseguiria escrever se quer uma letra.

Aos meus Pais (Solange e Pedro), com carinho, pois me levaram em seus braços no momento de cansaço, possibilitando uma caminhada mais suave.

Ao meu irmão Pedro Ítalo, embora seja apenas um adolescente namorador, respeitou os meus momentos de estudos.

À minha amiga de graduação Simone Fernandes, um anjo, que me ajudou nas fraquezas, e me levantou nas quedas e tropeços.

À minha família, especialmente a Tia Soraya e ao Tony (seu esposo) pela ajuda na construção do Résumé, tanto na qualificação quanto na versão final da dissertação.

Aos meus amigos, que sempre acreditaram na minha capacidade e sempre me deram força para continuar firme a luta.

Ao meu orientador Eustógio Wanderley Correia Dantas, pelas cobranças e pelas observações. Aprendi muito com esse grande intelectual da Geografia, com seus conselhos, apoio, orientação e oportunidades.

Aos professores José Borzacchiello da Silva e Maria Clélia Lustosa da Costa que contribuíram durante a minha qualificação.

Aos professores do departamento de Geografia da UFC, que muito contribuíram com suas disciplinas para minha formação acadêmica.

Aos colegas de graduação, ao longo dos meus quatro anos de formação acadêmica aprendi muitas coisas, nos trabalhos e discussões em grupos.

Aos colegas de laboratório, que me ajudaram desde a graduação com a formulação do meu projeto de pesquisa, objeto de estudo e conselhos: Enos, Edson, Bruno, Eciane, Rachel, Marlon, Ana e Nayrisson.

Ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFC que passei por maravilhosos dois anos, onde aprendi à pesquisar, à cartografar, à editar e formatar trabalhos acadêmicos.

Aos Professores em especial, Christian Dennys, Francisco Amaro, Elisa Zanella, Maria Edivani e Maria Florice Raposo, pelos conselhos, aprendizados e expiração, Obrigada!

Ao programa de Programa Reuni (Capes) que financiou meus estudos no mestrado. Além de ter me dado a oportunidade de organizar durante dois anos a exposição dos trabalhos de conclusão de curso da Geografia – EXPOGEO, e a participação em duas bancas de monografia.

Aos funcionários do departamento de geografia, Fernando, Fernandes, Evaldo, Denise (xerox).

Nossas Praias
Atraem turistas,
Do nosso país,
E de outros países,
Na busca
Das belezas das paisagens.
Com certeza,
Promovidos pelos passeios turísticos,
Com roteiros diversificados,
E bem incrementados,
Com vistas à beira mar,
Com seus coqueiros a ventilar,
Suas palmas a balançar.
E o vento,
Nas dunas de areia,
Convidam ao passeio de barco,
O turista desejar,
Nesse sol a lhe queimar,
Fazendo parte do cenário,
Da orla marítima,
Moderna do nosso,
Grande Ceará (...).

Sol Freitas (querida mãe)
(Belezas com certeza, no nosso litoral)

RESUMO

O litoral nordestino, na atualidade, vem atraindo empreendimentos que possuem uma dinâmica incomum: a hotelaria convencional associada ao mercado tradicional de segunda residência, materializada nos resorts residenciais, que vem caracterizar o chamado Turismo Imobiliário. Esse mercado contribuiu para mudanças significativas no litoral nordestino, como o processo de macrourbanização e valorização dos espaços litorâneos na atualidade. A presente pesquisa ampliou o entendimento sobre as políticas públicas e o mercado Imobiliário-Turístico e suas implicações no reordenamento espacial da região Nordeste do Brasil (Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará). Teve como objetivo geral analisar e compreender a produção do espaço litorâneo das metrópoles nordestinas a partir do modelo espanhol de macrourbanização, tendo em vista a expansão e expressão dos *resorts* e dos complexos turísticos residenciais nos últimos dez anos. Como caminho para a construção da pesquisa, foram necessárias três etapas: levantamento bibliográfico sobre o tema; análise de dados secundários junto aos órgãos responsáveis; elaboração de cartogramas. Essa última etapa possibilitou o entendimento das lógicas de instalação desses empreendimentos nas metrópoles nordestinas, identificando as tipologias envolvidas, as características, além de dados relacionados à origem do capital investido. A pesquisa apontou com evidência que o Imobiliário-Turístico no Nordeste é uma realidade, e que os litorais vêm recebendo inúmeros empreendimentos de capital estrangeiro. Esse setor desenvolveu-se graças à liberação financeira de mercado e o papel do Estado na consolidação das práticas turísticas, investindo capital no litoral com a esperança de atrair um maior volume de investimentos tanto nacionais como internacionais para todo o País.

Palavras-chave: Estado. Imobiliário-Turístico. *Resorts* residenciais. Espaços Litorâneos.

RÉSUMÉ

Actuellement le nord-est du littoral, attire des entreprises qui ont une dynamique inhabituelle d'hôtellerie traditionnelle associée au marché traditionnel pour les résidences secondaires - complexes résidentiels, appelée Tourisme-Immobilier. Ce marché a contribué à des changements importants dans le nord-est du littoral, comme le processus de macro-urbanisation et la mise en valeur des zones côtières, de sorte que cette recherche a élargi la compréhension des politiques publiques et du marché immobilier touristique et ses implications dans la réorganisation spatiale du Nord (Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte et Ceará). Elle vise à analyser et à comprendre la production de la zone côtière, des Métropoles du nord-est selon le modèle espagnol de macro-urbanisation au vu de l'expansion et de l'expression des stations touristiques et des complexes résidentiels des ces dix dernières années. Le processus de cette recherche s'appuie sur trois axes, soit: la littérature sur le sujet, l'analyse des données secondaires avec les organismes responsables et finalement par l'élaboration de cartogrammes qui ont permis de comprendre la logique des développements de ces complexes immobiliers et des entreprises dans les villes métropolitaines du nord-est. Le but consiste à identifier les types impliqués, leurs caractéristiques, leur configuration logique ainsi que les données relatives à l'origine des capitaux investis. La recherche démontre que le «tourisme -immobilier» dans le nord-est est une réalité, et que le littoral voit de nombreuses entreprises investir des capitaux étrangers. Cette évolution a été possible grâce à la libération des marchés financiers et le rôle de l'Etat dans la consolidation voire l'encouragement de ces pratiques, investissant des capitaux sur la côte dans l'espoir d'attirer des volumes d'investissement tant nationaux qu'internationaux pour l'ensemble du pays.

Mots clés: Etat. touriste. complexes résidentiels. Espaces côtiers.

ABSTRACT

The coast northeastern, nowadays, has been attracting enterprises that have an uncommon dynamic: the traditional hospitality associated the market second residence – residential resorts-the called “Turismo-Imobiliário”. This market contributed large changes in the northeast coast, as the present process of “macrourbanização” and improving the status of coastal areas. The research has extended the understanding about the public policies and the “Imobiliário-Turístico” market and its implications in the spatial reordering in the north-east of Brazil (Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará). The research has been the objective to analyze and to understanding the spatial production of metropolis northeast from the Spanish model of “macrourbanização”, in view of the expansion and expression of resorts in recent years. The research was possible through of three steps: bibliographic review about the public policies; analyses data; and to finished it was produced some cartograms. The last step enabled the understanding of installations, logic those enterprises in the metropolis, identifying the types, the particularity and the origin of investments. The research indicated the “Imobiliário-Turístico” is a reality and the coastal has taking a lot of enterprises. This field developed thanks the financial release and the State, investing on tourism on the coast in the hope of attracting more investments for the whole country.

Keywords: State. Tourism. Residential Resorts. Coastal Areas.

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Delimitação da área de estudo.....	19
Mapa 2: Localização da Espanha e das comunidades banhadas pelo Mar Mediterrâneo	29
Mapa 3: Prodetur I por componente no estado da Bahia.....	55
Mapa 4: Prodetur I por componente no estado de Pernambuco.....	57
Mapa 5: Prodetur I por componente no estado do Rio Grande do Norte.....	59
Mapa 6: Prodetur I por componente no estado do Ceará	61
Mapa 7: Prodetur II por componente no estado da Bahia.....	63
Mapa 8: Prodetur II por componente no estado de Pernambuco.....	65
Mapa 9: Prodetur II por componente no estado do Rio Grande do Norte	67
Mapa 10: Prodetur II por componente no estado do Ceará	70
Mapa 11: Prodetur Nacional por componente no estado da Bahia.....	73
Mapa 12: Prodetur Nacional por componente no estado de Pernambuco.....	76
Mapa 13: Prodetur Nacional por componente no estado do Rio Grande do Norte.....	79
Mapa 14: Prodetur Nacional por componente no estado do Ceará	81
Mapa 15: PAC por componente no estado da Bahia	84
Mapa 16: PAC por componente no estado de Pernambuco	87
Mapa 17: PAC por componente no estado do Rio Grande do Norte	89
Mapa 18: PAC por componente no estado do Ceará	91
Mapa 19: Complexos turísticos e <i>resorts</i> em operação no litoral da Bahia	97
Mapa 20: Complexos turísticos e <i>resorts</i> em operação no litoral de Pernambuco	104
Mapa 21: Complexos turísticos e <i>resorts</i> em operação no litoral do Rio Grande do Norte	110
Mapa 22: Complexos turísticos e <i>resorts</i> em operação no litoral do Ceará.....	116

LISTA DE MODELOS

Modelo 1: Interações espaço-temporais das segundas residências	26
Modelo 2: Impactos socioambientais e econômicos do turismo Residencial.....	33

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Síntese do modelo estratégico do Imobiliário-Turístico para a tomada de decisões no investimento	45
Quadro 2: Análise comparativa das atividades do mercado imobiliário de segunda residência	47
Quadro 3: Tipologias e formas de administração dos empreendimentos	51

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Investimento do PAC na Bahia	83
Tabela 2: Investimento do PAC em Pernambuco	85
Tabela 3: Investimento do PAC no Rio Grande do Norte	88
Tabela 4: Investimento do PAC no Ceará.....	90

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BA – BAHIA

BHG –BRAZILHOSPITALITY GROUP

BID – BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO

BNB – BANCO DO NORDESTE DO BRASIL

BNDS – BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

BR – BRASIL

CAF – CONFEDERAÇÃO ANDINA DE FOMENTO

CE – CEARÁ

DER – DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E RODAGENS

EMBRATUR – EMPRESA BRASILEIRA DE TURISMO

HA– HECTARE

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA

IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

KM – QUILÔMETRO

MTur – MINISTÉRIO DO TURISMO

PAC – PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO

PDTIS – PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO SUSTENTÁVEL

PE – PERNAMBUCO

Prodetur – PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

RMF – REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA

RMN – REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL

RMR – REGIÃO METROPOLITANA DE RECIFE

RMS – REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR

RN – RIO GRANDE DO NORTE

SUDENE – SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE

UE – UNIÃO EUROPEIA

UF – UNIDADES DA FEDERAÇÃO

UH'S – UNIDADES HABITACIONAIS

VGv – VOLUME GERAL DE VENDAS

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	15
2. TURISMO E IMOBILIÁRIO: ALGUMAS REESTRUTURAÇÕES	23
2.1 TURISMO RESIDENCIAL: UMA BREVE INTRODUÇÃO AOS CONCEITOS....	24
2.2 TURISMO RESIDENCIAL: O CASO ESPANHOL	29
2.3 IMPACTOS DO TURISMO RESIDENCIAL NA ESPANHA.....	32
2.4 O TURISMO RESIDENCIAL NO NORDESTE BRASILEIRO	36
2.5 CONSIDERAÇÕES SOBRE A SINERGIA ENTRE TURISMO E MERCADO DE SEGUNDA RESIDÊNCIA.....	42
3. O ESTADO E AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE TURISMO NO NORDESTE ...	52
3.1 PRODETUR I: O DIVISOR DE ÁGUAS.....	53
3.2 PRODETUR II: A CONTINUAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS NO NORDESTE	62
3.3 PRODETUR NACIONAL: A INTERIORIZAÇÃO E A REGIONALIZAÇÃO DO TURISMO.....	71
3.4 O PAC E OS MEGAEVENTOS: A INTERNACIONALIZAÇÃO DO TURISMO NORDESTINO	82
4. O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NO LITORAL E NAS METRÓPOLES NORDESTINAS: SALVADOR, RECIFE, NATAL E FORTALEZA	92
4.1 O QUE A BAIANA TEM? “YES, NÓS TEMOS BANANAS, PRAIAS, CONDOMÍNIOS FECHADOS, RESORTS E PROBLEMAS SOCIAIS”	93
4.2 DO RIO SÃO FRANCISCO AO LITORAL, TERRA MELHOR NÃO HÁ!!!	100
4.3 FICA NA ESQUINA DA AMÉRICA DO SUL E A SEIS HORAS DA EUROPA	106
4.4 CEARÁ: A TERRA DÁ LUZ AOS ESTRANGEIROS.....	112
CONCLUSÃO	119
REFERÊNCIAS	124
APÊNDICE	131
ANEXO	143



INTRODUÇÃO

Razões da Pesquisa...

Porque pesquisar o litoral? Porque o mercado imobiliário? Porque o turismo? Porque as metrópoles do Nordeste? Numa pesquisa, a problemática acadêmica justifica-se ora pela base na trajetória de vida do pesquisador ora pela formação acadêmica dele. O empírico vivenciado ocasiona muitas vezes curiosidades que permanecem no pensamento em busca de respostas (PEREIRA, 2006).

Desde a minha infância, tenho guardado na memória todos os momentos que passei em sítios, chácaras e casas de praias para onde fui com meus pais, familiares e amigos. Minha família sempre apreciou a prática de lazer em sítios e em casas de praia, entretanto eles não tinham a sua própria segunda residência. Lembro quando eu tinha ainda uns sete anos e meus pais, juntamente com meus tios, alugaram, pela primeira vez, um belo sítio: com alpendres, quartos grandes, uma linda piscina e um campo de futebol—O Sítio Santa Rita, localizado no Município de Eusébio¹. Meus pais e meus tios passaram a alugar esse sítio de 15 em 15 dias, e era neste sítio que comemorávamos as festas de aniversário dos familiares e os feriados (Anexo A).

Tempos depois, meus pais conseguiram emprestado um apartamento em Beberibe, em frente à praia, e foi desse apartamento que meus pais e meus tios começaram a se interessar em alugar casas no litoral. Lembro que a animação

¹Nesse período apenas meus pais tinham carro, o que dificultava viajar para outros lugares.

era ir ao mar pela manhã, fazer castelinhos, comer macaxeira na barraca e passar depois o resto do dia na piscina.

Alugar casas no litoral nos finais de semana, nas praias da Caponga, de Águas Belas, no Iguape, no Icaraí, e na Praia do Presídio², era prática corriqueira. A primeira vez que fui à Praia do Presídio, minha mãe alugou a casa da cunhada da minha tia – Ângela. Depois ela alugou a casa da Eliana, o que virou até rotina, pois passamos a ir para lá todos os finais de semana. Meu irmão tinha apenas um ano de idade e lembro-me dessa casa perfeitamente: situada a duas quadras da praia, tinha uma piscina grande, um deck e uma bela varanda. Meu pai levava o carro de som dele, comprava carne e linguiça para assar, e meus primos e eu passávamos o dia na piscina.

Logo minha mãe teve o sonho de comprar uma segunda residência para si e comprou uma carta de consórcio pela Embracon. Após 17 meses foi sorteada, de modo que há 10 anos possuímos uma casa de praia na Praia do Presídio. Meu irmão praticamente cresceu lá.

Embora eu seja uma veranista há muito tempo, e esse gosto pelo lazer de finais de semana esteja fortemente entranhado na minha família, pouco percebia os processos econômicos, sociais, espaciais e políticos embutidos nesse fenômeno imobiliário: a especulação imobiliária, a venda de lotes, a desterritorialização dos pescadores, os investimentos públicos, o capital privado, entre outros. Anos mais tarde, na graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, e mais pontualmente no Laboratório de Planejamento Urbano e Regional– LAPUR, pude compreender melhor essas práticas marítimas modernas.

No ano de 2009, fui convidada, pelo professor e orientador Eustógio Wanderley Correia Dantas, a participar do LAPUR, e, portanto, tive a oportunidade de participar da pesquisa elaborada pelo Núcleo Fortaleza, do Observatório das Metrôpoles, o qual tem como objetivo produzir estudo comparativo das transformações das atividades imobiliárias turísticas nas

²Nesse período todos tinham carro, o que facilitou a viagem para outras praias nos finais de semana.

Metrópoles Nordestinas (Salvador, Recife, Natal e Fortaleza), cujo projeto é financiado pelo instituto Milênio/CNPQ.

Naquele momento, veio-me o primeiro contato com a leitura acerca do veraneio, da vilegiatura marítima, das políticas públicas de turismo e mercado imobiliário, e havia a necessidade de construir um projeto de pesquisa para ser desenvolvido por mim durante os anos de graduação, como bolsista de iniciação científica do CNPq-Pibic. Com algumas leituras e com a ajuda do próprio orientador, decidiu-se pesquisar sobre os *resorts* residenciais, que consistem em equipamentos turísticos que trazem consigo novos usos, novos usuários e um reordenamento territorial dos espaços, produzindo em curto tempo uma macrouberização dos espaços litorâneos e conseqüentemente a alta valorização dessas áreas.

Já no Mestrado, com a orientação do Professor Eustógio Dantas, foi decidido, em um primeiro momento, analisar e compreender a produção do espaço litorâneo com base na expansão e expressão dos *resorts* e dos complexos turísticos residenciais a partir de 1980, na Região Metropolitana de Fortaleza. Entretanto, na qualificação, que aconteceu no dia 11 de dezembro de 2012, os membros da banca (José Borzacchiello da Silva e Maria Clélia Lustosa da Costa), juntamente com o orientador e a autora desta pesquisa, chegaram à conclusão que a pesquisa deveria analisar o Imobiliário-Turístico nas metrópoles de Salvador, Recife, Natal e Fortaleza, já que havia dados suficientes para fazer um estudo nessas metrópoles.

Aspectos Introdutórios...

As atividades do turismo e do imobiliário ganham expressão graças às políticas de turismo que consolidam essas práticas com investimentos em infraestrutura, sistemas de movimento e qualificação profissional. Em contrapartida, essas atividades contribuem para a valorização dos espaços litorâneos.

O processo de valorização do litoral nordestino, advindo das práticas marítimas modernas conjuntamente com as políticas públicas de turismo, além do marketing das praias preconizado pelas elites locais, contribuiu para o aquecimento do mercado imobiliário do País, resultando em atração de volumosos investimentos estrangeiros para o litoral na última década.

O Brasil, nos últimos anos, tem seu litoral como um depósito de investimentos em mercado de segunda residência associados ao turismo, como *condo-resorts* e complexos turístico-residenciais. Isso se deve aos seguintes fatores: clima; estoque de terras; estabilidade financeira; políticas públicas voltado para o turismo.

O Nordeste é, de longe, a região que mais recebe investimentos de capital nacional e internacional para a construção de empreendimentos turísticos e imobiliários em seu litoral, pois desde a metade do século XX os estados da federação tomaram a atividade do turismo uma alternativa econômica. Dantas (2002) afirma que o avanço do turismo no Nordeste só foi possível, graças à construção de uma imagem positiva do semi-árido, que contribuiu para a consolidação do turismo nesta região, que por muito tempo foi vista como região problema. E neste contexto acredita-se que o Estado teve papel substancial na propagação de uma imagem positiva (marketing) e, conseqüentemente, para a atração de capital privado no litoral nordestino. O Programa de Desenvolvimento do Turismo (Prodetur), doravante referido apenas pela sigla, foi fundamental para o fomento da construção de infraestrutura básica para a constituição das práticas litorâneas.

Entre os investimentos privados, podem ser citados: hotéis, pousadas, restaurante, *villages* e *resorts* residenciais. Os *resorts residenciais* são estabelecimentos erguidos geralmente em espaços pouco habitados, fora das capitais, encravados em áreas isoladas, usados para recreação de um público de classe alta. A maior expressão e a consolidação desses equipamentos no Nordeste brasileiro se deram a partir dos anos 2000, fruto de investimentos oriundos dos estados nordestinos (SILVA, 2010a).

Visto os avanços das atividades de turismo no Nordeste na atualidade, resultado do aumento de políticas em turismo que fortaleceram a atividade em

consonância com a implantação de investimentos privados na região, culminou no “fortalecimento de uma lógica de organização do espaço denotadora de uma concentração de recursos, investimentos e fluxos, principalmente nos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco”, e posteriormente no Rio Grande do Norte, ou seja, “a região se fragmenta evidenciando um “Nordeste Turístico”, associado às imagens representativas da maritimidade das capitais”. (DANTAS, et.al. 2006).

Visto a importância do turismo para o Nordeste, e a atual fragmentação desta região, evidenciando uma dinâmica associada ao turismo e que se concentra na zona costeira, a presente investigação pretende ampliar a compreensão sobre as políticas públicas de turismo e o mercado Imobiliário-Turístico com base no modelo espanhol de macrourbanização visto a expansão e expressão dos *resorts* e dos complexos turísticos residenciais nos últimos dez anos, e suas implicações no reordenamento espacial neste “Novo Nordeste”, com ênfase nos estados mais dinâmicos: Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará e suas regiões metropolitanas. Mapa 1.



Mapa 1 – Delimitação da área de estudo

Fonte: IBGE, 2012. Elaboração e Sistematização: Silva, M.N. de F.

Para analisar e compreender as implicações buscou-se os seguintes objetivos específicos: a) Analisar os atores envolvidos nesse processo de urbanização; b) Mapear a distribuição dos CTR e dos Resorts no litoral; c) Analisar e compreender d) o papel das políticas públicas de turismo na reorganização do espaço metropolitano litorâneo; e) Analisar os investimentos privados, ao longo do litoral, assim como, a origem e os valores de capital investido no litoral.

Portanto faz-se necessária uma análise das transformações causadas pela expansão dos *resorts* residenciais e dos complexos residenciais nos espaços metropolitanos e suas implicações no processo de urbanização a partir dos anos 2000. A pesquisa torna-se um diferencial para o entendimento acerca das reflexões de ordem estruturais e/ou governamentais que circunscrevem o modelo de funcionamento da região Nordeste a partir do momento em que há um direcionamento de políticas públicas em favorecimento desses empreendimentos de uso misto (sinergia entre turismo e componente imobiliário).

Questões de Pesquisa

Para analisar e compreender os espaços litorâneos, a partir da relação das políticas públicas de turismo e o capital imobiliário, algumas indagações nortearam a pesquisa:

- Qual o papel do Estado no processo de reordenamento espacial da região Nordeste do Brasil e para onde se direcionam as políticas públicas de turismo?
- De que forma o modelo espanhol de macroubanização turística serviu de modelo para a urbanização do Nordeste brasileiro?
- De que forma a reestruturação das atividades de turismo e do mercado imobiliário é responsável pela atual reordenação e valorização dos espaços litorâneos nos últimos anos?

- Qual o impacto da incorporação das segundas residências às atividades turísticas – *resorts* – no litoral das metrópoles nordestinas?
- Quais os capitais atraídos e onde são investidos?
- Quais os fluxos do setor turístico que são atraídos?

O Percurso...

Além desta **Introdução**, a dissertação está dividida em mais três capítulos, a saber: capítulo 2: **Turismo e Imobiliário**; capítulo 3: **O Estado e as políticas públicas de turismo no Nordeste**; capítulo 4: **O Imobiliário-Turístico nas metrópoles nordestinas**.

Para a construção da pesquisa, algumas etapas metodológicas foram fundamentais para orientar o pesquisador e para aproximar a realidade. O trabalho consistiu em três etapas: levantamento bibliográfico; análise documental e obtenção de dados qualitativos e quantitativos; produção de cartogramas.

No segundo capítulo, discutiram-se os conceitos de turismo residencial e o modelo de urbanização turística espanhol, que há muito vem inspirando o modelo do Nordeste. Para a construção do capítulo, foi necessário fazer um levantamento bibliográfico acerca dos principais temas: veraneio, turismo, imobiliário-turístico, políticas públicas e *resorts*, com o objetivo de alcançar pontes teóricas e empíricas para explicar o atual processo de sinergia entre as atividades de turismo e do imobiliário e seus novos usos e residencialidades.

No terceiro capítulo, são apresentadas as principais políticas públicas de turismo e são espacializadas suas ações ao longo dos litorais nordestinos, a fim de discutir o papel dessas políticas na consolidação do Imobiliário-Turístico nas metrópoles. Na construção desse capítulo, procedeu-se a um levantamento documental nas seguintes fontes: Banco do Nordeste (BNB) e Banco de Desenvolvimento do Nordeste (BNDS) para retirar os relatórios sobre o Prodetur I e o Prodetur II; sites municipais, estaduais e relatórios da CONFIEX, para coletar informações acerca do Prodetur Nacional; site federal, para colher relatórios do

PAC por estado, a fim de construir cartas geográficas no intuito de espacializar os investimentos ao longo do litoral em estudo.

O quarto capítulo foi construído com base numa análise comparativa das metrópoles nordestinas (Salvador, Recife, Natal e Fortaleza). Nesse tópico os empreendimentos imobiliários foram espacializados nos litorais dos estados da pesquisa com o intuito de compreender o reordenamento dos espaços litorâneos, assim como analisar as tipologias, os investidores e o público-alvo do Imobiliário-Turístico nas metrópoles.

Ainda neste capítulo, foram utilizados os bancos de dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e foi feito um levantamento documental nas fontes: relatórios BSH Internacional; sites dos resorts no Brasil; secretarias de turismo dos estados da Bahia, de Pernambuco, do Rio Grande do Norte e do Ceará. Colheram-se ainda informações de alguns empreendimentos turísticos e residenciais da pesquisa já compilado e organizado por Araújo (2011), e finalmente fez-se uso da cartografia para a construção de mapas para análise comparativa e compreensão dos processos nas diferentes metrópoles.

Concluindo, são trazidos os principais elementos e respostas encontrados ao longo da dissertação, apresentando novas questões a serem pesquisadas em futuras pesquisas, pois, longe de definir respostas definitivas e acabadas, a pesquisa provoca um debate técnico-científico-metodológico contínuo.



TURISMO E IMOBILIÁRIO: ALGUMAS REESTRUTURAÇÕES

Neste capítulo, tecem algumas considerações sobre o conceito de turismo residencial e as reestruturações do mercado a partir de “novos usos”, e de novas “residencialidades” e “mobilidades”, na busca de novas pontes teóricas e empíricas para compreensão da reordenação por que passaram as metrópoles litorâneas nordestinas em consequência dos investimentos estrangeiros. Portanto, o capítulo inicia com o subcapítulo **TURISMO RESIDENCIAL**: Uma breve introdução aos conceitos, onde se parte da premissa de que o conceito turismo residencial é o mais correto para a compreensão das reestruturações de mercado, assim como a tentativa de diferenciar o uso das segundas residências feito pelo tradicional fenômeno do veraneio e o atual uso do turismo residencial.

No subcapítulo **Turismo-Residencial**: O caso espanhol, apresenta-se o modelo de urbanização turística espanhol, não só pela sua escala, intensidade e volume, mas por influenciar o modelo sofrido pelo Nordeste, além de possuir uma gama de análises empíricas e críticas realizadas por pesquisadores da província de Alicante, que produzem trabalhos referentes ao processo de consolidação do turismo residencial na Espanha.

No subcapítulo Impactos do Turismo Residencial na Espanha apresentam-se os impactos socioambientais desse fenômeno observados e identificados pelos pesquisadores da Universidade de Alicante em algumas comunidades na Espanha, como a província de Valência.

No subcapítulo O Turismo Residencial no Nordeste Brasileiro são expostas as principais razões da atração desses investimentos estrangeiros na região e as quatro etapas do turismo residencial no Nordeste. Para finalizar o

capítulo 2, a autora desta pesquisa tece algumas CONSIDERAÇÕES SOBRE A SINERGIA ENTRE O TURISMO E O MERCADO DE SEGUNDA RESIDÊNCIA, seus pontos de conexão e principais características desse setor, que, longe de ser uma evolução do turismo e do imobiliário, consiste em apenas um setor que busca, nos pontos de sinergia entre as atividades, formas de atrair mais investidores e novos usuários.

2.1 TURISMO RESIDENCIAL: uma breve introdução aos conceitos

De acordo com Corbin (1989), historicamente, a segunda residência para fins recreativos ou descanso não é algo novo. Considerando apenas o período contemporâneo, a Europa ainda no século XIX mantinha como hábito a permanência sazonal em outro sítio, mais ameno e distanciado dos centros das cidades. Seja na praia ou no campo, nas montanhas ou nas florestas, as segundas residências para fins recreativos, de lazer e ócio espalham-se como modelos a serem seguidos tanto pela burguesia, em um primeiro momento, como pelos trabalhadores autônomos, pelos executivos modernos e pelos funcionários do Estado, difundindo-se na velocidade da técnica, da ciência e da informação (SILVA, 2010a).

Assis (2012) afirma que, para além do debate que as segundas residências suscitam, o aumento da mobilidade contemporânea possibilita novos usos desses domicílios e torna sua definição ainda mais intrigante. As práticas de morar e viajar são redefinidas com a evolução dos transportes e das comunicações e com a flexibilização do trabalho, estreitando as relações entre turismo e migração (ASSIS, 2012).

Portanto, as novas tecnologias de comunicação e o encurtamento das distâncias, principalmente ocorridas na Europa, com facilidades econômicas priorizadas no uso da moeda única (Euro) em conjunto com o barateamento das passagens de avião entre os países europeus, possibilitaram o aumento da mobilidade transnacional, os efeitos de migração país-país e o crescente fluxo de turistas residenciais, e também contribuíram para a diferenciação dos produtos do mercado imobiliário, com o objetivo de alcançar um maior número de usuários (SILVA, 2010a).

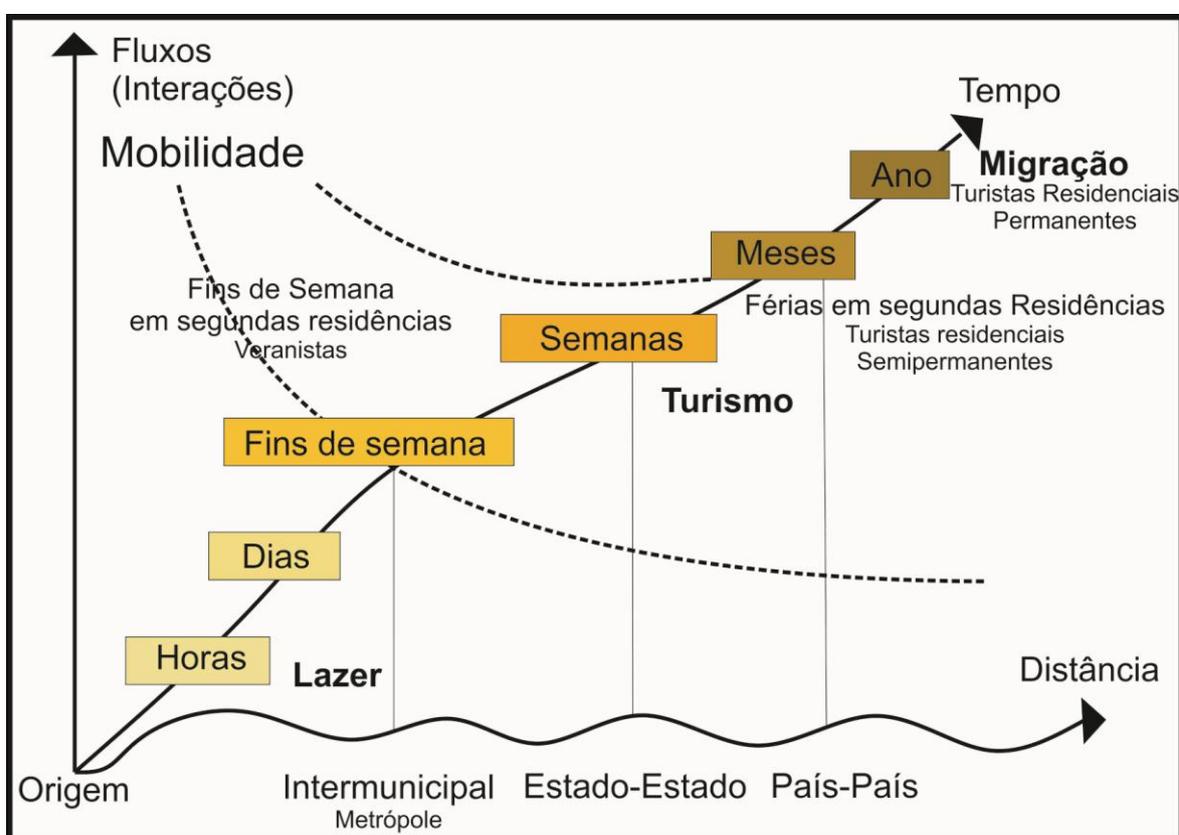
Devido, portanto, às reestruturações do mercado, na atualidade, podem-se encontrar novas tipologias de uso, como os *resorts* residenciais, os complexos turístico-residenciais, os *condo-resorts* e os *flats*, exemplos de novos produtos imobiliários os quais atraem novos usuários, principalmente estrangeiros e aposentados do norte europeu. Segundo Assis (2012), os aposentados europeus são os precursores da moradia transnacional, prática intensificada por eles nos anos de 1970, com novos estilos de vida que passaram a ser rotulados de turismo residencial. Na última década, esse fenômeno se espalhou por outros continentes, através de empreendimentos que unem as atividades de turismo à lógica imobiliária, cuja fusão tem resultado em uma “urbanização-turística” direcionada à formação de áreas residenciais segregadas que ofertam bons serviços e atraem construções de casas e condomínios para venda a turistas estrangeiros. As segundas residências se incluem entre essas novas moradias já que, mesmo sem perder seu velho uso para o veraneio de final de semana, passam a abrigar novos usuários que adquirem um segundo domicílio em outro país (ASSIS, 2012).

Afirma-se que as segundas residências fazem parte do turismo e das modalidades contemporâneas, portanto enquadrá-las no paradigma das novas mobilidades permite repensar seus diferentes usos, na atualidade, quando a expansão do turismo residencial amplia seu uso tradicional entendido como habitação de lazer, tornando-se também um alojamento turístico.

Não se pode, entretanto, comparar ou reduzir as segundas residências ao turismo residencial, Andreu (2005) alerta que este último constitui uma parte de uma realidade mais ampla do que são as segundas residências, portanto “[...] sempre que haja turismo residencial este ocorrerá em uma segunda residência, mas nem sempre que se utiliza uma segunda residência se pode falar de turismo residencial” (ANDREU, 2005, p.19).

É nesse sentido que se busca operacionalizar alguns conceitos adotados neste trabalho, diferenciando o veraneio como uma atividade de lazer da classe média local do turismo residencial praticado por visitantes estrangeiros que podem permanecer em casas, apartamentos e *condo-resorts* e complexos turísticos residenciais.

Verifica-se no modelo apresentado (Modelo 1) um entendimento acerca das segundas residências, percebendo-se, portanto, que os fatores de distância, tempo e mobilidade são necessários para se entender os diferentes fenômenos envolvidos. Portanto, as moradias secundárias servem para veraneio e para turismo residencial. O primeiro uso consiste em uma prática comum à classe média local, que possui sua casa de segunda residência próxima à sua primeira residência, normalmente em escala intermunicipal (metrópole) e a usa para fins de semana, férias e feriados.



Modelo 1 – Modelo de interações espaço-temporais das segundas residências

Fonte: Adaptado pela autora conforme Assis (2012).

Entretanto, os turistas residenciais estão diretamente relacionados com o fato da distância entre sua segunda residência e sua casa de origem (lar); logo, a distância explica a permanência longa desse tipo de usuário na segunda residência. Portanto, os turistas residenciais encaixam-se em duas modalidades em relação ao uso e o tempo de permanência das segundas residências: a

primeira modalidade é a dos turistas semipermanentes (permanecem por períodos de até seis meses), normalmente em escala nacional e internacional, que utilizam suas casas para férias longas; a segunda é a dos turistas permanentes³ (permanecem por mais de seis meses), que normalmente são estrangeiros portadores de vistos oficiais ou são imigrantes ilegais no país. Percebe-se, então, que a característica marcante de diferenciação entre os usuários de segunda residência (veranista e turista residencial) é a periodicidade com que o proprietário usa ou visita a sua casa, que está relacionada diretamente com a proximidade entre a primeira residência e a segunda e o tempo de permanência, período em que o turista permanece ininterruptamente em sua propriedade, podendo passar semanas, meses e anos.

O turismo residencial, como fenômeno, está relacionado às novas formas de mobilidade, residencialidade e ócio, próprias da pós-modernidade (ALEDO; MAZÓN, 2005a) e da globalização (PAPATERGODIS, 2000 apud ALEDO, 2008). Assume-se o conceito de turismo residencial dado por Assis (2012) e acredita-se que esse é um dos caminhos para compreender os novos usos, as novas residencialidades e os novos usuários, ou seja, o novo estilo de vida que não se enquadra nas definições de turismo, migração ou veraneio. Considera-se, portanto, que o turismo residencial comporta um conceito “[...] híbrido que, de fato, incorpora nuances tanto do imobiliário quanto do turismo, podendo em alguns lugares estarem mais próximos de um ou da outra atividade” (ASSIS, 2012, p.37). Desse modo, considera-se o turismo residencial como

A atividade econômica que se dedica à infraestrutura básica, construção e venda de habitações que conformam o setor extrahoteleiro, cujos usuários as utilizam como alojamento para veraneio ou residir, de forma permanente ou semipermanente fora de seus lugares de residência habitual, e que respondem a novas fórmulas de mobilidade e residencialidade das sociedades avançadas (ALEDO; MAZÓN; MANTECÓN, 2007).

³ Em relação à modalidade dos turistas permanentes, existem alguns pesquisadores que não os consideram como turistas residenciais, afirmando que esses usuários estão mais próximos do fenômeno de migração. Portanto, para uma maior compreensão dessa diferenciação, entre turismo e migração, indica-se o autor Vicente Rodriguez e seu texto *Turismo residencial y migración de jubilados* e o Professor da Universidade de Alicante, Hugo Andreu, e seu texto: *Unacercamiento al concepto de turismo residencial*.

Portanto, a associação da atividade imobiliária⁴ com o turismo é intensa e se evidencia nos seguintes itens: os produtos residenciais ocupam e competem por espaços turísticos com paisagens de apelo turístico; os residentes, durante o período de ocupação desses imóveis, não realizam atividades profissionais e têm práticas e comportamentos turísticos associados ao ócio e à busca de bem-estar e qualidade de vida; uma parte importante dos usuários desses produtos são veranistas, ocupando segundas residências, sejam de propriedade deles ou alugadas, ou ainda casas de familiares ou amigos; os usuários de unidades turísticas residenciais utilizam infraestrutura e serviços turísticos; a parcela dos aposentados que adquire uma residência possui critérios de motivações turísticas para a seleção de suas novas residências (ALEDO, 2008).

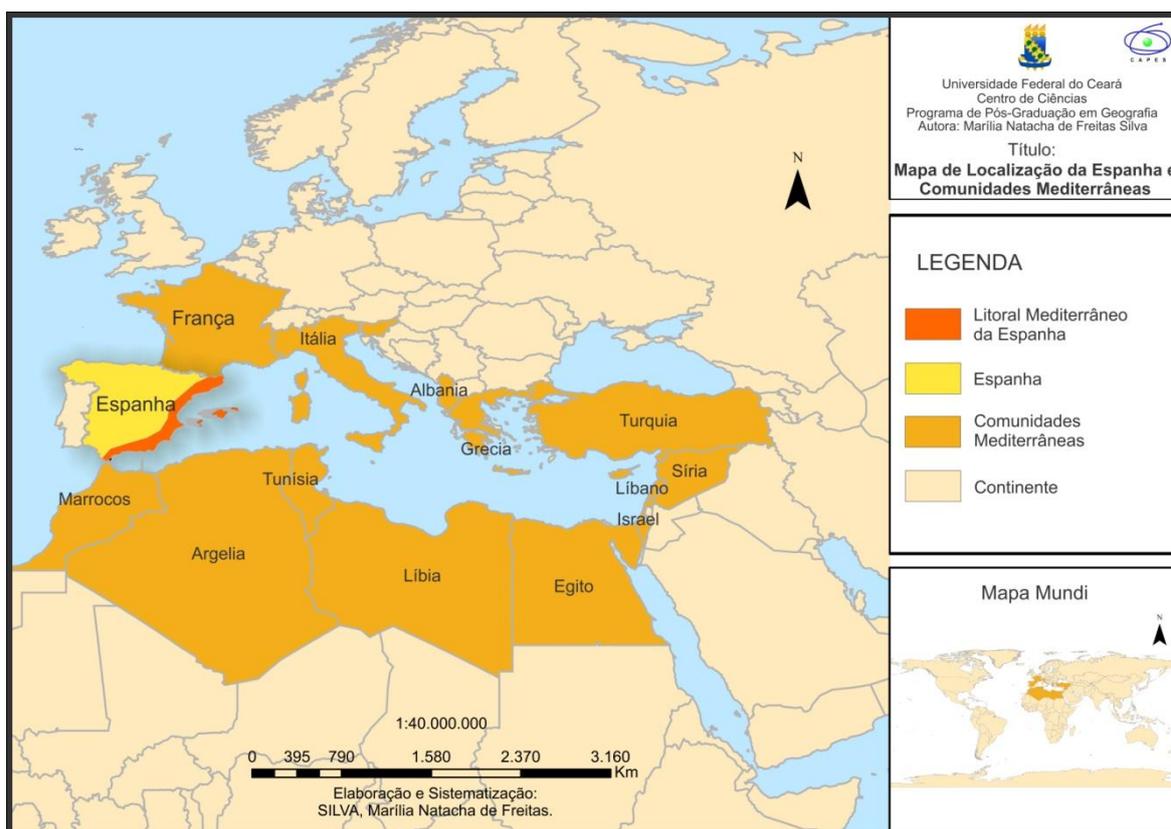
O objeto do turismo residencial não é atrair turistas e ofertar serviços, sua atividade central é produzir solo urbano, construir casas e vendê-las. Portanto, o entendimento do fenômeno torna-se mais complexo, pois ele abrange quatro operações: a compra da terra; a transformação da terra em solo urbano; a construção de habitações e a infraestrutura básica; a venda das habitações (ALEDO et al., 1996 apud ALEDO, 2008).

Após reconhecer a importância do conceito do turismo residencial para a compreensão das reestruturações de mercado na atualidade, cabe compreender esse fenômeno *in loco*. Portanto, o presente trabalho tomou como referência o caso espanhol, escolhido não apenas pela sua escala, intensidade e volume, mas também por influenciar fortemente o modelo de urbanização turística que o Nordeste do Brasil começou a utilizar nos últimos anos.

⁴ A sinergia entre o turismo e o imobiliário será apresentada ao final do capítulo 1, onde se apresentam as principais características e reestruturações do Imobiliário-Turístico.

2.2 TURISMO RESIDENCIAL: o caso espanhol

Desde as últimas décadas do século passado há um crescente processo de urbanização e construção do litoral espanhol (Mapa 2), provocado pelo turismo residencial consolidado nas terras espanholas, Mantecón, Mazón e Aledo (2007; 2008), e Nieves (2008). Essa atividade produziu a urbanização no litoral e contribuiu na economia com quase desaparecimento das atividades tradicionais (VERA REBOLLO, 1997 apud ALEDO, 2008), além de provocar fortes mudanças culturais, gerando impactos socioculturais devido ao atual processo de globalização (TORRES, 2003). Também induziu uma transformação da paisagem e graves impactos sobre o meio ambiente (ALEDO, 1999, 2007).



Mapa 2– Localização da Espanha e das comunidades banhadas pelo Mar Mediterrâneo

Fonte: Base Cartográfica do ArcGys. Elaboração e Sistematização: Silva, M.N. de F.

Esse processo, verificado na literatura espanhola sobre o assunto, traz consigo algumas razões para a consolidação do fenômeno na Espanha. Segundo Fernández, Muñoz e Timon (2011), não se pode desconsiderar uma favorável

conjuntura econômica que propiciou um excesso de liquidez no sistema financeiro e, conseqüentemente, facilitou o acesso do crédito para promotores imobiliários.

Também ressalta-se o importante papel dos gestores (Estado) no processo de desenvolvimento do turismo na Espanha, que transformou o país em um dos destinos preferidos pelas classes médias dos países europeus mais avançados (MANTECÓN, 2011). As boas condições climatológicas, os baixos preços e um ambiente sociopolítico que transmitia segurança foram fatores que contribuíram para a atração de milhões de europeus às costas mediterrâneas espanholas com a compra de segundas residências destinadas às práticas de lazer (MANTECÓN, 2011).

A demanda⁵ pelas segundas residências na costa espanhola, em primeiro lugar, é do mercado nacional, tanto das áreas próximas como de outras comunidades autônomas; em segundo lugar, em maior número a cada ano, os compradores ou investidores dessas segundas residências são europeus, procedentes principalmente do Reino Unido e da Alemanha, que passam longas temporadas ou migram definitivamente. Há também a demanda por parte de uma crescente quantidade de cidadãos que residem na Costa Branca, mas que mantêm uma vida ativa em seus países de origem. Por último, são os aposentados dos países ricos da União Europeia (UE), que buscam no turismo residencial uma maior qualidade de vida, mantendo um estilo bastante parecido com o turismo (NIEVES, 2008).

O turismo residencial contribuiu para a rápida transformação dos espaços litorâneos, sendo o motor principal das transformações da paisagem. Ao longo dos anos, apresentou novas modalidades, mobilidades e residencialidades, promovendo mudanças expressivas na atualidade.

Segundo Aledo (2008), é possível identificar quatro etapas no processo de desenvolvimento do turismo residencial na Espanha e um produto dominante em cada face, sem implicar no desaparecimento dos produtos anteriores.

⁵Em uma primeira fase, esses turistas residenciais visitam o destino de modo a descobrir suas potencialidades e atrativos. Depois surgem processos de massificação, procura por imóveis de modo individual e aumento na procura por serviços. Em uma terceira etapa, esse turismo residencial se consolida com a produção específica voltada ao novo segmento de mercado (SILVA, 2010).

A primeira etapa iria desde o início da implantação do setor, em meados de 1970, até o começo da década de 1980, e foi caracterizada pela implantação de pequenos loteamentos dispersos e prédios com apartamentos de frente para o mar, que ocupou boa parte da primeira linha da costa. Essa etapa distinguiu-se pela construção de edifícios de apartamentos e de muralhas de cimento e concreto que circunscreviam as melhores praias do litoral espanhol. Os usuários provinham principalmente das regiões próximas ao mediterrâneo e da população local.

A segunda etapa foi caracterizada pela difícil situação por que passou a Europa no período entre 1991 e 1994, que ocasionou a crise nas vendas de unidades residenciais, influenciando principalmente na queda da demanda dos compradores do Reino Unido. Apesar do baixo crescimento do turismo residencial, a etapa consistiu na implantação de projetos urbanísticos ambiciosos e logo apareceu um novo modelo de enorme êxito, copiado parcialmente do urbanismo norte-americano, formado por agrupações de chalés, casas e bangalôs, que instauraram uma unidade urbanística separada dos centros urbanos tradicionais (CASADO, 1999).

Na terceira etapa (1994-2002) surgiu a fórmula da macrourbanização (entre 1000 a 2500 unidades habitacionais – Uh's) integrada a campos de golfe, produtos imobiliários que vinham por vezes acompanhados de hotel de alto padrão. Esses produtos são pela primeira vez incorporados aos serviços e às atividades do turismo. Aledo (2008) destaca três razões para o surgimento dessa macrourbanização com campo de golfe:

- valor de um empreendimento com campo de golfe cerca de 40% mais elevado do que outro sem essa instalação (GREENPEACE, 2006, p.14);
- impossibilidade de encontrar solo disponível na costa litorânea, em consequência da quase total ocupação urbana do litoral;
- desqualificação de alguns destinos, consequência da massificação, do déficit de serviços e de infraestrutura e do problema da falta de segurança (ALEDO; MAZÓN, 2005).

Portanto, o setor turístico residencial espanhol buscou agregar um novo valor ao seu produto imobiliário, quando se viu obrigado a afastar-se da primeira linha da costa, substituindo o azul do mar pelo verde dos campos de golfe.

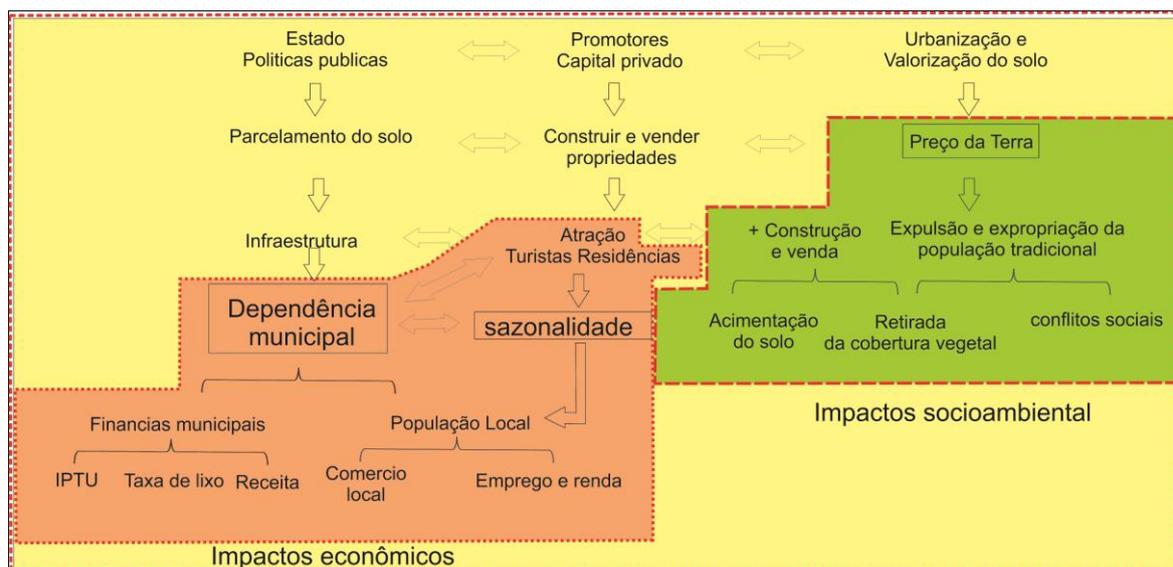
A partir de 2002, o turismo residencial inicia sua quarta fase de desenvolvimento na Espanha, caracterizando-se pelo aparecimento de um novo produto, o *resort* residencial⁶, que supõe um salto quantitativo e qualitativo no setor, o que Aledo (2008) intitula como o novo turismo residencial. O setor tem inventado um novo entorno turístico, exclusivo, privativo e centrípeto. Os *resorts* turísticos residenciais têm uma estrutura fechada, com fortes medidas de segurança que impedem o acesso de pessoas não autorizadas. As empresas promotoras administram e proporcionam uma larga série de serviços de saúde e atenção hospitalares, *fitness*, restaurantes, centros comerciais, centros de convenções e segurança. Segundo o mesmo autor, o objetivo é criar residências em unidades de ócio privativas, autônomas e independentes do território no qual se instalam (ALEDO, 2008).

Levando em conta a relevância, a escala, a intensidade e a consolidação do turismo residencial no litoral espanhol, cabe discutir e compreender o atual processo de impactos socioambientais que assolam o território espanhol, principalmente no litoral.

2.3 IMPACTOS DO TURISMO RESIDENCIAL NA ESPANHA

De acordo com o Modelo 2, verificam-se algumas particularidades do turismo residencial, como o processo de urbanização e valorização do solo litorâneo, processo evidenciado e consolidado pela ação do Estado (políticas públicas) em conjunto com as empresas imobiliárias (capital privado). Essa valorização compromete diretamente o preço da terra, contribuindo, de um lado, para a atração de uma demanda não local (classe média e classe média alta), e, por outro, para a expropriação e expulsão da comunidade local da primeira linha de praia, resultando em impactos econômicos e socioambientais (Modelo 2).

⁶ Para compreender o processo de transformação ocorrida nas formas de uso e residencialidades dos *resorts* ao longo da história, já que essa tipologia iniciou-se como exclusivamente hoteleira, recomenda-se a leitura da obra de Robert Christie Mill (2003), que apresenta também as diferentes tipologias de *resorts*, as definições e os conceitos.



Modelo 2– Impactos socioambientais e econômicos do turismo residencial.

Fonte: Aledo (2002); Aledo (2008). Elaboração e Sistematização: Silva, M.N. de F.

Em relação aos impactos econômicos, verifica-se como fio condutor a atração de turistas residenciais para os municípios litorâneos, usuários que contribuem para a dependência municipal em relação ao turismo residencial. Os municípios, por sua vez, investem em infraestrutura de suporte, com o intuito tanto de atrair mais licenciamentos para seu território como de aumentar as receitas sobre o uso do solo (Imposto Predial e Territorial Urbano– IPTU, taxa de lixo, eletricidade, Imposto sobre o Comércio, entre outras fontes). A população local também se torna dependente dos turistas residenciais, tanto em relação aos empregos diretos (caseiro, garçom, serviços gerais) quanto no pequeno comércio instalado nos municípios. Essas atividades sofrem com a alta sazonalidade do turismo residencial, em períodos de baixa estação. Os municípios recebem muito mais visitantes do que a cidade suporta, contribuindo para maiores lucros no comércio local, embora esse período traga grandes prejuízos para a própria população, como sobrecarga de energia, lixos nas ruas e nas praias e poluição sonora. Entretanto, no período de baixa estação, as cidades tornam-se verdadeiras cidades fantasmas, gerando subutilização das infraestruturas e aumento do desemprego (ALEDO, 2007). Para Liberal (apud ANDERÁOS, 2005),

O turismo residencial somente gera benefícios importantes no processo de construção e, para manter os níveis de emprego e riqueza, a atividade deve crescer constantemente. Para o autor, o uso territorial pela população residente gera poucos benefícios, por ser concentrado em curto espaço de tempo (fluxo intenso em períodos curtos), o que

acarreta um baixo nível de consumo anual por turista (LIBERAL apud ANDERÁOS, 2005, p. 40).

Quanto aos impactos nas esferas sociais e ambientais, estes estão relacionados diretamente ao preço da terra, que contribui dialeticamente para a expulsão e a expropriação da comunidade tradicional, e para atração de turistas residenciais, seduzidos pela produção desenfreada de empreendimentos turístico-imobiliários.

Em relação aos impactos sociais, o próprio preço da terra e dos produtos impossibilita a convivência da população local na primeira linha de praia, o que leva ao acirramento de conflitos entre os antigos e os novos usuários.

Em relação aos impactos ambientais, a atração de turistas residenciais e a produção desenfreada de solo urbano por parte dos promotores imobiliários provocam a retirada da cobertura de vegetação, a cimentação e a impermeabilização dos solos, propiciando a acimentação do litoral. A própria população local, muitas vezes, devido ao alto preço da terra somado ao alto custo de vida, acaba se mudando para áreas mais distantes da costa litorânea, ou para áreas com preços mais baixos.

O turismo residencial produz nas comunidades espaços segregados, substitui paisagens naturais por espaços artificiais, privatiza os espaços sociais, além de substituir o Estado, como agente provedor, pelas empresas promotoras. Alguns autores espanhóis fazem considerações sobre a insustentabilidade do turismo residencial na Espanha, apresentadas a seguir.

Aledo (2002), em seu texto: *Turismo Inmobiliario y la fagotización de La naturaleza*, busca apresentar a insustentabilidade do turismo residencial a partir da adaptação feita pelo próprio autor da teoria de vida do produto turístico de Butler⁷ (1980 apud ALEDO, 2002) para a teoria do ciclo do turismo imobiliário. Para a construção do trabalho, o autor parte de duas hipóteses principais: a primeira hipótese é que os espanhóis estão se aproximando das últimas fases do

⁷Embora Christaller (1963) apud Aledo (2002) tenha sido citado como um dos primeiros a propor essa teoria de evolução para os destinos turísticos, as etapas do ciclo de vida dos destinos são mais bem detalhadas por Butler (1980) apud Aledo (2002), que identifica seis estágios do ciclo de vida, que são: exploração, envolvimento, desenvolvimento, consolidação, estancamento, declínio ou renovação.

Ciclo do Produto Turismo Imobiliário na província de Alicante, e a segunda é que os fatores que motivaram o estancamento do produto são a perda da qualidade ambiental e o esgotamento do principal recurso do turismo imobiliário: as terras utilizáveis.

Como já verificado no tópico 2.1, o turismo residencial, ao contrário do turismo convencional, não tem como objetivo atrair turistas e ofertar serviços, mas sua atividade central é produzir solo urbano, construir casas e vendê-las (ALEDO, 2008). Portanto, o turismo residencial está associado diretamente ao processo de expansão da urbanização (ALEDO, 2002). Nesse sentido, o autor afirma sua hipótese ao dizer que o turismo residencial pertence muito mais à economia imobiliária do que ao setor turístico, por isso a atividade turística residencial apresenta o ciclo de vida do turismo imobiliário, a partir da adaptação do ciclo de Butler para explicar as fases vividas na província de Alicante (ALEDO, 2002):

- 1- Exploração: construção de chalés à borda da praia, realizada de forma individual.
- 2- Envolvimento: construção (de caráter local) de chalés e apartamentos na costa pelas primeiras empresas; são construídas as primeiras infraestruturas de vias para facilitar o acesso.
- 3- Desenvolvimento: *boom* do turismo residencial, quando o planejamento é nulo por parte do setor público. Dá-se a busca por novas áreas para o turismo residencial; aparecem grandes empresas construtoras; ocorre a construção de grandes projetos, o entupimento da primeira linha de costa, e a expansão do modelo para municípios de segunda linha.
- 4- Consolidação: aparecimento dos primeiros sinais de esgotamento do modelo, quando desaparece solo útil na primeira linha de praia. Consolida-se a expansão para os municípios de segunda linha (com grandes construções). A total ausência de planejamento, a chegada massiva de turistas residenciais e a baixa qualidade da oferta turística provocam uma imagem negativa do produto no mercado.

- 5- Estancamento: municípios de primeira linha sem terras úteis para o seu desenvolvimento. Serviços e infraestruturas de má qualidade, imagem negativa do produto. Uma vez explorado e esgotado o solo útil, as empresas se transferem para outros municípios. Ocorre a expansão do modelo para áreas mais interioranas, a busca por novos espaços para a reprodução do modelo
- 6- Declínio ou Renovação: no caso de fim total, as empresas imobiliárias buscam novos espaços para a reprodução do modelo em relação à troca de função: as cidades podem se inclinar para novas funções, como cidades dormitórios ou de primeiras residências, ou também pode acontecer a renovação, a eleição de novos usos, novas residencialidades ou mobilidades.

Em resumo, apresentam-se os elementos principais que têm provocado a culminação negativa do ciclo de vida do produto imobiliário: o esgotamento do solo urbano; a ausência de planejamento; a má qualidade do produto global; a destruição dos recursos naturais; a ausência de uma oferta complementar; a má imagem dos produtos turísticos e dos destinos.

A saturação desses espaços litorâneos da Espanha, assim como a elevação dos preços em diversas outras localidades europeias, têm sido apontadas como algumas das principais causas da busca por novos destinos para a atividade do Imobiliário-Turístico, entre os quais o Brasil figura como uma das opções (SILVA, 2010a).

2.4 O TURISMO RESIDENCIAL NO NORDESTE BRASILEIRO

Em relação ao Brasil, o turismo vai aparecer simultaneamente com o apogeu da industrialização na década de 1960 (RODRIGUES, 1996), que possibilitou as seguintes ocorrências: a formação de uma classe média (ideologia do turismo e lazer); a rodoviarização do País; a criação de aeroportos e portos (portas de entrada do País). Mas é apenas na década de 1990 que a tipologia *resorts* se sobressai no litoral brasileiro, principalmente no Nordeste, graças à aposta nos fatores: turismo de sol e praia; disponibilidade de extensas áreas ainda não urbanizadas e seus baixos preços; verbas advindas do Prodetur/NE.

Esse período é demarcado pela instalação de *resorts* de capital externo e exclusivamente hoteleiros.

No pós-2000, com as políticas de turismo já consolidadas e com os investimentos da segunda etapa do Prodetur/NE, o turismo se inclina para o mercado internacional. Essa etapa é demarcada pela atração de empreendimentos hoteleiros agregados ao produto imobiliário, o chamado turismo residencial, prática consolidada em países como Portugal e Espanha.

O turismo e o imobiliário no Nordeste brasileiro são resultado da inserção da atividade do turismo como atividade econômica principal na região. Os estados Pernambuco, Bahia, Ceará e Rio Grande do Norte são os principais portões de entrada de turistas internacionais no Nordeste, através dos aeroportos das suas capitais, que já contabilizam mais de cem voos semanais provenientes da Europa (LIMONAD, 2007). Devido à atual consolidação do turismo nos estados nordestinos, cresce na região a oferta de empreendimentos multifamiliares (*flats*, *condo-resorts*, complexos turísticos residenciais e outros), voltados para o turismo residencial e internacional, com turistas interessados em adquirir imóveis particulares para uso de segundas residências⁸ ou para investimento (ASSIS, 2012).

Essa atração crescente de capital externo no litoral nordestino, ao longo dos seus 3.300 km de litoral, é resultado de diversos atrativos para a instalação de segundas residências: praias ensolaradas por quase todo o ano, ausência de catástrofes, hospitalidade, infraestrutura crescente e, sobretudo, baixos preços do solo (ASSIS, 2012), além de estabilidade financeira, apontada por Cruz, (2009). Assis (2003) ainda destaca três razões principais para a atração de investimentos do turismo residencial no Nordeste, quais sejam:

- incremento no número de voos para o Nordeste;
- saturação do mercado imobiliário espanhol;

⁸ Convivem na região dois mercados em operação para a produção de segunda residência: um tradicional, formado por pequenos incorporadores e pelos próprios veranistas, de lazer de final de semana, e outro formal, composto por médios e grandes imobiliárias, que se expande com a entrada de agentes internacionais no processo de construção, marketing e venda dos empreendimentos do Imobiliário-Turístico.

- sensível aumento da segurança jurídica nos negócios⁹.

Além das razões citadas acima, Cruz (2005), Limonad (2006), Silva e Ferreira (2007) e Dantas (2000 e 2010) destacam a importância e a relevância das políticas públicas de turismo para a consolidação da região Nordeste como destino turístico internacional. Para recepcionar e viabilizar o turismo internacional, o governo federal, sob a presidência de Fernando Henrique Cardoso, implantou o (Prodetur/NE), programa que tinha por meta criar condições gerais e infraestruturas diversas de suporte para implantar o turismo em moldes empresariais no Nordeste, como também no norte de Minas Gerais e no Espírito Santo (LIMONAD, 2006).

Inicialmente, a região Nordeste foi beneficiada com investimentos do Prodetur¹⁰ I e II, programas de desenvolvimento do turismo que contribuíram para a consolidação das práticas marítimas no Nordeste (1991-2012). O Prodetur I foi criado pela Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) em parceria com a Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR), no ano de 1991, cujo objetivo era a melhoria da infraestrutura básica e dos serviços públicos. O Programa teve em sua primeira fase um investimento total (BID¹¹ + local) de R\$ 1,3 bilhão, com a participação dos estados assim distribuída, em ordem decrescente: Bahia, com R\$ 500 milhões; Ceará, com R\$ 268 milhões; Sergipe, com R\$ 112 milhões; Maranhão, com R\$ 103 milhões; Alagoas, com R\$ 101 milhões; Pernambuco, com R\$ 86 milhões; Paraíba, com R\$ 80 milhões; Piauí e Rio Grande do Norte, ambos com R\$ 79 milhões. O Prodetur I marcou o processo de internacionalização do turismo do Nordeste, uma vez que viabilizou as conexões e as interações espaciais, a partir de investimentos em aeroportos e no sistema viário. O programa teve como objetivos específicos: aumentar o turismo

⁹ Sobre o aumento da segurança jurídica nos negócios, ler os trabalhos de Silva (2010) e Araújo (2011).

¹⁰ O Prodetur I, II e o Prodetur Nacional divulgam as cartas-consulta com valores em dólares com o intuito de padronizar a discussão das políticas públicas. O presente trabalho propôs converter os valores para o real (R\$). Conversão de Moedas – Fonte: Banco Central do Brasil (BCB), data da cotação utilizada 31/08/2012, taxa de 2, 0366.

¹¹ O Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) é uma organização financeira internacional com sede na cidade de Washington/Estados Unidos da América, criada no ano de 1959 com o propósito de financiar projetos viáveis de desenvolvimento econômico, social e institucional, e promover a integração comercial regional na área da América Latina e do Caribe. Atualmente, o BID é o maior banco regional de desenvolvimento do mundo e serviu como modelo para outras instituições similares em níveis regional e sub-regional.

receptivo; prolongar a permanência do turista no Nordeste; induzir novos investimentos na infraestrutura turística; gerar emprego e renda com a exploração direta ou indireta da atividade turística.

A segunda fase do programa, o Prodetur II, destacou-se pela diversificação dos produtos turísticos, privilegiando, além da infraestrutura, a formação e capacitação de empresários e gestores públicos que atuam na atividade turística, procurando aumentar a competitividade entre os estados da região. Foram investidos R\$ 800 milhões, em ordem decrescente: Pernambuco, com R\$ 293.712 milhões; Bahia, com R\$ 173.954; Ceará, com R\$ 141.150 milhões; Rio Grande do Norte, com R\$ 80.213 milhões; Piauí, com R\$ 59.456 milhões; Alagoas, com R\$ 28.827 milhões.

Na atualidade (2007-2015), existem dois programas: o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Prodetur Nacional, ambos criados no governo Lula, disponibilizando, juntos, 9,6 bilhões de reais só na região Nordeste do País. O Prodetur Nacional é um programa regional de desenvolvimento do turismo que veio complementar o Prodetur I e o Prodetur II, programas lançados ainda na década de 1990 e início do ano 2000, respectivamente. O programa teve seu lançamento no governo Lula em 2008, com financiamento inicial de R\$ 3,2 bilhões, e visa aumentar a competitividade dos destinos turísticos do País e consolidar a política de turismo nacional por meio de um modelo de gestão pública descentralizada e cooperativa.

O programa possui ações regionais, estaduais e municipais, ou seja, os próprios estados da Federação possuem autonomia para escolher a carta de crédito de financiamento e as localidades beneficiadas. Entretanto, para conquistar uma carta de crédito do BID ou da Confederação Andina de Fomento (CAF)¹², os estados e os municípios devem elaborar suas próprias cartas-consulta, contendo objetivos, metas, orçamento e aplicação dos investimentos por área. Além disso, após a aprovação das cartas, os estados precisam iniciar as

¹² A CAF é um banco de desenvolvimento criado em 1970 e composto atualmente por 18 países da América Latina, do Caribe e da Europa, e por 14 bancos privados da Região Andina. A instituição promove um modelo de desenvolvimento sustentável mediante operações de crédito, subsídios e apoio na estruturação técnica e financeira de projetos do setor público e privado na América Latina.

obras com o dinheiro do Tesouro Estadual ou Municipal para, assim, efetivar e receber a quantia total do financiamento.

Em três anos de lançamento do programa, já são 25 cartas-consulta entregues e aprovadas, sendo 19 referentes às Unidades da Federação (UF) e 6 a municípios. Entre os estados com cartas já aprovadas no Nordeste em ordem decrescente de investimentos, encontram-se: o Ceará, com uma soma de U\$250 milhões ou R\$ 509 milhões; Pernambuco, com U\$ 125 milhões ou R\$ 254 milhões; Sergipe, com U\$ 100 milhões ou R\$ 203 milhões; a Bahia, com U\$ 85 milhões ou R\$ 173 milhões; o Rio Grande do Norte, com U\$ 75 milhões ou R\$ 152 milhões; o Piauí, com U\$ 50 milhões ou R\$ 101 milhões; o Maranhão, com U\$ 40 milhões ou R\$ 81 milhões; a Paraíba, com U\$38 milhões ou R\$ 77 milhões. Dos nove estados nordestinos, oito já têm cartas de crédito aprovadas, somando aproximadamente U\$ 763 milhões ou R\$ 1.553.925.800,00 bilhões no Nordeste, incluindo investimentos do BID e contrapartida dos estados e do Ministério do Turismo.

O PAC foi lançado em 28 de janeiro de 2007 pelo governo federal e tem abrangência nacional. O programa prevê um investimento total de R\$ 503,9 bilhões de reais, que serão gastos prioritariamente em transporte, infraestrutura, energia, habitação e saneamento. O PAC engloba um conjunto de políticas públicas, sendo uma pequena parte (11% do valor total do programa) direcionada para apoio ao turismo. Essa parcela é investida, na maior parte, em rodovias e aeroportos, e uma soma de R\$ 61.700,0 bilhões nos estados brasileiros, concentrando a maior parte dos investimentos nas regiões Nordeste e Sudeste do País.

No Nordeste, será gasto um montante de R\$ 8.547,9 bilhões, assim distribuídos entre os estados, em ordem decrescente: Bahia, R\$ 3.500 bilhões; Alagoas, R\$ 1.648 bilhões; Pernambuco, R\$ 1.265,9 bilhões; Sergipe, R\$ 1.011 bilhões; Paraíba, R\$ 600,4 bilhões; Rio Grande do Norte, R\$ 458,5 bilhões; Piauí, R\$ 32,8 bilhões; Ceará, R\$ 31,3 bilhões.

Discutidos os programas e os investimentos nos estados, visto a importância do setor público para a efetivação e a consolidação do turismo

residencial no Nordeste brasileiro, cabe apresentar o turismo residencial no espaço-tempo no Nordeste e suas novas relações e reestruturações.

No turismo residencial do Nordeste, segundo a pesquisa de Demajorociv et al. (2011), são identificadas quatro etapas¹³. A primeira (século XIX – 1960) surge ainda no século XIX em algumas capitais, como Recife e Salvador, e já nas décadas de 1920 nas capitais de Fortaleza e Natal. Nesse momento, a presença de casas de veraneio construídas por representantes da pequena classe média do Nordeste ocuparam determinadas regiões da costa do litoral, principalmente concentradas nas capitais, devido à dificuldade de circulação na época. O período foi marcado por casas destinadas exclusivamente para curtas temporadas, como feriados e férias escolares.

Apenas na segunda etapa (1970-1990) o fenômeno da segunda residência ganha maior expressão nas cidades. Na década de 70, devido ao advento do carro e a investimentos em pavimentações de estradas, as cidades vivem um verdadeiro boom imobiliário, quando as casas ultrapassam até mesmo os limites da capital, incorporando municípios vizinhos à prática de veraneio. Segundo Cruz (2000 apud DEMAJOROCIV et al., 2011), embora nesse período tenha ocorrido um *boom* na construção de segundas residências, foi o turismo que teve maior destaque econômico. A autora afirma que a partir das décadas de 1970 e 1980 se inicia o desenvolvimento de megaprojetos turísticos voltados a prover as regiões de uma infraestrutura hoteleira, e o Estado foi um dos protagonistas principais dessa época, com o papel de delimitar e lotear as áreas a serem ocupadas e viabilizar o financiamento dos empreendimentos por meio de recursos de bancos regionais e nacionais e de incentivos fiscais. O resultado dessa iniciativa pública na região Nordeste materializou-se na chegada de turistas nacionais e internacionais tendo um pequeno grupo deles interessados em adquirir casas ou terrenos para construção de segundas residências.

A terceira etapa (1990-2000) marca o início da expansão efetiva do turismo residencial na região, fase ainda de crescimento significativo,

¹³ As quatro etapas apresentadas neste tópico, tendo como base a pesquisa de Demajorociv et al. (2001), foram usadas como modelo e base metodológica para a construção do segundo capítulo da qualificação, intitulado: o Estado e a consolidação do Imobiliário-Turístico nos estados nordestinos – Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará.

caracterizada pela construção de pequenos condomínios fechados, apartamentos e *flats* (capital). Essa etapa contou principalmente com o incentivo do Prodetur Nordeste, programa que, segundo Dantas (2010) e Limonad (2006), foi um divisor de águas, possibilitando e consolidando destinos turísticos no cenário internacional mediante investimentos em aeroportos, saneamento e rodovias.

A quarta etapa (2002 até a atualidade)¹⁴ é caracterizada pela sinergia entre o turismo e as atividades imobiliárias, pelo surgimento de novos produtos, novos usos, novas mobilidades e novas residencialidades. Essa etapa tem características muito próximas à do modelo espanhol, já que os maiores investidores e compradores em potencial no Nordeste são as redes espanholas e portuguesas, sendo nítida a atração de grupos internacionais de investidores do novo perfil de turistas consumidores de produtos do Imobiliário-Turístico. Um verdadeiro processo de urbanização das praias acontece no Nordeste na atualidade, contribuindo para mudanças nas esferas sociais, culturais e espaciais, tornando imprescindível a pesquisa sobre o fenômeno, sobre suas principais características e implicações nos espaços, o que possibilita a realização de planejamento para prevenir os impactos já vividos no mediterrâneo espanhol.

2.5 CONSIDERAÇÕES SOBRE A SINERGIA ENTRE TURISMO E MERCADO DE SEGUNDA RESIDÊNCIA

As atividades do turismo e do imobiliário contribuem desde o século XX para o reordenamento do litoral, produzindo solos urbanos e valorizando os espaços litorâneos. Entretanto, devido ao avanço da tecnologia, houve mudanças significativas no mercado imobiliário, sendo necessários novos aportes teóricos para a compreensão das segundas residências, assim como das novas tipologias, dos novos usos e usuários, resultado da reestruturação do mercado desse tipo de residência.

Segundo Assis (2012), quando se pensava em segundas residências, relacionava-se imediatamente a uso ocasional para lazer e descanso da classe

¹⁴ Cabe ressaltar que nesse período a atividade imobiliária sofreu alguns baques devido à crise mundial de 2008, que afetou principalmente os países Espanha, Portugal e Grécia, ou seja, os principais mercados investidores de turismo residencial no Brasil. Essa crise será evidenciada apenas no capítulo 4.

média local em finais de semana, férias e feriados. Essas residências, no entanto, estabelecem relações sociais mais amplas que não se restringem ao tradicional veraneio da classe média local; elas incorporam o fenômeno do turismo residencial praticado pelos estrangeiros que adquirem moradias em outros países.

Esse fenômeno de compra de residência transnacional foi intitulado pela mídia de turismo residencial, e é uma prática que vem se consolidando no Brasil devido a algumas circunstâncias, a saber: a) estabilidade financeira do País; b) fatores climáticos; c) políticas públicas de incentivo; d) estoque de terra; e) avanço do meio técnico-científico, que contribuiu no encurtamento das distâncias, pelo advento do avião e pelo barateamento das passagens, por exemplo, fatos que possibilitaram a mobilidade de pessoas entre diferentes países e facilitaram a atração de investidores e a procura por domicílios transnacionais no Nordeste brasileiro, como também na Metrópole de Fortaleza, (Silva e Ferreira, 2007; Dantas, 2010; e Assis, 2012).

Portanto, desde a década de 1980, muitos pesquisadores não medem esforços para analisar e avaliar teórico-metodologicamente as atividades do turismo e do imobiliário e suas implicações na produção dos espaços. Mas os trabalhos as caracterizam e as analisam separadamente, como atividades concorrentes, com lógicas próprias em cadeias produtivas próprias, fato evidenciado por Silva (2010a). Essas pesquisas analisam ora o mercado de segunda residência ora as atividades turísticas como atividades individuais.

Essa separação deve-se, primeiramente, ao fato de que as atividades de turismo e as de veraneio andam em caminhos diferentes, mas elas apresentam pontos comuns, tanto é que na atualidade encontram-se *resorts* agregando o capital imobiliário de segunda residência em suas atividades. Na literatura acadêmica, esse tema é pouco discutido, dificultando a análise desse fenômeno em suas particularidades. Neste tópico da presente pesquisa propõe-se apresentar o mercado Imobiliário-Turístico e algumas considerações sobre o tema, tentando, por exemplo, pôr em pauta os principais motivos de união entre as atividades envolvidas.

Dessa forma, longe de desconsiderar as abordagens teórico-metodológicas apontadas até hoje para a explicação dos fenômenos de segunda residência e do turismo, porque o turismo e o mercado imobiliário, como setores e atividades são maiores do que o mercado Imobiliário-Turístico, o trabalho vem alertar sobre o surgimento e a intensificação desse mercado nas metrópoles nordestinas nos últimos anos, como a captação de investimentos estrangeiros em uma lógica de expansão global.

O chamado Imobiliário-Turístico tem como objetivo aumentar a liquidez das vendas, superar os ganhos e reproduzir o capital com mais fluidez em uma lógica de expansão global, ou seja, a atividade almeja superar os limites supracitados do turismo e do mercado imobiliário tradicional. Nesse movimento de superação de lucros, torna-se importante entender o setor do mercado Imobiliário-Turístico, que nada mais é do que a sinergia entre essas atividades; portanto, os problemas de uma cadeia produtiva são a solução da outra, criando um verdadeiro sistema de retroalimentação entre as atividades. No Quadro abaixo, elaborado por Silva (2010a), podem ser feitas algumas considerações,

Quadro 1– Síntese do modelo estratégico do Imobiliário-Turístico para a tomada de decisões no investimento

TURISMO	Imobiliário-Turístico	IMOBILIÁRIO
Problemas básicos	Sinergia	Oportunidade
1 Alta sazonalidade	1.m	m. Propriedade pode dissociar-se do uso corrente
2 Alto custo de produção dos equipamentos	2.y	y. Baixa desvalorização no tempo
3 Necessidade de adiantamento de capital	3.y	o. Mão de obra não qualificada (baixos salários)
4 Mão de obra qualificada	4.o	l. Segurança jurídica da propriedade
5 Demanda não local em mercados externos	5.l	m. Propriedade pode dissociar-se do uso
6 Alto investimento em	5.m	
	6.z	

marketing e promoção		corrente
7 Não estocagem de bens turísticos	7.m 7.k	z. Capacidade de valorização rápida do imóvel produzido
8 Suscetibilidade à variação de moda, efeitos climáticos, externalidades, etc.	8.w	m. Propriedade pode dissociar-se do uso corrente k. Custo de manutenção repassado ao proprietário
9 Alto custo de manutenção	9.k	w. Segurança no investimento em longo prazo k. Custo de manutenção repassado ao proprietário
10 Elasticidade	10.n	n. Inelasticidade

Oportunidades	Sinergia	Problemas
a. Acesso aos mercados consumidores globais	a.vi. a.iii.	vi. Demanda e renda locais iii. Alto custo da produção
b. Maior experiência na captação de recursos no mercado financeiro	b.vii.	vii. Tempo longo de retorno do investimento
c. Incorporação de valor por meio do capital simbólico, paisagens, cultura e natureza	c. ii. d.vii.	ii. Escassez de terra e localizações centrais. vii Tempo longo de retorno do investimento.
d. Capacidade de agregar valor em novos serviços e atrativos	e.v. e.iv.	v. Dependência da Legislação iv. Alto custo de infraestrutura
e. Entendimento, por partes das políticas públicas, do turismo como oportunidade de geração de renda e competitividade	f. i.	i. Mao de obra não qualificada
f. Necessidade de incorporar tecnologia atualizada		

Fonte: Silva (2010a). Adaptado pela autora.

No Quadro 1, encontram-se as oportunidades e os problemas básicos do turismo do mercado imobiliário, discussão que facilita entender as estratégias de mercado, em um primeiro debate. A construção dos equipamentos de turismo é de alto custo e requer adiantamento de capital, o qual muitas vezes é concedido por financiamento, fato que contribui para o alto risco dessa atividade, visto a possibilidade de não retorno financeiro dos equipamentos e o fechamento deles. Além disso, é necessário um grande investimento em marketing e promoção ao longo do ano, aliado ao alto custo de manutenção do equipamento, por causa da alta sazonalidade, o que traz graves consequências ao turismo; a ociosidade dos equipamentos turísticos durante a maior parte do ano provoca a queda de preço das acomodações para se adequar à relação procura-oferta.

Esses quatro principais pontos elencados já por Silva (2010a) são pontos negativos e arriscados para o capital turístico. Quando se fala em adiantamento de capital para a construção dos hotéis e equipamentos coletivos de lazer do hotel e em alto custo de marketing das redes hoteleiras (administradoras dos *resorts* residenciais) para atrair o mercado de turistas genéricos, ao longo do ano, fala-se em problemas da cadeia produtiva do turismo que são oportunizados quando agregados ao capital imobiliário, o chamado Imobiliário-Turístico.

O alto custo de marketing favorece o acesso dos consumidores globais, como por exemplo, os turistas residenciais, ou seja, favorece a valorização do empreendimento e sobrevaloriza os preços dos lotes, casas e apartamentos, mantendo o empreendimento no cenário nacional e internacional e sua valorização ao longo dos anos, atraindo turistas (investidores) tanto de caráter estrangeiro como nacional. Outro ponto importante é que o adiantamento de capital é consolidado com as próprias vendas dos equipamentos residenciais nos *resorts* e posteriormente pode ser investido em equipamentos turísticos do empreendimento, como os hotéis e os equipamentos de lazer coletivos (restaurantes, *fitness*, piscinas, golfe, tênis, entre outros), evitando crises financeiras.

O mercado de segunda residência pode solucionar os problemas da manutenção dos equipamentos turísticos e os da sazonalidade, pois:

- A propriedade pode dissociar-se do uso corrente, ou seja, mesmo que o proprietário não vá sempre ao empreendimento, ele tem responsabilidades sobre ele, como o pagamento mensal de taxa de condomínio e a taxa anual de manutenção.
- O uso da segunda residência ultrapassa os períodos de férias, contribuindo para o uso frequente dos equipamentos hoteleiros internos— restaurantes, bares ao longo da área da piscina, serviços de limpeza de quarto – nos finais de semana, nos feriados e nas férias.

Como pode ser observado, a sinergia entre o mercado imobiliário de segunda residência e o turismo contribui para a superação de alguns problemas das cadeias produtivas individuais das atividades, estimulando um retorno financeiro com maiores ganhos.

Compreendido o Imobiliário-Turístico num primeiro momento, é necessário um exercício de compreensão das principais diferenças encontradas nas segundas residências tradicionais e nas segundas residências agregadas ao componente de turismo, nos *resorts* residenciais.

Segundo o Quadro 2, podem-se perceber algumas diferenças entre as segundas residências em ambos os casos. No primeiro caso, a segunda residência é direcionada para o mercado internacional e nacional, os empreendimentos são de padrão internacional, unindo a sofisticação das grandes redes hotelarias ao lazer imobiliário. No outro caso, as segundas residências têm como característica principal a espontaneidade dos usuários. Faz-se necessário, portanto, diferenciar essas lógicas mercadológicas e suas contribuições na produção do espaço, segundo suas estratégias de mercado.

Como já apresentado, a diferença marcante entre as segundas residências tradicionais e as instaladas em *resorts* é o mercado consumidor. Se no primeiro tipo prevalecem a espontaneidade, a autoconstrução dos proprietários e a simplicidade na maioria dos projetos imobiliários de construtoras locais, alcançando diferentes públicos, da classe alta até uma classe média baixa, nos *resorts* residenciais os investidores estrangeiros, as incorporadoras e as construtoras consolidam o produto no mercado internacional e nacional,

sobrevalorizando-o, e o restringindo o mercado de segunda residência para classes mais abastardas, principalmente compradores de origem estrangeira.

Quadro 2– Análise comparativa das atividades do mercado imobiliário De segunda residência

Segundas Residências	Segundas Residências
Turismo Residencial–Resort	Veraneio
Público-alvo: Classe Alta	Público-alvo: Classes Média e Baixa
Capital Internacional	Capital Local
Até 6 meses/mais de seis meses	Férias, feriados, finais de semana.
Não espontaneidade	Espontaneidade
Marketing dos lugares	Simbologia dos lugares (família e naturalidade, proximidade com a 1ª residência)
Construtoras e incorporadoras	Autoconstrução
Interação direta das políticas públicas	Interação indireta das políticas públicas
Padrão Internacional	Simplicidade
Grupos Hoteleiros	Não
Serviços Hoteleiros	Não
Pool Hoteleiro	Não

Fonte: Elaborado pela autora.

No caso do turismo residencial nos *resorts* residenciais, segundo Assis (2012), a permanência dos usuários pode variar de seis meses (turistas semipermanentes) a mais de seis meses (turistas permanentes) ininterruptos, por causa da distância entre o proprietário e a propriedade. No caso das segundas residências tradicionais, usadas para veraneio local, pela proximidade entre a primeira e a segunda residência, os proprietários passam curtas temporadas, mas sempre retornam para suas casas de veraneio nas férias, nos finais de semanas e feriados, sendo frequente sua visita ou estada na casa.

A espontaneidade, característica dos veranistas tradicionais, é demarcada desde a escolha do lugar para a construção da segunda residência, muitas vezes influenciada pela proximidade com a primeira residência. Entretanto, nos *resorts* residenciais a compra da casa para uso de segunda residência é demarcada pelo marketing das praias, construído e divulgado no cenário nacional e internacional tanto pelas redes hoteleiras quanto pelas políticas públicas de turismo. Existe

também a disputa entre os municípios para a atração desses empreendimentos, fator que chama a atenção do mercado de turistas residenciais, motivados pelo lazer e pelo investimento. Portanto, pode-se afirmar que a compra da segunda residência é motivada pelo empreendimento em si, distanciando o proprietário da relação sentimental comprador-lugar.

Outro fator relevante é a autoconstrução, que define o processo de urbanização litorânea no Nordeste em um primeiro momento da história, fruto da espontaneidade da construção das casas de veraneio, quando os proprietários compravam lotes residenciais e construíam suas casas do zero. Diferente da autoconstrução, que demarca o veraneio tradicional, o mercado imobiliário de segunda residência nos *resorts* é marcado pelas grandes incorporadoras e construtoras, as quais desenham os projetos e são responsáveis pelos processos desde a venda de lotes até a construção dos equipamentos residenciais (casas, apartamentos, bangalôs), além dos equipamentos de lazer coletivos (tênis, golfe, *fitness*, piscinas e centro de convenções).

Outra característica marcante dos *resorts* residenciais é a união do mercado imobiliário com os grupos hoteleiros, os quais contribuem para a dinamização dessas atividades e a valorização dos espaços litorâneos. Esses grupos trazem para o mercado de segunda residência o padrão internacional dos equipamentos. Por exemplo, uma rede como a Vila Galé no Brasil ou em qualquer país possui a mesma sofisticação e igual atendimento do empreendimento original, atraindo um número maior de turistas internacionais, que podem vir a ser possíveis compradores de segunda residência em potencial.

Ainda outro fator relevante dessa sinergia é a contribuição das políticas públicas, que se fazem presentes desde o marketing do empreendimento até os investimentos em infraestrutura turística interna, como saneamento, eletricidade, arruamento e vias de acesso ao local.

Em relação aos serviços hoteleiros, esse é um fator que gera importante discussão, pois muitas leituras acadêmicas têm a preocupação de diferenciar o veranista do turista. Afirmam que o primeiro não se utiliza dos serviços hoteleiros da cidade, como restaurantes, hotéis, mercantil, pousadas, pois leva consigo o que necessita para o uso no dia a dia. No entanto, o turista se utiliza desses

serviços. Nos *resorts* residenciais, esse fator de diferenciação não contribui para a análise, pois os proprietários se utilizam diretamente dos bares, dos restaurantes, das lojas de conveniência e das atividades sociais que acontecem dentro do empreendimento. Por isso, distinguir o proprietário de segunda residência tradicional e o proprietário de uma residência em um *resort* é uma tarefa difícil, e, portanto, não é o objetivo desta pesquisa, muito embora consista em um exercício de analisar as reestruturações do mercado de segunda residência na atualidade.

Quadro 3– Tipologias e formas de administração dos empreendimentos

Tipologia	Características
Hotel Resort	Tem a função exclusivamente hoteleira, sem haver componentes imobiliários. O que diferencia o hotel <i>resort</i> de um hotel convencional é a localização, a função e a sofisticação. Normalmente os hotéis <i>resorts</i> se localizam fora dos centros urbanos, encontram-se próximos a paisagens exóticas e consistem em empreendimentos de lazer autocontidos.
Condo-resort	É um condomínio que adota serviços e componentes hoteleiros, como restaurantes, bares, serviços de limpeza, e outros. Integra, também, um sistema de <i>pool</i> hoteleiro, ou seja, os proprietários dos apartamentos podem alugá-los durante um determinado período e neles residir em outro período do ano, de acordo com a convenção do condomínio.
Complexo turístico residencial	É um empreendimento de múltiplos componentes: hoteleiro, residencial e turístico, combinando, portanto, duas, ou mais categorias de instalações. Como tal, tende a ser maior do que as outras tipologias. Oferecendo mais de um tipo de propriedade e de padrão de utilização, pode atrair mercados diversificados. Os seus pacotes de comodidade são mais abrangentes e usualmente consistem de, pelo menos, duas atrações mais importantes, como praia e golfe, ou esqui e golfe. Além disso, o complexo oferece tipologias tanto de compras como de aluguéis, possibilitando, assim, como o <i>condo-resort</i> , o <i>pool</i> hoteleiro, quando o proprietário pode usufruir da propriedade em um determinado período do ano para sua estada e alugá-la em outro período.
Propriedade	Características
Timeshare	É definido como “o direito a acomodações em um local de férias por um período específico a cada ano, durante um número determinado de anos ou para sempre”. Os proprietários pagam um valor determinado, que pode ser à vista ou financiado, por um período de sete a dez anos, além das taxas anuais de manutenção, administração e operação. A tipologia permite ao comprador da propriedade desfrutar de uma rede de resorts no mundo todo.
Fracionado ou pool hoteleiro	Estabelecimento em que o proprietário paga uma taxa mensal, recebendo em troca os serviços de manutenção do imóvel. A administradora coloca o imóvel em uma carteira de locação oferecida ao mercado, e o proprietário recebe uma porcentagem das locações feitas no ano.
Administrado	Empresa local que oferece serviços de manutenção, pagamento de impostos, hospitalidade e imobiliário aos proprietários. Ao contrário do fracionado, essa modalidade apenas zela pelo bem e pelo interesse do proprietário em sua ausência, não garantindo a hospedagem de terceiros no imóvel.

Fonte: Adaptado pela autora conforme Mill (2003) e Silva (2010a).

A integração ou sinergia do imobiliário com o turismo contribuiu para os maiores lucros e a rentabilidade nos negócios, principalmente com a locação conjunta de unidades imobiliárias, denominada pool hoteleiro, que, segundo Tosta¹⁵ (s/a), constitui um sistema independente de qualquer formalidade; é uma sociedade em conta de participação com o objetivo de lucro comum, onde a administradora (empresa hoteleira) é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes são os sócios ocultos. Ou seja, é um sistema associativo em que os proprietários de unidades de um empreendimento imobiliário destinam suas unidades para a exploração hoteleira, fato comum no setor Imobiliário-Turístico. Em razão da possibilidade de conseguir maiores lucros e longevidade dos empreendimentos, o Imobiliário-Turístico reestrutura o mercado de vendas das segundas residências, criando novas tipologias e formas de propriedade (Quadro 3) no intuito de alcançar um mercado consumidor mais amplo.

Este capítulo possibilitou uma discussão acerca do Imobiliário-turístico e uma introdução aos conceitos. Cabe apresentar, posteriormente, no terceiro capítulo, o papel do Estado na consolidação turismo residencial no Nordeste.

¹⁵ Retirado do trabalho: **O pool hoteleiro como sociedade em conta de participação**. Disponível em: <<http://200.145.119.5/artigos/joaootaviotosta.pdf>>. Acesso em: 2 ago. 2012.



O ESTADO E AS POLÍTICAS PÚBLICAS DE TURISMO NO NORDESTE

Embora as atividades do turismo e do imobiliário sejam capazes de internacionalizar os lugares, a transformação apontada não ocorre meramente por força do acaso. O planejamento tem papel primordial, portanto ressalta-se a importância do Estado e de suas políticas públicas enquanto elemento facilitador para a geração de divisas, na implantação de infraestrutura logística (Estado) e na atração de capitais privados (capital imobiliário), contribuindo na atual valorização dos espaços litorâneos.

Dessa forma, faz-se necessário compreender as políticas públicas de turismo desde o Prodetur I (1992-2005), passando pela sua segunda fase (2005-2012), pela inserção do Prodetur Nacional (2010-2015) e pelo Programa Federal PAC (2007-2015) e suas contribuições no tempo-espaço, para o entendimento da consolidação e produção do espaço litorâneo dos seguintes estados: Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará. Dessa forma, este capítulo estrutura-se com base na análise e compreensão das ações das políticas públicas:

a) **Prodetur I:** o divisor de águas. Neste tópico, apresenta-se a primeira fase do programa, o Prodetur I, lançado nos anos 90, caracterizando-se como o divisor de águas em razão de suas ações marcantes no domínio logístico e de seu papel como indutor de grandes transformações no ordenamento territorial da região Nordeste, com ênfase na sua zona costeira (DANTAS, 2010).

b) **Prodetur II:** a continuação das políticas públicas no Nordeste. Apresenta-se aqui a segunda fase do Prodetur no Nordeste, quando se deu prioridade a segmentos e ações não priorizadas na sua primeira fase, que seriam

a qualificação profissional, a proteção ambiental e o fortalecimento institucional, os quais contribuíram para qualificar os lugares turísticos.

c) **Prodetur Nacional:** a interiorização e a regionalização do turismo. Neste item discutem-se esses dois fenômenos espaciais turísticos (a interiorização e a regionalização) que contribuíram para expandir o turismo para novas regiões.

d) **O PAC e os megaeventos:** a internacionalização do turismo nordestino. Analisa-se aqui que o governo federal valoriza o turismo como atividade econômica e o destaca no programa de aceleração do crescimento do País, possibilitando a expansão da atividade para os diferentes territórios brasileiros com o intuito de internacionalizar o Brasil através dos megaeventos.

3.1 PRODETUR I: o divisor de águas

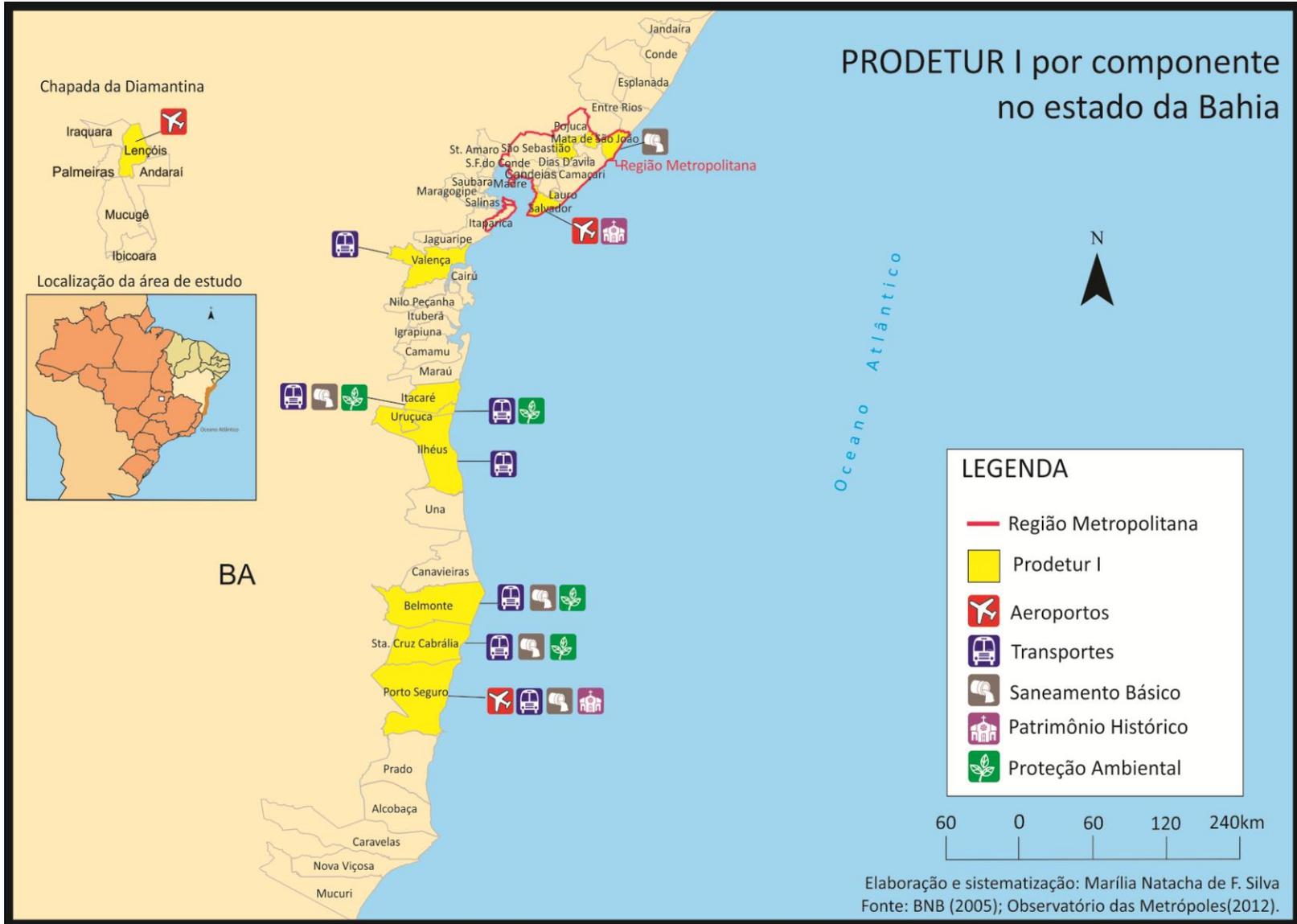
O Prodetur I consistiu, antes de qualquer coisa, num divisor de água, no que concerne às políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento da atividade turística em escala regional. Alguns estados do Nordeste apostaram na corrida em busca de transformar os espaços em destinos turísticos e de promovê-los no cenário internacional, com o intuito de atrair capitais nacionais e internacionais. A Bahia, Pernambuco, o Rio Grande do Norte e o Ceará são, de longe, os estados que mais atraem capitais turísticos e imobiliários para seus territórios.

Inicialmente, urge compreender o papel dos governadores no planejamento do Prodetur para cada estado. Em relação à primeira fase do programa, percebem-se duas lógicas: a primeira lógica, comum aos governos do Rio Grande do Norte e da Bahia, direcionou os investimentos do Prodetur buscando fortalecer os municípios que já possuíam uma pré-condição para a dinâmica do turismo, incorporando um ou outro município, como o caso dos investimentos na Região Metropolitana do Rio Grande do Norte, e os investimentos na capital baiana e no litoral sul baiano. Em contraponto, a segunda lógica buscou levar os investimentos em infraestrutura básica para áreas até então ainda não incorporadas à dinâmica de valorização dos espaços litorâneos, como o caso de Pernambuco e do Ceará, fato evidenciado na pesquisa de Dantas (2010).

No caso do estado da Bahia, o investimento do Prodetur I foi de R\$ 500 milhões, investidos prioritariamente em infraestrutura de suporte, como ocorreu nos outros estados. Os investimentos e suas principais ações foram: R\$ 214.014.520,21 milhões nos aeroportos de Salvador, Ilhéus e Porto Seguro; R\$ 2.479.684,04 milhões em proteção ambiental; R\$ 18.410.052,19 milhões em patrimônio histórico; R\$ 86.633.756,03 milhões em saneamento. Além disso, foram investidos R\$ 92.774.344,53 milhões no setor de transporte, mais precisamente na rodovia BA-001, de Ilhéus a Itacaré, na rodovia Porto Seguro-Trancoso, na rodovia Santa Cruz Cabrália-Belmonte e no acesso viário do Aeroporto Dep. Luís Eduardo Magalhães ao atracadouro de Valença (Mapa 3).

O Prodetur/BA teve dois papéis fundamentais: o papel de descentralizar o turismo para outras áreas do estado, já que até a década de 1970a cidade de Salvador aparecia como o único destino turístico, criando regiões prioritárias¹⁶ para investimentos do Prodetur, e o papel de internacionalizar os municípios polos dessas regiões como destinos turísticos: na capital de Salvador (Baía de Todos os Santos e Costa do Dendê); em Ilhéus (Costa do Cacau); em Porto Seguro (Costa do Descobrimento) e em Lençóis (Chapada da Diamantina). Os investimentos foram aplicados prioritariamente em aeroportos (Salvador, Porto Seguro e Lençóis), com a intenção de receber os turistas e distribuí-los aos municípios vizinhos dos municípios polos. Segundo Dantas (2009), as capitais têm a função principal de ser o portão de entrada dos turistas na região, portanto verdadeiros pontos de recepção e de distribuição de fluxos turísticos nos estados nordestinos. No caso da Bahia, não só a capital possui essa função, mas também a possuem os municípios polos citados acima.

¹⁶ Costa dos Coqueiros: Lauro de Freitas, Camaçari, Mata de São João, Rios, Esplanada, Conde, Jandaíra; Baía de Todos os Santos: Salvador, Vera Cruz, Jaguaripe, Itaparica, Salinas da Margarida, Saubara, Santo Amaro, Cachoeira, São Félix, São Francisco do Conde, Madre de Deus e Maragogipe; Costa do Dendê: Valença, Taperoá, Cairu, Nilo Peçanha, Ituberá, Igrapiúna, Camamu e Maraú; Costa do Cacau: Itacaré, Uruçuca, Ilhéus, Una e Canavieiras; Costa do Descobrimento: Santa Cruz de Cabrália, Porto Seguro e Belmonte; Costa das Baleias: Prado, Alcobaça, Caravelas, Nova Viçosa e Mucuri; Chapada da Diamantina: Lençóis, Andaraí, Mucugê, Palmeiras, Iraquara, Itaetê, Seabra, Rio de Contas, Érico Cardoso, Piatã e Abaíra.



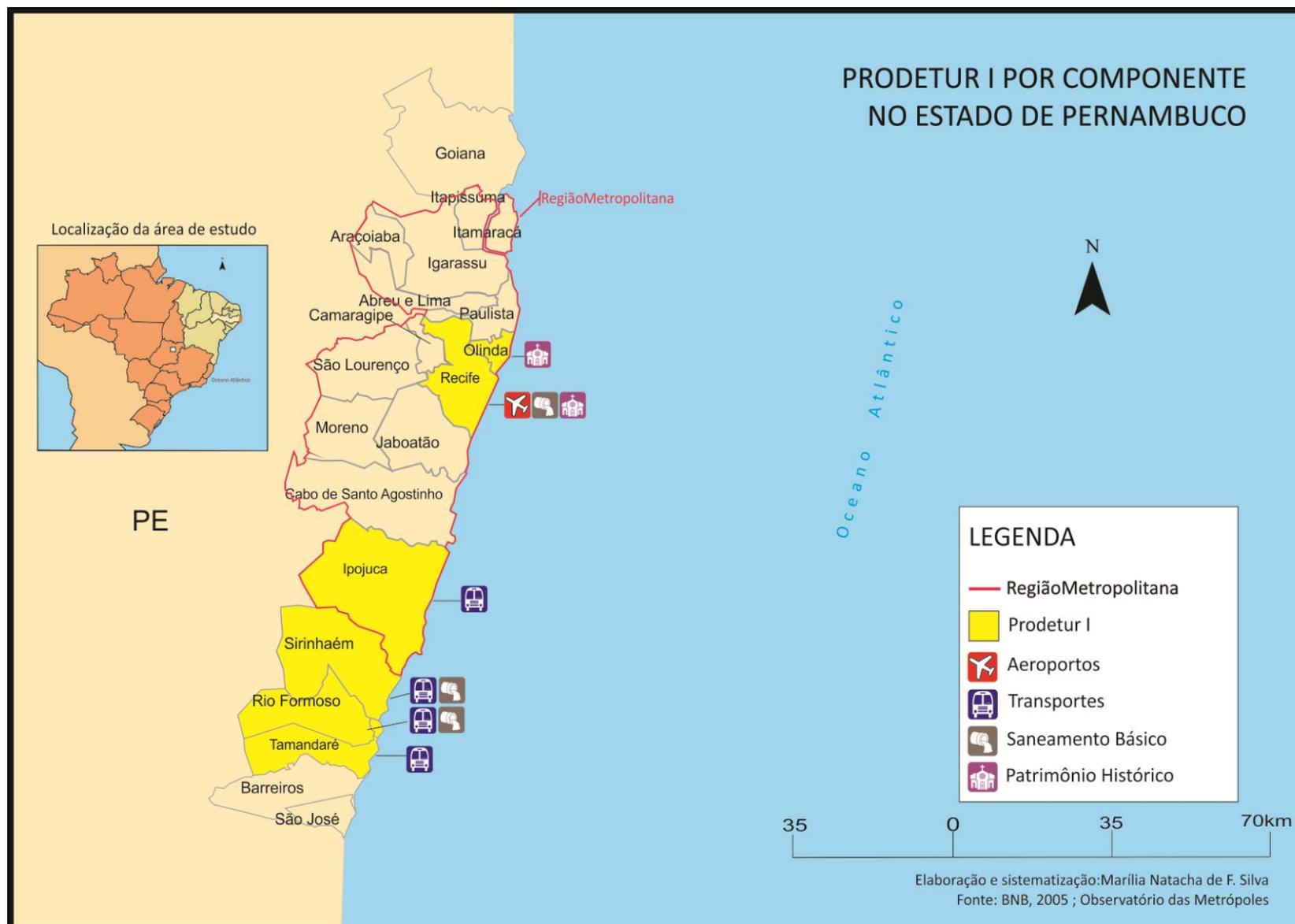
Mapa 3 –Prodetur I por componente no estado da Bahia
Fonte: BND, 2005; BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles, 2012.

No caso de Pernambuco, o estado não priorizou fortalecer os municípios que detinham pré-condições para o turismo, como exemplo, a Ilha de Itamaracá; ao contrário, buscou induzir o turismo, direcionando os investimentos em infraestrutura básica para áreas ainda não incorporadas à dinâmica de valorização dos espaços litorâneos, como as praias de Muro Alto, dos Carneiros e Porto de Galinhas, ambas no litoral sul do estado.

Em Pernambuco, o investimento efetuado na primeira etapa do Prodetur/PE (1992-2005) totalizou R\$ 86 milhões, aplicados prioritariamente em infraestrutura de suporte, sobretudo no Polo Costa Dourada¹⁷, na ampliação e modernização do Aeroporto Guararapes (R\$ 6.310.894,98 milhões), em Recife; em patrimônio histórico (R\$ 27.082.010,58 milhões) na Capital e em Olinda; em saneamento (R\$ 19.891.660,98 milhões) nos municípios de Recife – Rio Formoso e Sirinhaém.

Foram feitos também investimentos em transporte, no montante de R\$ 16.033.744,00 milhões, aplicados em obras na pavimentação da PE-061 e da PE-076; na via de acesso ao Muro Alto; na adequação da Via Litorânea dos Carneiros; na Via Litorânea Guadalupe; na via de penetração sul/ entrada PE-060/ Praia dos Carneiros. A obra em transporte consistiu na principal característica do PRODEUTR I em Pernambuco, que foi promover as praias do litoral sul ou antigo Polo Costa Dourada e integrá-las ao turismo de Recife, dando-lhes condições de competirem com as praias dos outros estados nordestinos, conforme Mapa 4.

¹⁷ O antigo Polo Costa Dourada foi institucionalizado em 1991, e era formado pelos municípios: Cabo de Santo Agostinho, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Coroa Grande.



Mapa 4—Prodetur I por componente no estado de Pernambuco
Fonte: BNDS, 2005; BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles.

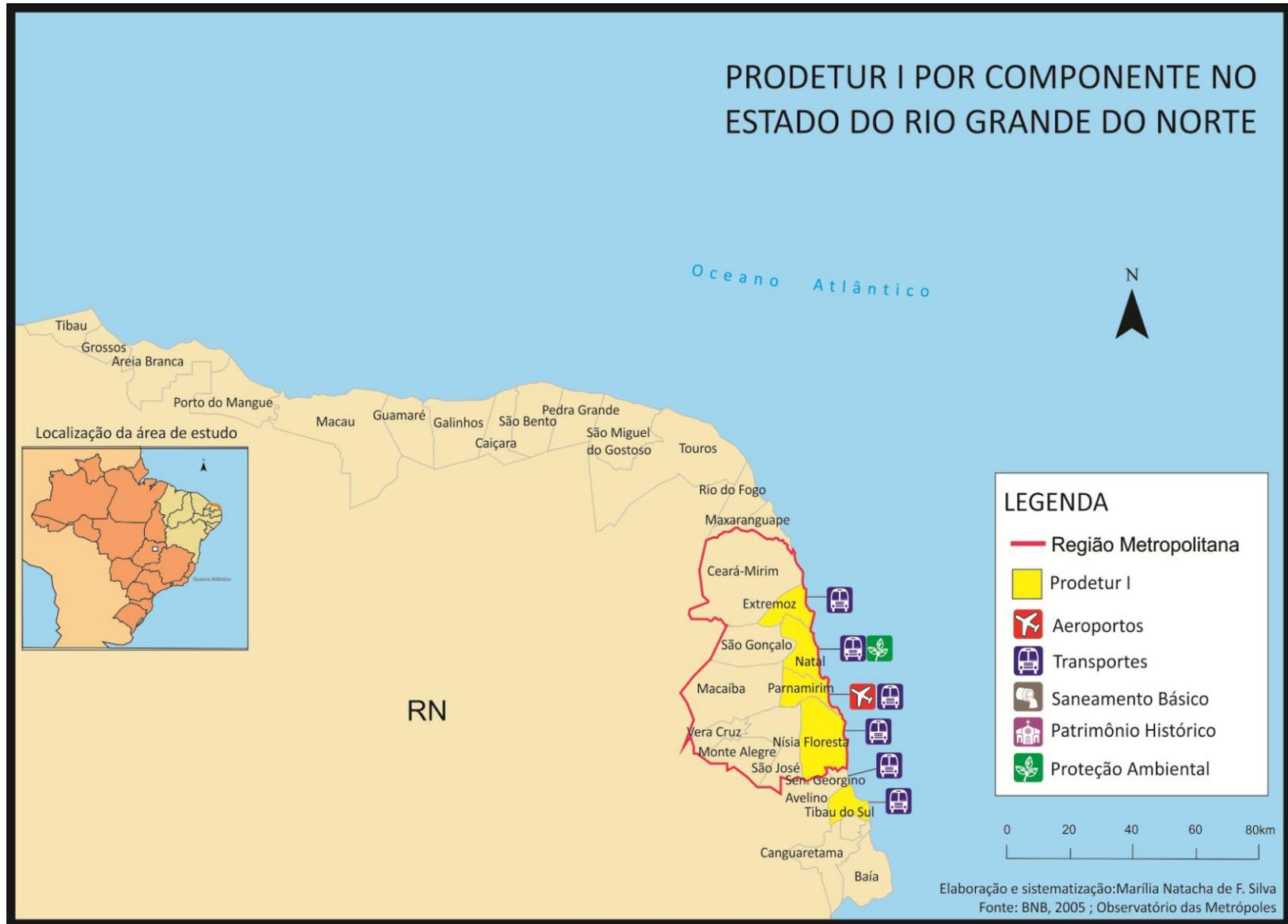
O estado do Rio Grande do Norte tem atraído inúmeros investimentos para o setor Imobiliário-Turístico em seu litoral, principalmente na região metropolitana¹⁸, caso que se explica devido ao planejamento dos governos do estado potiguar e do estado baiano de fortalecer os municípios que já possuíam pré-disposição para o turismo.

No Rio Grande do Norte, o investimento (R\$ 79 milhões) efetuado na primeira etapa do Prodetur/NE foi fundamental para a inserção mais efetiva do estado no fluxo turístico internacional e para a atração de investimentos estrangeiros. A ampliação e modernização do aeroporto e os investimentos no sistema viário (estradas) marcaram o processo de internacionalização do turismo potiguar, uma vez que esses dois componentes viabilizaram as conexões e interações espaciais do lugar no mundo.

De acordo com o Mapa 5, o Prodetur I teve como prioridade investimentos em infraestrutura de suporte, com a ampliação do aeroporto em Parnamirim (R\$ 41.099.835,54 milhões), e em proteção ambiental (R\$ 2.970.488,35 milhões) e saneamento (R\$ 11.558.972,09 milhões) no Parque das Dunas¹⁹ e na praia de Ponta Negra/Natal, respectivamente. Houve investimento também em transporte, principal característica do Prodetur I no estado, que foi conectar por vias a região metropolitana com o novo polo turístico do litoral sul, através do investimento de R\$ 12.166.087,26 milhões em obras na BR-101, na RN-313 e na RN-063, com o intuito de expandir o turismo para novas áreas.

¹⁸ Região Metropolitana de Natal: Ceará-Mirim, Extremoz, Natal, Parnamirim, Nísia Floresta, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e São José de Mipibu, Vera Cruz e Monte Alegre.

¹⁹ O projeto Parque das Dunas – Via Costeira, está localizado em um trecho de orla com cerca de 8,5 km de extensão, entre as praias de Ponta Negra e Areia Preta. De acordo com o documento oficial, os seguintes objetivos nortearam a concepção do projeto Parque das Dunas: proteger o sistema geológico e geomorfológico das dunas; conter a ocupação desordenada e predatória da área; impedir o crescimento da favela (bairro de Mãe Luíza) e, ao mesmo tempo, promover melhoria de suas condições de urbanização; obter o aproveitamento ótimo do potencial turístico e de lazer da faixa litorânea; promover a interligação litorânea de Natal, dunas e Ponta Negra (GOVERNO DO ESTADO DE RIO GRANDE DO NORTE apud GONÇALVES et al., 2006).



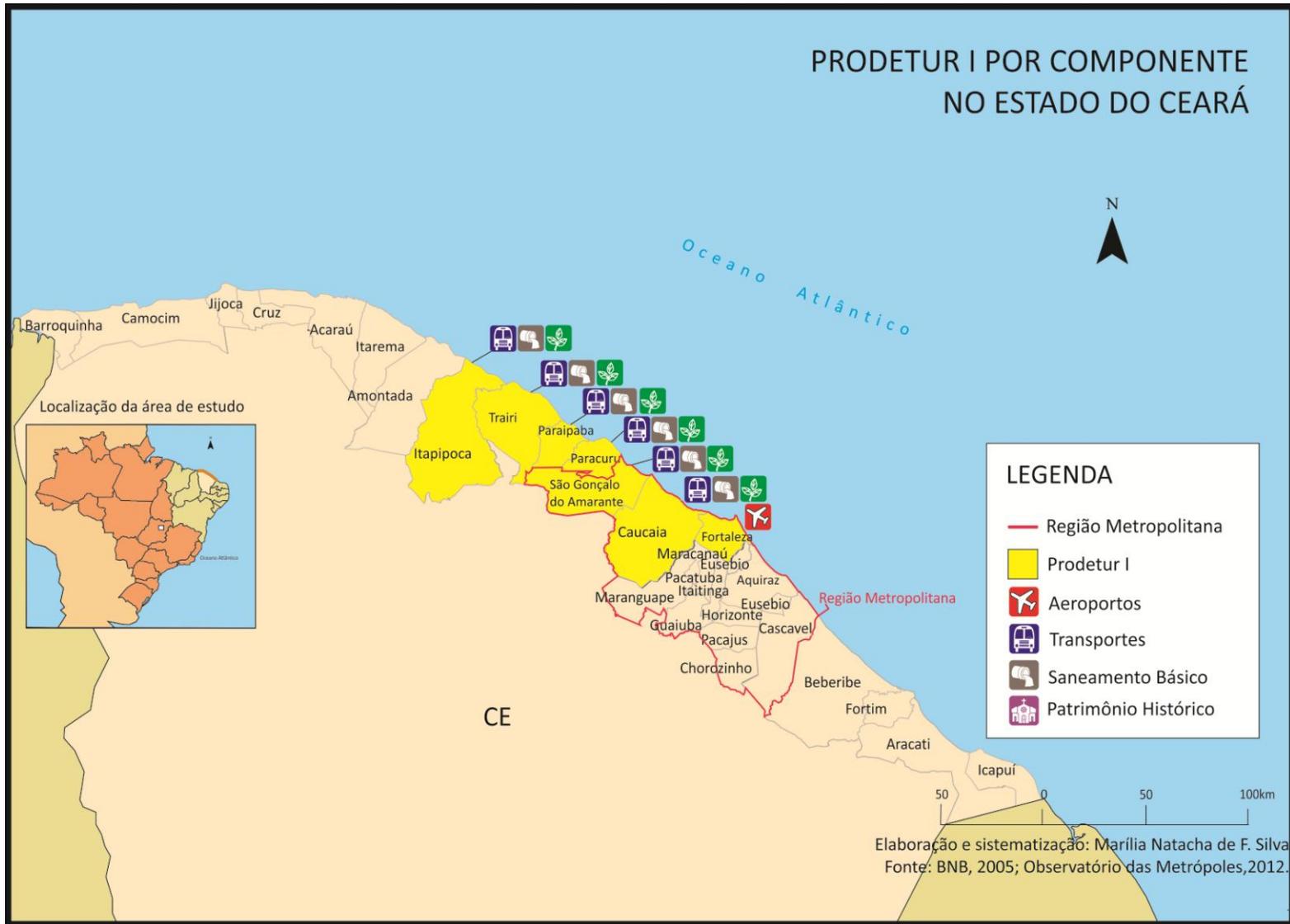
Mapa 5 –Prodetur I por componente no estado do Rio Grande do Norte
Fonte: BNDS, 2005; BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles.

O estado do Ceará, assim como os outros estados referidos na pesquisa (Bahia, Pernambuco e Rio Grande do Norte), vem atraindo investimentos para o setor do Imobiliário-Turístico também em seu litoral, principalmente nos municípios litorâneos da Região Metropolitana²⁰ de Fortaleza. Esse caso vai muito além da implementação de políticas públicas no Ceará, já que os governos desse estado e de Pernambuco não priorizaram fortalecer os municípios que detinham pré-condições para o turismo, ao contrário, buscaram induzir as atividades turísticas direcionando os investimentos em infraestrutura básica para áreas ainda não incorporadas à dinâmica de valorização dos espaços litorâneos.

No Ceará, assim como nos outros estados, o investimento efetuado na primeira etapa do Prodetur/NE foi de R\$ 268 milhões, na ampliação e modernização do Aeroporto Pinto Martins e no sistema viário (estradas), o que viabilizou a promoção da cidade de Fortaleza no cenário Internacional. Pelo mapa 6, vê-se que o Prodetur I teve como prioridade investimentos em infraestrutura de suporte, como nas obras do Aeroporto Internacional Pinto Martins (R\$ 149.053.132,13 milhões), em proteção ambiental (R\$ 10.064.874,74 milhões) e saneamento (R\$ 64.440.327,05 milhões) nos municípios de Itapipoca, Trairi, Paraipaba, Paracuru, São Gonçalo e Caucaia. Além disso, foi investida a soma de R\$ 47.149.090,60 milhões em transporte, em obras nas CEs 085, 162, 421 e 341, que consistiu na principal característica do PRODETUR I no CE: promover as praias da Região Turística II²¹, principalmente as praias de Cumbuco (Caucaia), Taíba (São Gonçalo do Amarante) e Lagoinha (Paraipaba), e integrá-las no turismo cearense, dando-lhes condições para competir com as praias do litoral leste, que na época já possuíam uma grande dinâmica turística e veranista.

²⁰ Os municípios litorâneos da metrópole fortalezense são: Fortaleza, Caucaia, Aquiraz, São Gonçalo do Amarante e Cascavel.

²¹ De acordo com o Prodeturis 1989, o litoral cearense foi dividido em 4 regiões turísticas, fato que pode ser melhor compreendido no trabalho de Enos Feitosa de Araújo, (2012); região I – Metropolitana (Fortaleza, Caucaia e Aquiraz; Região II – Litoral Oeste 1 (Caucaia, São Gonçalo, Paracuru, Paraipaba e Itapipoca); Região III – Litoral Leste 2 (Aquiraz, Cascavel, Beberibe, Aracati, e Icapuí); Região IV – Litoral Oeste 2 (Amontada, Itarema, Acaraú, Cruz, Camocim e Barroquinha).



Mapa 6 – Prodetur I por componente no estado do Ceará
Fonte: Adaptado pela autora conforme BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles.

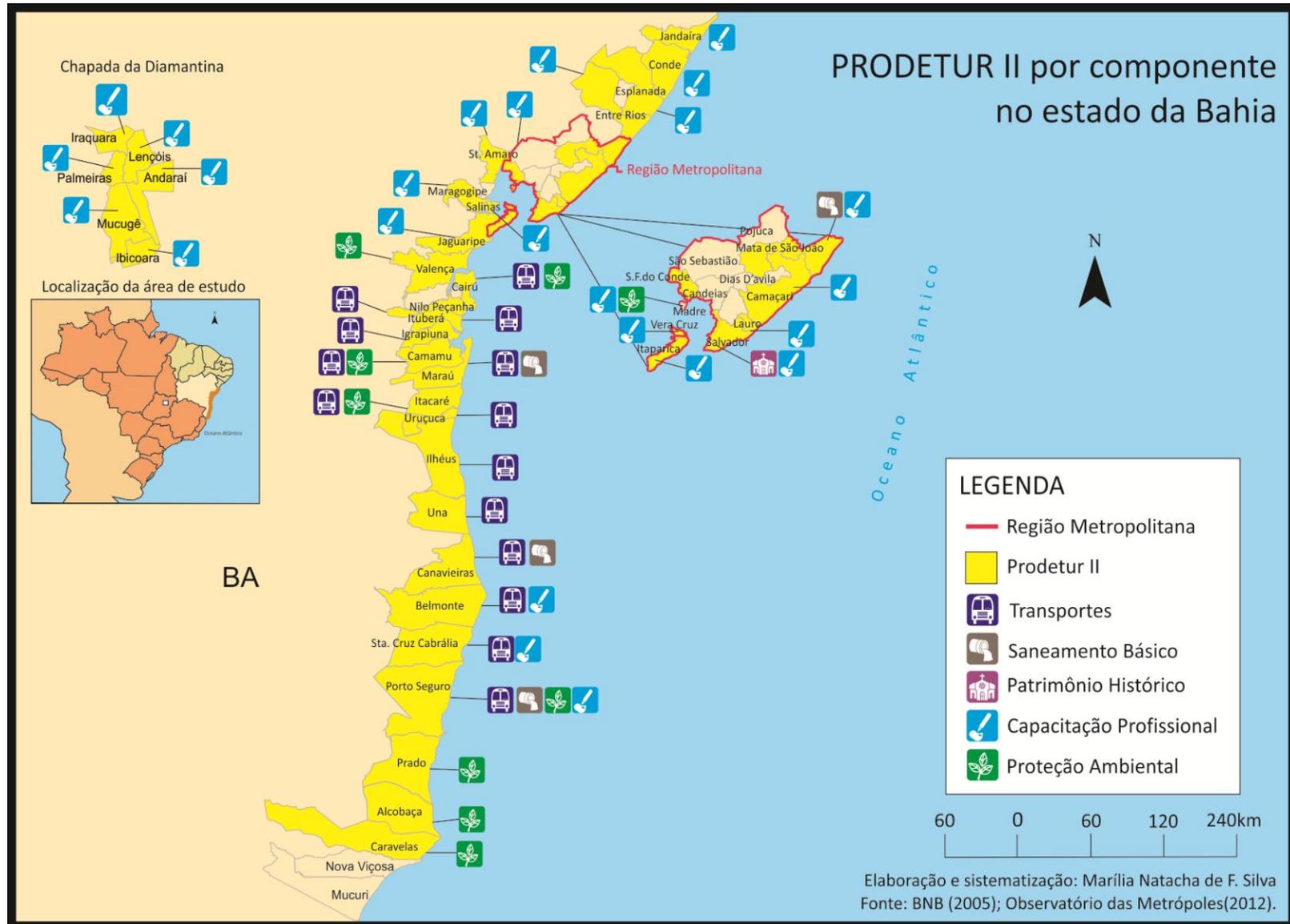
3.2 PRODETUR II: a continuação das políticas públicas no Nordeste

Com a conclusão da primeira etapa do programa, em 2005, inicia-se a fase seguinte – Prodetur II (2005-2010) –, com investimento total de R\$ 173.954 milhões. Essa segunda fase viabilizou a diversificação dos investimentos, privilegiando, além da infraestrutura de suporte (transportes e patrimônio histórico), a formação e capacitação de empresários e gestores públicos que atuam na atividade turística, procurando, dessa forma, fortalecer duas das principais debilidades desse segmento que atrasavam sua inserção de modo mais competitivo no turismo globalizado– qualificação profissional e projetos para conter riscos ambientais.

Os investimentos do Prodetur II, na Bahia, dispersaram-se por todas as regiões turísticas do estado, dando foco à região do litoral norte ou Costa dos Coqueiros²² e ao litoral extremo sul ou Costa das Baleias, regiões que não foram contempladas pelo Prodetur I (Mapa 7). Os investimentos do Prodetur II, além de investir prioritariamente nos municípios do Prodetur I, incorporaram quase que a totalidade dos municípios litorâneos e ainda os municípios da região turística da Chapada da Diamantina, com investimentos em transporte, patrimônio histórico, saneamento, proteção ambiental e capacitação profissional, sendo as duas últimas ações o foco principal do Prodetur II nos estados do Nordeste.

Os investimentos em transporte concentraram-se na Costa do Dendê, na Costa do Cacau e na Costa do Descobrimento (no litoral ao sul da Bahia), onde foi investido o total de R\$ 86.018.307,12 milhões, assim distribuídos: R\$ 39.399.303,18 milhões em patrimônio histórico, na capital; R\$ 6.113.681,52 milhões no segmento de capacitação profissional, ação característica do Prodetur II; os investimentos se direcionaram para todas as regiões turísticas do estado, do litoral norte ao litoral do extremo sul, além dos municípios da Chapada da Diamantina (Mapa 7).

²² Como contribuição para o entendimento acerca do polo turístico Costa dos Coqueiros, foi lido o trabalho: **O avanço da rede hoteleira em Salvador e na Costa dos Coqueiros**– 1996a 2006, da pesquisadora Iata Oliver Fernandes Silva, publicado na revista Acadêmica Volume II - Número 3 - Setembro de 2007.



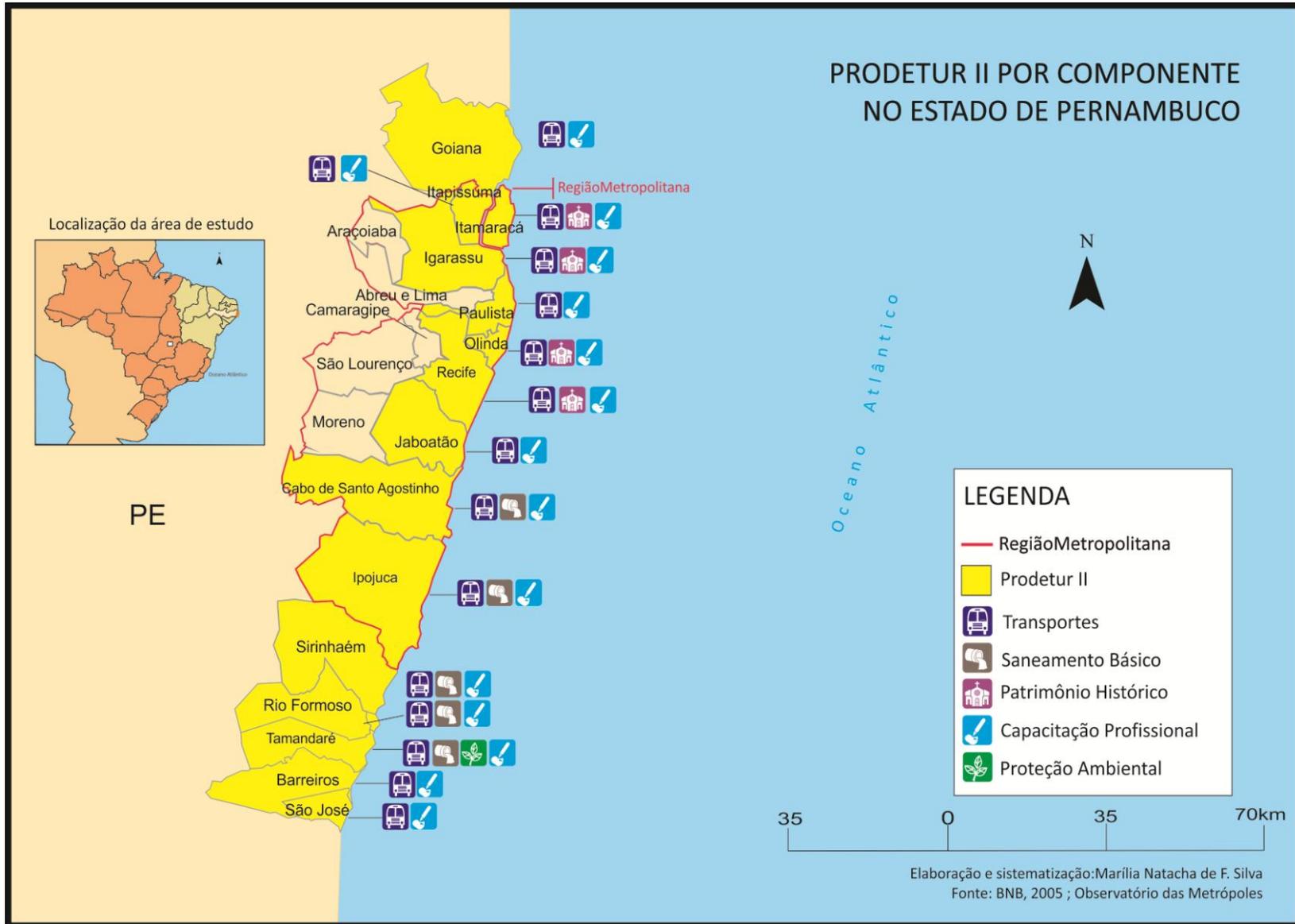
Mapa 7– Prodetur II por componente no estado da Bahia

Fonte: BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles, 2012.

Em relação ao Prodetur II (2005-2010) no estado de Pernambuco, o investimento total foi de R\$ 293.712 milhões, aplicado em todos os municípios litorâneos do estado, direcionado, portanto, a investimentos na região turística do Polo Costa dos Arrecifes²³. O Prodetur, em sua segunda fase, viabiliza a diversificação dos investimentos, privilegiando, além da infraestrutura de suporte, os setores: transporte (R\$ 166.478.212,62); saneamento básico (R\$ 103.180.069,64); patrimônio histórico (R\$ 3.281.873,37); formação e capacitação de empresários e gestores públicos (R\$ 193.151,15) que atuam na atividade turística. O programa procurou, dessa forma, fortalecer uma das principais debilidades desse último setor, a qual atrasava sua inserção de modo mais competitivo no turismo globalizado – a qualificação profissional –, além de reforçar projetos de contenção de riscos ambientais (R\$ 596.670,25), como se observa em todas as metrópoles estudadas (Mapa 8).

No estado de Pernambuco, percebe-se que os investimentos do Prodetur II priorizaram não só os municípios litorâneos da Metrópole, mas também, em uma lógica paralela ao litoral, contemplaram o segmento Sol&Mar no turismo pernambucano. Podem-se observar investimentos no aeroporto em Recife (município que atua na recepção e distribuição dos fluxos) e de norte ao sul em rodovias do estado, cortando todo o litoral pernambucano, contribuindo para a facilidade de acesso às localidades e para o encurtamento das distâncias. Fica claro, portanto, o objetivo da política pública de turismo no estado de Pernambuco em consolidar o litoral e criar destinos turísticos no cenário internacional, como é o caso das praias de Porto de Galinhas, Muro Alto, e da Ilha de Fernando de Noronha.

²³O Polo Costa Dourada foi substituído pelo Polo Costa dos Arrecifes. Esse novo polo abrange não só os municípios do litoral sul, mas todos os 15 municípios da zona costeira: Goiana, Itapissuma, Igarassu, Itamaracá, Paulista, Olinda, Recife, Jaboatão dos Guararapes, Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, Barreiros e São José da Coroa Grande, além do Arquipélago de Fernando de Noronha.

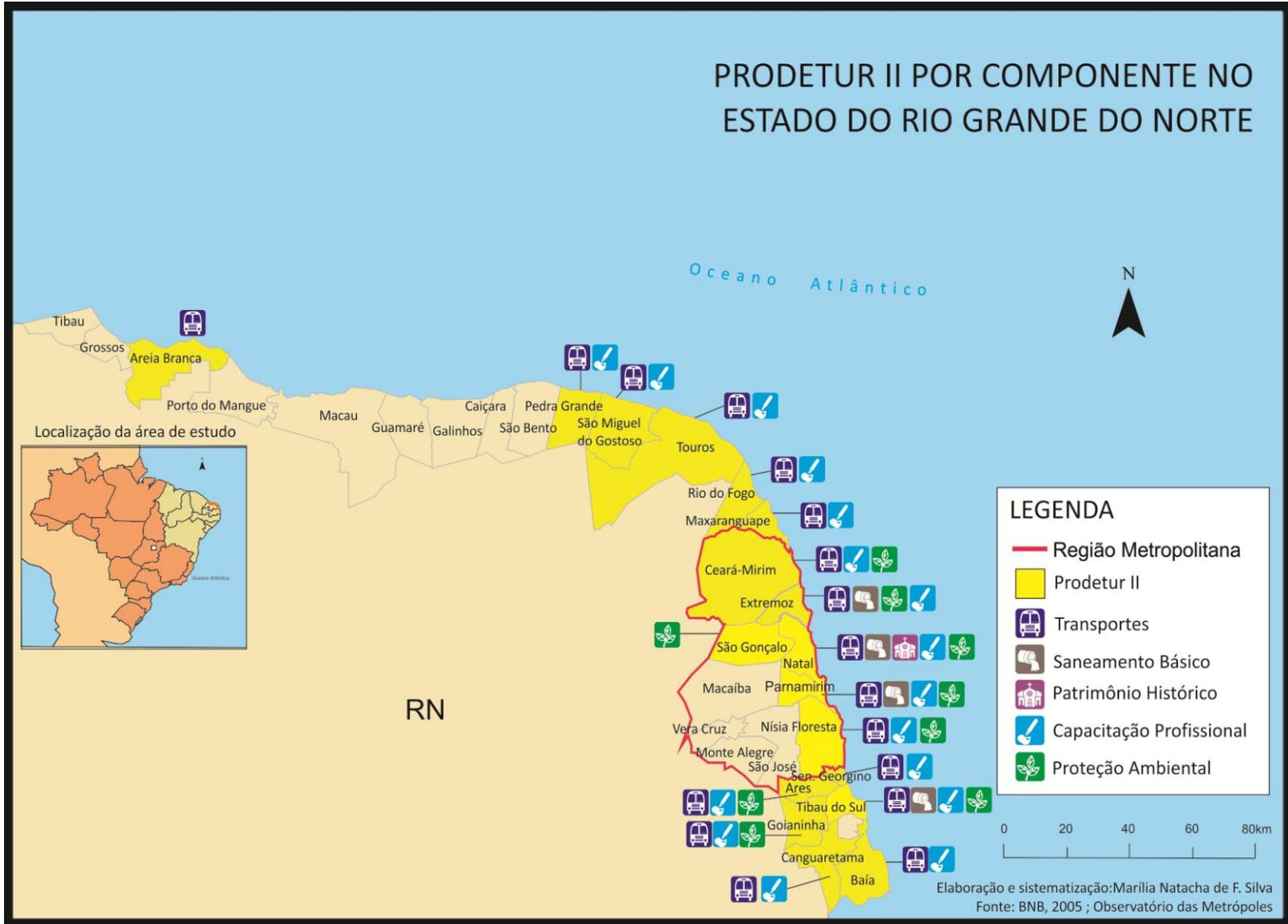


Mapa 8—Prodetur II por componente no estado de Pernambuco
 Fonte: BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles, 2012.

O Prodetur II investiu, no estado do Rio Grande do Norte, o montante de R\$ 80 milhões, com a prioridade de diversificar o produto turístico e qualificar os profissionais na tentativa de alcançar o mercado turístico nacional e internacional, como pode ser visto no Mapa 9. A Região Metropolitana de Natal recebeu a maior parte dos investimentos, incorporados aos municípios do Polo Costa das Dunas²⁴. Os investimentos beneficiaram a capacitação profissional e a diversificação do produto turístico (R\$ R\$ 11.841.701,67 milhões), e o transporte (R\$ 7.555.789,21 milhões), com o intuito de interligar a região metropolitana com os municípios do Polo Costa das Dunas; a proteção ambiental (R\$ 3.732.238,10 milhões); o saneamento (R\$ 34.892.279,13 milhões) na região metropolitana e no entorno (Mapa 9).

Percebe-se no Prodetur I uma lógica metropolitana na qual os investimentos iniciais se fixaram ao longo da metrópole potiguar, principalmente na capital e em seu entorno. Na lógica paralela à zona costeira, na qual o estado se abre para o mundo a partir de sua região metropolitana de Parnamirim (aeroporto), e a distribuição dos fluxos se dá por toda a metrópole (vias de circulação). Com o Prodetur I, o investimento em transporte contemplou todos os municípios metropolitanos litorâneos, e, com a implantação do Prodetur II, os limites da metrópole foram ultrapassados, criando uma interligação entre ela e os municípios vizinhos. São evidentes o papel do estado no planejamento do turismo potiguar e a esperança de consolidar o seu litoral como destino turístico.

²⁴ Polo Costa das Dunas: Arez, Baía Formosa, Canguaretama, Ceará-Mirim, Extremoz, Macaíba, Maxaranguape, Natal, Nísia Floresta, Parnamirim, Pedra Grande, São Gonçalo do Amarante, São José do Mipibu, São Miguel do Gostoso, Senador Georgino Avelino, Rio do Fogo, Tibau do Sul e Touros.



Mapa 9—Prodetur II por componente no estado do Rio Grande do Norte
 Fonte: BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles, 2012.

No caso do estado do Ceará, os recursos disponíveis somaram R\$ 141 milhões, aplicados prioritariamente na Região Metropolitana de Fortaleza (eixo oeste) e em municípios vizinhos, tendo sido também contemplados os municípios do litoral extremo oeste, como pode ser visto no Mapa 10, a fim de promover e dinamizar o fluxo turístico entre os estados do Ceará, do Piauí e do Maranhão, projeto turístico e regional intitulado de CEPIMA²⁵.

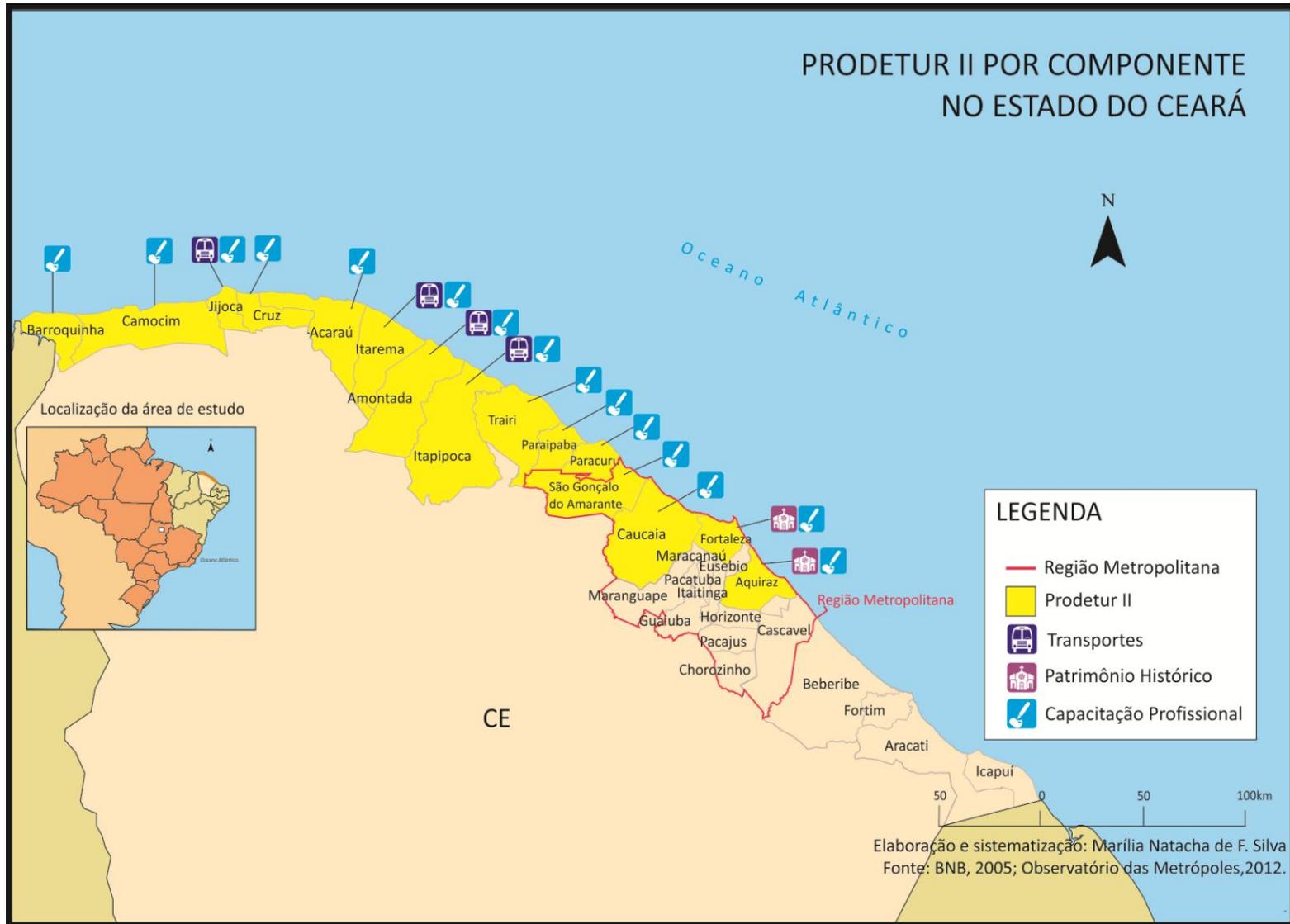
No estado do Ceará, assim como nos estados apresentados anteriormente, viabilizou seus investimentos, privilegiando, não apenas a infraestrutura de suporte, como também investe em formação e capacitação de empresários e gestores públicos atuantes na atividade turística, de modo a fortalecer a qualificação profissional, uma das principais fragilidades desse segmento que atrasava sua inserção de modo mais competitivo no turismo globalizado, e solidificar projetos de contenção dos riscos ambientais. (Mapa 10).

Em relação a transporte, os recursos foram investidos em municípios do extremo norte, que, no caso, não receberam investimento do Prodetur I. Foram investidos, no total, R\$ 112.618.970,02 milhões nos municípios de Amontada, Itapipoca, Itarema e Jijoca. Em patrimônio histórico foram gastos R\$ 7.254.673,57 milhões na sede municipal de Fortaleza e Aquiraz, e no segmento de capacitação profissional um montante de R\$ 6.113.681,52 milhões foi aplicado tanto no Polo do Sol Poente quanto no litoral leste do município de Aquiraz.

O estado do Ceará, antes mesmo da implementação de políticas públicas de turismo (Prodetur), já possuía dinâmicas intensas de prática veranista e turística, principalmente no eixo leste da metrópole e no litoral leste cearense, mais especificamente nas Regiões Turísticas I e III, graças à elite local fortalezense, que buscava, nas praias de Porto das Dunas e Iguape/Aquiraz, Morro Branco/Beberibe e nas praias de Majorlândia e Canoa Quebrada/Aracati, os seus redutos de descanso. Embora o litoral leste tivesse alguns destinos já

²⁵O Projeto CEPIMA insere-se como diretriz do Programa de Regionalização do Turismo e trabalha o turismo brasileiro aproveitando ao máximo as potencialidades e as diferenças regionais. O Ministério do Turismo, com a participação dos governos estaduais e de instituições públicas e privadas, está associado ao Projeto CEPIMA, que integra o roteiro turístico Ceará, Piauí e Maranhão (roteiro Integrado Jeri/Delta/Lençóis). O Projeto CEPIMA busca promover o turismo regional e a dinamização do fluxo de visitantes para a região, que compreende os estados nordestinos (BARBOSA et al., 2007).

consolidados, antes mesmo do Prodetur, o Ceará, ao contrário do Rio Grande do Norte, buscou, ao invés de dar suporte e qualificar os lugares iluminados, dar ao litoral oeste condições de promoção com a intenção de inserir e promover o litoral leste na mídia. Entretanto, até os dias de hoje, poucas praias desse local se promoveram, como as de Jericoacoara, Lagoinha e Cumbuco.



Mapa 10 – Prodetur II por componente no estado do Ceará
Fonte: Adaptado pela autora conforme BNB, 2005; Observatório das Metrôpoles.

3.3 PRODETUR NACIONAL: a interiorização e a regionalização do turismo

O processo de interiorização e regionalização são processos espaciais adotados pelo Prodetur, portanto os dois processos caminham juntos. A interiorização acontece em parte por causa das exigências dos municípios interioranos em participar dessa divisão de investimentos, e em parte pelo próprio projeto regional do Plano Nacional de Turismo, o qual prevê a diversificação dos segmentos turísticos a fim de atrair um maior número de turistas. O processo de interiorização, conseqüentemente, acontece conjuntamente com o processo espacial de regionalização do turismo, pois tornam os gastos mais viáveis e aumentam a competitividade desses destinos turísticos regionais.

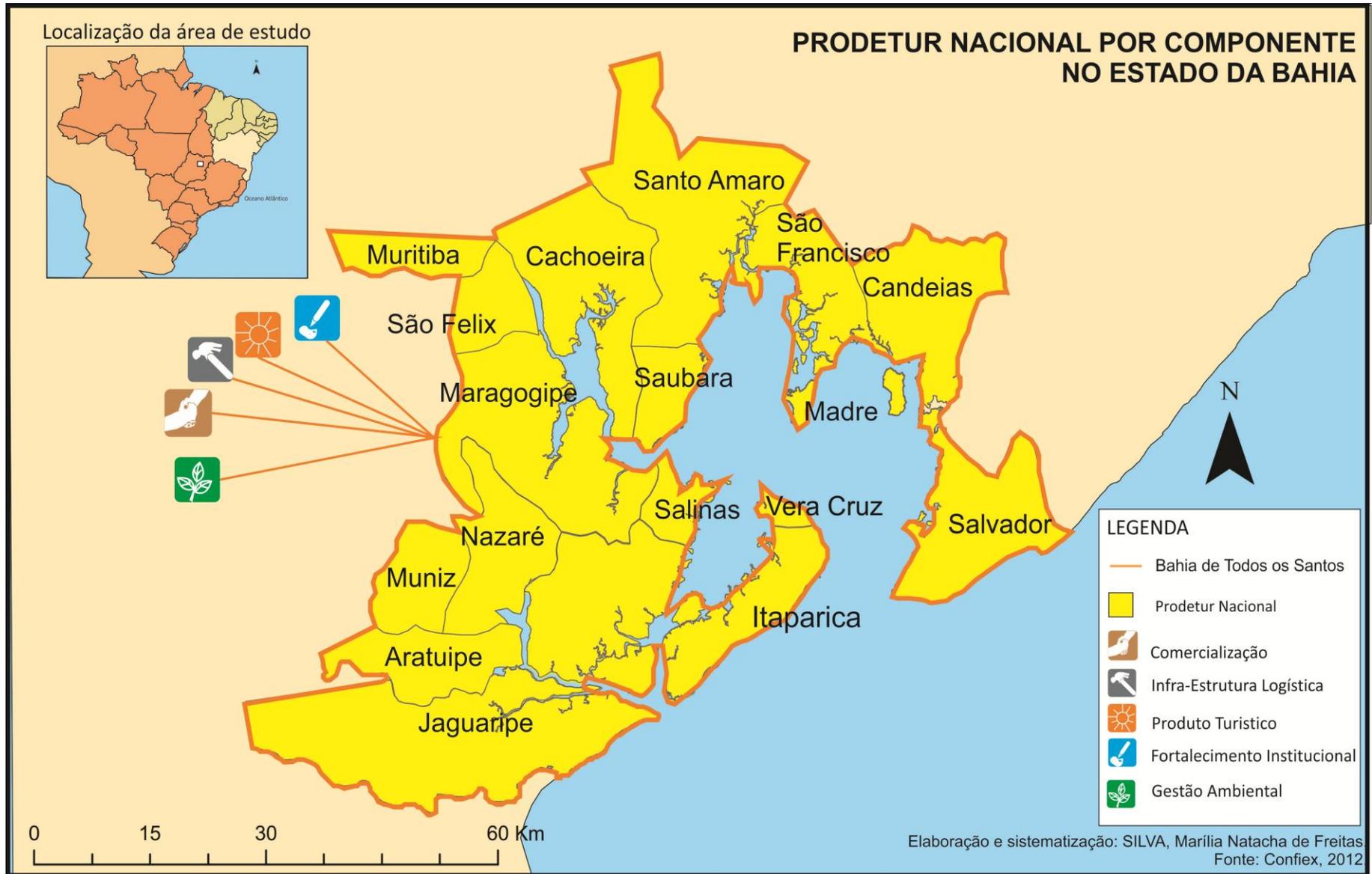
A interiorização é um movimento interno que diz respeito à expansão do turismo para o interior dos estados nordestinos, processo evidenciado na pesquisa de Fonseca (2007). A regionalização é uma proposta de políticas de turismo que significa olhar para além do município, para fins de planejamento, gestão e promoção e comercialização integrada e compartilhada. Propõe-se a olhar a região, e não mais o município isolado (BRASIL, 2007).

Para melhor compreensão desses processos espaciais fortalecidos pelo Prodetur Nacional, cabe a análise dos mapas construídos a partir da espacialização e sistematização dos investimentos do citado programa e os territórios contemplados, a fim de entender as tendências dessa política em sua terceira fase para o estado da Bahia, o de Pernambuco, o do Rio Grande do Norte e o do Ceará.

O estado da Bahia assinou o contrato para o recebimento dos recursos do Prodetur Nacional no dia 28 de julho de 2011, oriundos do financiamento do BID de R\$ 102 milhões e da contrapartida de R\$ 71 milhões do Mtur, somando um montante de R\$ 173 milhões. O Prodetur Nacional na Bahia está priorizando especificamente a região turística da Baía de Todos os Santos; assim, os recursos serão aplicados de forma a contemplar todos os municípios dessa região (Mapa 11).

Segundo a Secretaria de Turismo do Estado, a concentração desse investimento na Baía de Todos os Santos deve-se principalmente às seguintes razões: a) é uma região prioritária para a Bahia; b) é uma região que mais atrai fluxo turístico e investimentos privados; c) é uma localidade que tem vocação náutica; d) é uma região que comporta planejamentos prévios, como o planejamento estratégico do turismo náutico, o Programa de Desenvolvimento do Turismo Sustentável (PDTIS), o programa de integração cultural e de turismo e o da avaliação estratégica ambiental; e) é uma região que está inserida na capital do estado, constituindo-se no portão de entrada de turistas e ainda numa das cidades-sedes da Copa das Confederações de 2013, da Copa do Mundo de 2014 e das Olimpíadas de 2016.

Os principais projetos e obras contemplados pelo Prodetur Nacional no estado da Bahia serão: a) o terminal náutico: requalificação do Porto de Salvador, que está sendo elaborado pelo governo do estado e pela prefeitura de Salvador, com a reforma do prédio e ampliação da marina; b) a via de contorno da Baía de Todos os Santos, que tem como função interligar os municípios da região turística, requalificando um trecho de 29 km já existente, o qual interliga o município de Santo Amaro (BR-420) a Bom Jesus dos Pobres. Serão também implantadas duas vias turísticas, uma de 36 km, saindo das proximidades de Santo Amaro (BR-420) e indo até São Roque do Paraguaçu, passando por Santiago do Iguape e São Francisco do Paraguaçu, e outra de 10 km interligando São Roque do Paraguaçu a Bom Jesus dos Pobres; c) a requalificação da Praça Castro Alves e o entorno. Além de obras de infraestrutura, o projeto prevê a qualificação profissional de jovens e a criação de órgãos de defesa da criança e do adolescente; d) a construção do Oceanário de Salvador; e) a qualificação profissional. Portanto, no caso do Prodetur Nacional/BA, os investimentos concentram-se na região da Baía de Todos os Santos, de forma a contemplar a capital-sede da copa do mundo de 2014 e a consolidar o turismo nessa região, tornando-a mais competitiva perante as outras capitais-sedes da copa.



Em relação ao estado de Pernambuco, ele foi um dos primeiros estados do Brasil e do Nordeste a ter sua carta-consulta recebida e aprovada. O estado assinou no dia 2 de dezembro de 2010 o financiamento junto ao BID de R\$ 153 milhões, somado à contrapartida de R\$ 101 milhões, assumida pelo MTur, totalizando um montante de R\$ 254 milhões.

O Prodetur Nacional em Pernambuco busca investir na região litorânea²⁶ com uma estratégia de consolidar destinos turísticos já amadurecidos no estado, mas que possuem alguns problemas estruturais tanto com relação à infraestrutura básica quanto à de apoio. Nessas condições encontram-se: Ipojuca (especialmente a localidade de Porto de Galinhas), Fernando de Noronha e os principais municípios da Região Metropolitana de Recife (Recife, Olinda e Jaboatão dos Guararapes). Outros municípios contemplados serão do litoral norte de Pernambuco (Goiana, Igarassu, Ilha de Itamaracá, Itapissuma, Paulista); e do litoral sul (Cabo de Santo Agostinho, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, São José da Coroa Grande, Barreiros).

Como pode ser observado no Mapa 12, o programa investiu em toda a região turística dos Arrecifes, priorizando a totalidade do litoral pernambucano, o qual tem cerca de 187 km de extensão, entre praias e falésias, e consiste na região que mais atrai turistas no estado, sem falar da importância do arquipélago de Fernando de Noronha. Embora o segmento Sol&Mar seja o mais consolidado no estado, o Prodetur Nacional/PE tem a intenção de interiorizar e regionalizar o turismo, criando alternativa ao turismo de Sol&Mar, promovendo o turismo no polo do Agreste²⁷ e no polo Vale do São Francisco²⁸.

No caso da região Agreste, um dos produtos turísticos é o turismo de esporte e aventura, que acontece na cidade de Bonito ao longo de belas quedas d'água, cachoeiras e trilhas ecológicas, onde os aventureiros aproveitam para praticar esportes como arvorismo e rapel. Já o município de Gravatá é conhecido pelos festivais de músicas e pela baixa temperatura. A Serra Negra, em Bezerros,

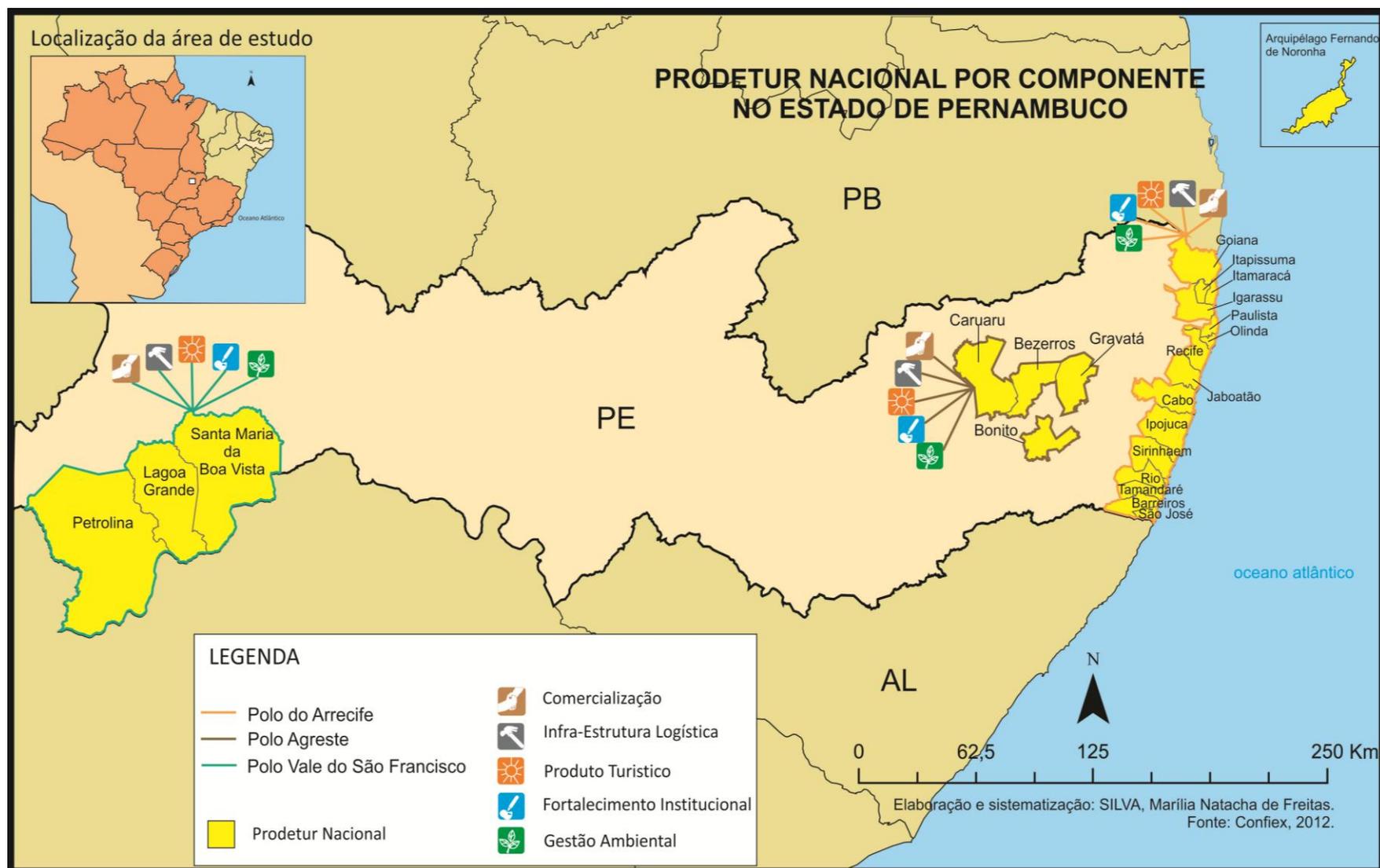
²⁶A região litorânea ou Polo dos Arrecifes é constituída pelos municípios: Ipojuca, Fernando de Noronha, Recife, Olinda e Jaboatão dos Guararapes, Goiana, Igarassu, Ilha de Itamaracá, Itapissuma, Paulista, Cabo de Santo Agostinho, Sirinhaém, Rio Formoso, Tamandaré, São José da Coroa Grande, Barreiros.

²⁷Polo Agreste: Caruaru, Bezerros, Gravatá e Bonito.

²⁸Polo Vale do São Francisco: Petrolina, Lagoa Grande e Santa Maria da Boa Vista.

situada em uma altitude de 960 metros (a temperatura chega a 9°C) é cercada por uma reserva ecológica que atrai turistas que buscam a tranquilidade da serra e a beleza da reserva ecológica. O Vale do São Francisco, por sua vez, consiste em uma região turística ainda pouco atrativa, entretanto os investimentos procuram promover e fortalecer a cultura das vinícolas, atraindo os amantes do vinho.

Embora essas regiões pernambucanas não possuam ainda um planejamento organizado do turismo, elas atraem um fluxo relevante de turistas. Entretanto, devido à dificuldade de acesso e à deficiência em marketing, elas são visitadas majoritariamente por turistas locais e/ou regionais, razão pela qual a política regional de turismo busca planejar e investir no turismo regional para que ele consiga competir no cenário nacional e internacional.



Mapa 12 – Prodetur Nacional por componente no estado de Pernambuco
 Fonte: Comissão de Financiamento Externo-Cofiex, 2012. Elaborado pela autora.

Para o Rio Grande do Norte, o governo enviou uma carta de R\$ 152 milhões, sendo R\$ 61 milhões de contrapartida e R\$ 91 milhões financiados pelo BID. O Prodetur Nacional tende, assim, como em Pernambuco, a interiorizar e regionalizar o turismo no estado potiguar, alocando recursos para investimento nos 54 dos 167 municípios que compõem atualmente o estado (Mapa 12).

O Prodetur Nacional investirá em cinco ações prioritárias: comercialização (internacionalização); infraestrutura logística (saneamento e transporte); produto turístico (valorização dos atrativos); fortalecimento institucional (planejamento); gestão ambiental (proteção das áreas ambientais). Esses investimentos serão aplicados de forma a contemplar três regiões turísticas no estado: a Costa das Dunas, região já priorizada pelos programas Prodetur I e II e que é conhecida pelo segmento Sol&Mar. A região tem a capital como o portão de entrada de turistas. Embora os aeroportos sejam localizados em Parnamirim e futuramente em São Gonçalo, o município de Natal atrai, recebe e distribui os fluxos turísticos pela região da Costa das Dunas²⁹.

No Polo Costa Branca³⁰, o produto turístico é o litoral, contemplando toda a faixa litorânea oeste do estado. Mossoró é o responsável pela atração de turistas em consequência do poder econômico e político do município na região. A cidade conta com um aeroporto, rodovias de acesso para os municípios da região da Costa Branca, além de concentrar os serviços de banco, shopping, restaurante e hotel. Já no interior do estado potiguar encontra-se a região de Seridó³¹, onde os produtos turísticos são o histórico e o arquitetônico, o ecoturismo e o turismo de aventura, direcionados a oferecer aos interessados o conhecimento de monumentos arquitetônicos e históricos e a experiência de viver momentos de aventura. É nessa região que se encontram a maior mina em atividade da

²⁹ Costa das Dunas: Natal, Arês, Baía Formosa, Canguaretama, Ceará-mirim, Extremoz, Macaíba, Maxaranguape, Nísia Floresta, Parnamirim, Pedra Grande, Pureza, Rio do Fogo, São Gonçalo, São José de Mipibu, São Miguel do Gostoso, Senador Georgino Avelino, Tibau do Sul, Touros e Vila Flor.

³⁰ Polo Costa Branca: Mossoró, Angicos, Apodi, Areia Branca, Assu, Caiçara do Norte, Carnaubais, Galinhos, Grossos, Guamaré, Itajá, Lajes, Macau, Pendências, Porto do Mangue, São Bento do Norte, São Rafael, Tibau.

³¹ Região de Seridó: Acari, Carnaúba dos Dantas, Caicó, Cruzeta, Currais Novos, Equador, Ipueira, Jardim de Piranhas, Jardim do Seridó, Ouro Branco, Parelhas, Santana do Seridó, São Fernando, São João do Sabugi, São José do Seridó, Serra Negra do Norte e Timbaúba dos Batistas.

América Latina de scheelita (mineral do qual se extrai o tungstênio), o Museu Histórico de Acari, também conhecido como Museu do Sertanejo, com expressivo acervo desse povo, e o Sítio Arqueológico Xique-Xique, que resguarda diversas pinturas rupestres, entre outros atrativos.



Mapa 13 – Prodetur Nacional por componente no estado do Rio Grande do Norte
 Fonte: Comissão de Financiamento Externo-Confiex, 2012.

O estado do Ceará lança-se à frente de todas as unidades federais do Brasil, tendo assinado, em 25 de novembro de 2010, um financiamento junto ao BID e CAF de R\$ 305 milhões, somado à contrapartida de R\$ 204 milhões, assumida pelo Mtur, totalizando um montante de R\$ 509 milhões. Esse valor total está incluso a participação do município de Fortaleza (capital sede da copa), que sozinho conseguiu uma carta-consulta de U\$100 milhões (equivalente a R\$ 203 milhões).

O Prodetur Nacional no estado buscará tanto fortalecer e o segmento Sol&Mar, e diversificar o segmento, promovendo a consolidação do turismo de natureza e montanha, no Maciço de Baturité³² e na Cuesta de Ibiapaba³³. Os investimentos serão aplicados de forma a contemplar três regiões turísticas no estado – o polo do Sol Nascente, o Maciço de Baturité e a Cuesta da Ibiapaba–, além de beneficiar aeroportos no município de Aracati e em Jericoacoara, com o intuito de fortalecer as regiões turísticas do litoral leste (Aquiraz, Cascavel, Beberibe, Aracati e Icapuí) e a Rota das Emoções.

No caso dos investimentos da capital sede da copa (Fortaleza), as ações prevê: a) a integração da Beira Mar com a Praia do Futuro, obras de recuperação do sistema viário como asfalto, iluminação, construção de ciclovias e recuperação de avenidas; b) requalificação da Beira Mar; c) intervenções como a Ponte Metálica; d) a recuperação da Praça 31 de Março e do Mirante de Santa Terezinha; e) a Casa do Turista e a Central de Artesanato Praia de Iracema; f) a restauração do Estoril e do Pavilhão Atlântico.

O Prodetur Nacional no Ceará construiu seu planejamento, buscando ampliar o turismo para áreas ainda não investidas, de forma a criar regiões turísticas ao longo do estado, além de investir na região turística do litoral leste, área que possui um grande dinamismo turístico e imobiliário.

³² O turismo regional no Maciço de Baturité é composto pelos municípios: Pacoti, Palmácia, Guaramiranga, Mulungu, Aratuba, Capistrano, Itapiúna, Baturité, Aracoiaba, Acarape, Redenção, Barreira e Ocara. Para mais informação sobre o turismo no Maciço de Baturité, indica-se a leitura da dissertação: **Cortes e Recortes do Turismo no Maciço De Baturité – CE**: Reflexões a partir da avaliação do Programa de Apoio ao Turismo Regional (PROATUR), da pesquisadora Luana Cavalcanti Porto.

³³ O turismo na Cuesta de Ibiapaba é composto pelos municípios: São Benedito, Guaraciaba do Norte, Ibiapina, Ubajara, Tianguá, Carnaubal (Ceará), Viçosa do Ceará, Croatá e Ipu.



Mapa 14 – Prodetur Nacional por componente no estado do Ceará
Fonte: Comissão de Financiamento Externo-Confíex, 2012. Elaborado pela autora.

3.4 O PAC E OS MEGAEVENTOS: a internacionalização do turismo nordestino

A internacionalização do turismo é um processo espacial comum e desejado tanto pelas políticas públicas de turismo quanto pelas cidades turísticas. Consiste em um movimento de fora para dentro, segundo Fonseca (2007), e inicia-se com a chegada de investidores estrangeiros que implantam empreendimentos ao longo do litoral. A chegada desses investidores implica no surgimento de uma demanda externa que vem sendo motivada pelos próprios investimentos estrangeiros. A autora ainda afirma que se a atividade do turismo assumiu tamanha magnitude, principalmente no Nordeste brasileiro, isso se deve ao esforço continuado do poder público estadual em políticas de promoção do turismo (Fonseca, 2007). Portanto, o PAC, assim como o Prodetur Nacional, tende a promover o turismo nos territórios, além de contribuir na integração do território litorâneo brasileiro e alçá-lo no cenário turístico internacional, com o intuito de atrair turistas principalmente para os megaeventos.

Já que não é mistério a importância e o papel do Estado e consequentemente das políticas públicas de turismo em promover a atividade do turismo e atrair investimentos estrangeiros, cabe agora compreender a tendência do PAC no Nordeste. Os investimentos do programa (Tabela 1) têm a intenção de internacionalizar o Brasil tornando-o destino mundial, dando suporte ao turismo de megaeventos, tais como: a Copa das Confederações de 2013, a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016. Em uma lógica paralela ao litoral, o PAC, com os investimentos diretos em aeroportos e rodovias, induz a política de conectar todo o litoral brasileiro, de norte ao sul, interligando os principais destinos turísticos e cidades-sedes dos megaeventos esportivos do Brasil, facilitando os acessos e a promoção das localidades, de modo a fortalecer o turismo litorâneo.

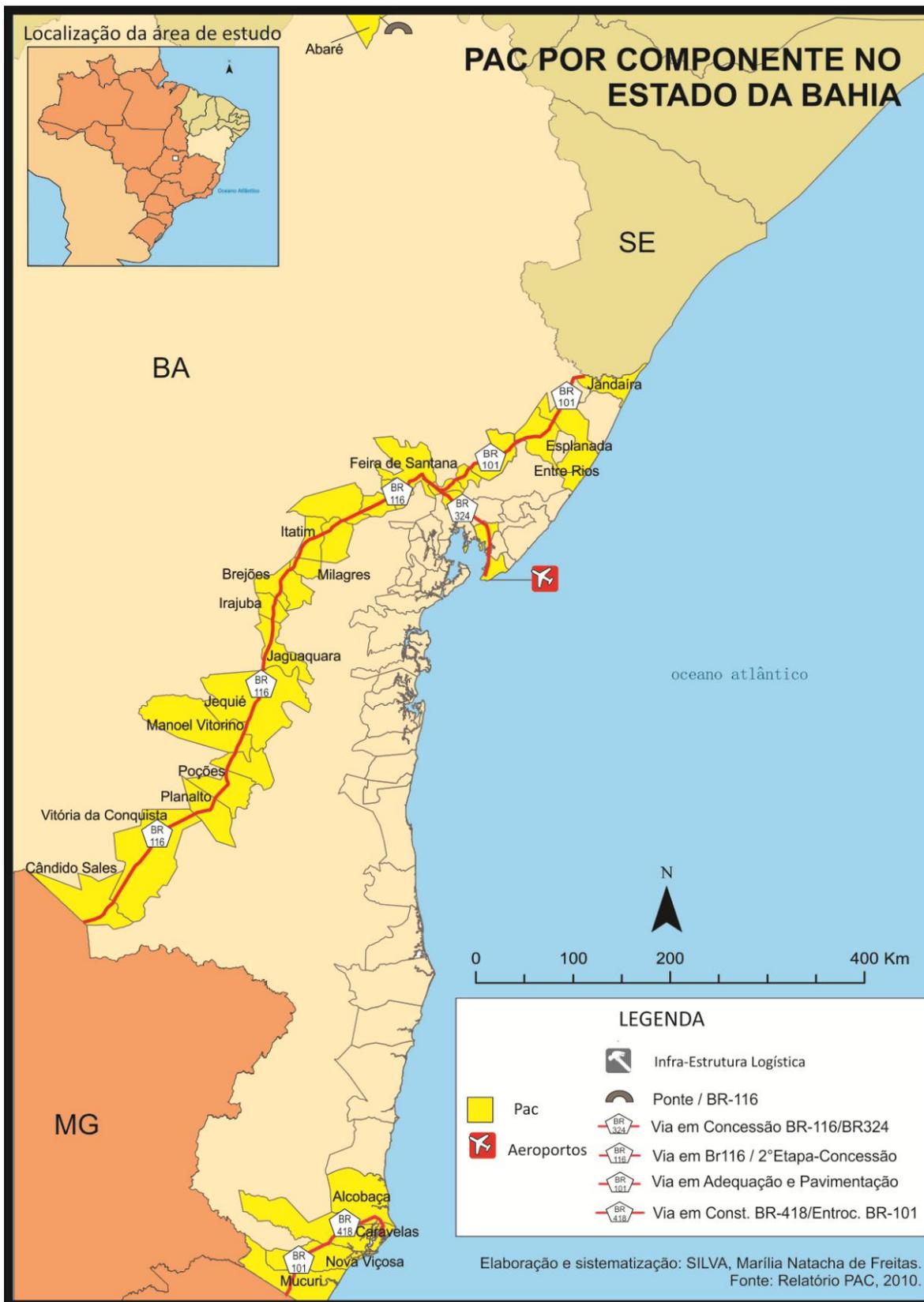
Para fazer a integração do litoral, o governo federal abusa de investimentos em rodovias paralelas ao litoral e em aeroportos, contribuindo consequentemente na internacionalização dos destinos. O Programa PAC investiu no estado da Bahia mais de dois bilhões de reais apenas em três anos (2007-2010), e mais de 1 bilhão e 205 mil após 2010. Os investimentos para

o setor de turismo foram prioritariamente em aeroportos e vias de acesso (Mapa 15). Foram investidos, portanto, no aeroporto de Salvador, R\$ 3,8 milhões; em obras de pavimentação da BR-101, R\$ 997,7 milhões; em obras de construção e concessão das BRs 324,116, 418, R\$ 381 milhões, R\$ 1.900 milhões e R\$ 86 milhões, respectivamente.

Tabela 1– Investimentos do PAC na Bahia (R\$ milhões)

Obra	Descrição	2007-2010	Após 2010
Aeroporto Salvador	Sistema Viário de Acesso	2,9	-
Aeroporto Salvador	Projeto 2ª Pista		0,9
Pavimentação	BR-101/Feira de Santana /SE-BA	29,4	968,3
Construção e Concessão	BR-324/BA – Rótula do Abacaxi	129,5	
Construção e Concessão	BR-324/BA – Via Expressa	43,8	207,7
Construção e Concessão	Concessão BR-116/BR-324/BA	1.900	
Construção e Concessão	BR-418/Caravela/BR-101	57	29,0
Total		2.162,60	1.205,00

Fonte: Elaborado pela autora conforme Relatório PAC 2007-2010.



Mapa 15 – PAC por componente no estado da Bahia
Fonte: Relatório PAC (2007-2010).

Tendo em vista o PAC/BA, cabe ressaltar os investimentos e os territórios beneficiados pelo PAC/PE. Como pode ser observado no mapa 16, a região leste do estado de Pernambuco é cortada de norte a sul com recursos oriundos do programa, aplicados em adequação e pavimentação em todo o trecho da rodovia federal BR-101. A rodovia federal tem o papel fundamental de ligar Pernambuco ao estado da Paraíba (ao norte) e ao de Alagoas (ao sul), energizando o fluxo turístico entre os estados, como também de contribuir para a dinamização do turismo interno, já que ela dá acesso a muitas praias do litoral pernambucano: a) à Ilha de Itamaracá, pela PE-035; b) à cidade histórica de Olinda, pela PE-015; c) à capital do estado (Recife); d) ao Cabo de Santo Agostinho; e) à Ipojuca e ao Porto de Galinhas, pela PE-060.

O estado de Pernambuco terá investimento total de R\$ 1.265,9 bilhões, tendo sido investidos R\$ 902,1 milhões até o ano de 2010, e os R\$ 363,8 milhões restantes a investir após 2010 (Tabela 2). Foram investidos R\$ 10 milhões no aeroporto de Recife, na ampliação do terminal de passageiros, e em obras de duplicação em toda a extensão da BR-101 no estado, movimentando um total de R\$ 1255,9 milhões só em rodovia. Assim sendo, percebe-se a lógica de investimento na promoção do litoral de Pernambuco, em uma política de internacionalizá-lo, colocando-o no cenário mundial.

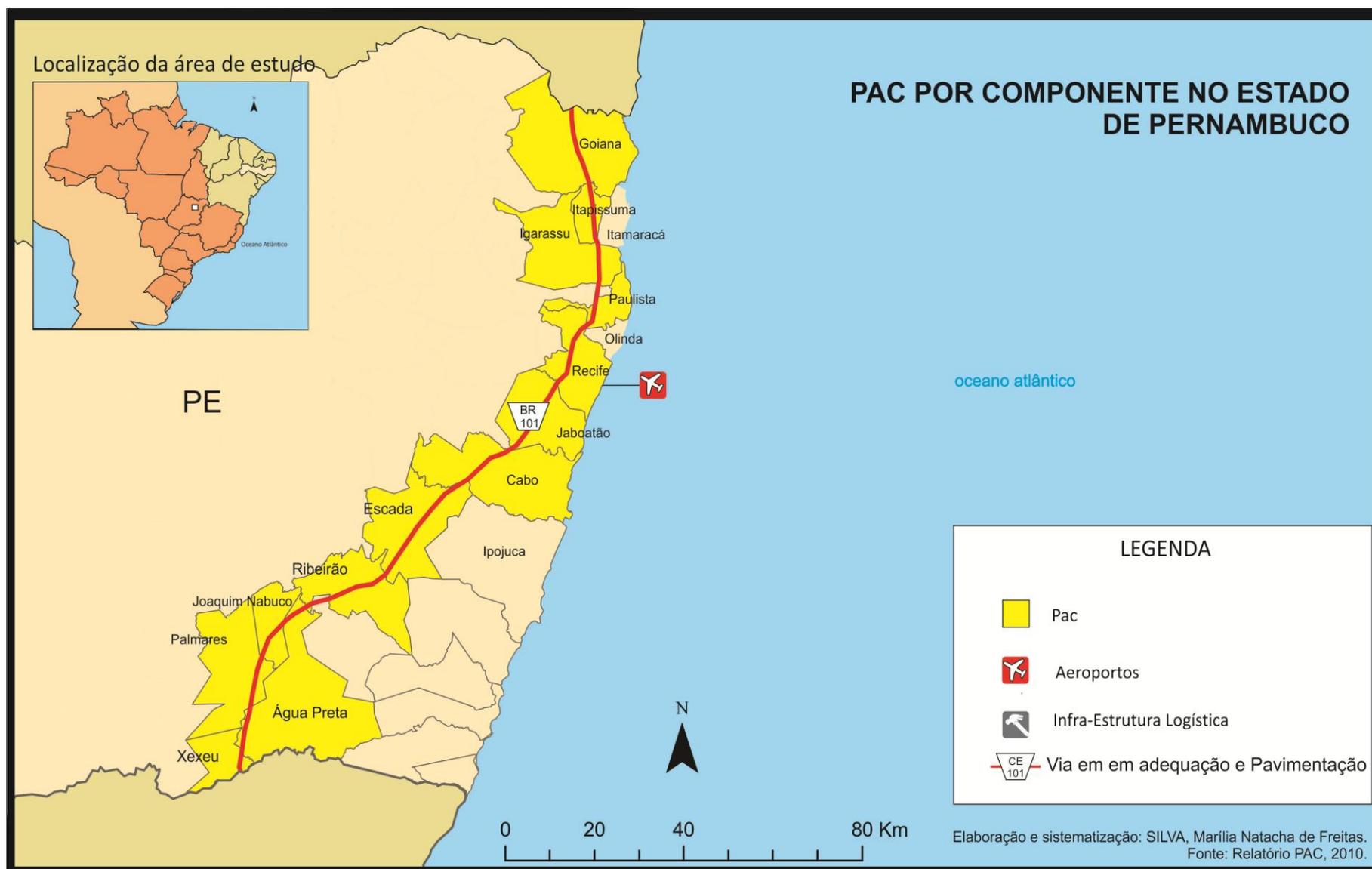
Tabela 2– Investimentos do PAC em Pernambuco (R\$ milhões)

OBRA	DESCRIÇÃO	2007-2010	APÓS 2010
Aeroporto Recife	Terminal de Passageiros	10	-
Duplicação BR-101	Subtrecho Cabo/Ribeirão	381,5	-
Duplicação BR-101	Subtrecho acesso ao Cabo	17,6	-
Duplicação BR-101	Subtrecho contorno de Recife	-	182
Duplicação BR-101	Subtrecho divisa PE/PB	176	50,8
Duplicação BR-101	Subtrecho Palmares PE/AL	25,8	116,2
Duplicação BR-101	Subtrecho Ribeirão/PE	291,2	14,8
Total		902,1	363,8

Fonte: Adaptada pela autora conforme Relatório PAC 2007-2010.

Como pode ser observado na tabela 2, de investimentos do PAC em Pernambuco, o estado recebeu entre 2007–2010 um investimento total de R\$ 902,1 milhões com ações no aeroporto de Recife e duplicação da BR-101. Na continuação do PAC após 2010, o estado está recebendo uma soma considerável de R\$ 363,8 milhões para a finalização do projeto de duplicação da BR-101, em outras palavras, o PAC viabilizou no estado a integração do litoral pernambucano com o litoral de Paraíba ao norte e com o litoral de Alagoas ao sul.

No mapa 16, pode ser observado os municípios contemplados com os investimentos do PAC, contemplando de norte a sul do estado, assim como os municípios que foram beneficiados indiretamente, como os casos da Ilha de Itamaracá, acesso pela BR-101/PE-035; acesso a Olinda pela BR-101/PE-015 e o Acesso a Ipojuca/Porto de Galinhas pela BR-101/PE-060.



Mapa 16– PAC por componente no estado de Pernambuco
Fonte: Relatório PAC (2007-2010).

No estado do Rio Grande do Norte, os investimentos se especializaram também ao longo do litoral, contribuindo para o fortalecimento do segmento Sol&Mar no estado. A aplicação de recursos concentra-se na construção de um aeroporto em São Gonçalo e na pavimentação da BR-101, possibilitando o acesso às praias do litoral brasileiro. O programa tem como prioridade para o turismo a interconexão de todo o litoral brasileiro principalmente por causa da Copa de 2014, portanto oferece investimento com a finalidade de integrar o Brasil, elevando-o a destino mundial, cujos recursos são aplicados na construção de aeroportos e na construção, pavimentação e duplicações de rodovias, em uma lógica paralela à zona litorânea.

Os investimentos do PAC/RN totalizaram R\$ 458,5 milhões, tendo sido investidos R\$ 441,8 milhões entre 2007 e 2010 e o restante (R\$ 16,7 milhões) a ser investido no período entre 2010 e 2015. Houve um investimento de R\$ 84 milhões na ampliação e adequação da pista de pouso no aeroporto de São Gonçalo do Amarante, portão de entrada de turistas nacionais e internacionais no estado, além de investimentos volumosos na pavimentação e adequação da BR-101 no estado, num total de R\$ 374 milhões, que contribuiu para dinamizar o fluxo de turistas na região interiorana, assim como integrar o estado do Rio Grande do Norte ao estado da Paraíba.

Tabela 3– Investimentos do PAC no Rio Grande do Norte (R\$ milhões)

OBRA	DESCRIÇÃO	2007-2010	APÓS 2010
Aeroporto	Aeroporto São Gonçalo do Amarante – Pista	81,0	3,0
Pavimentação/adequação	BR-101 – subtrecho Ponta Negra	161,2	
Pavimentação/adequação	BR-101 – divisa RN/PB	173,6	2,1
Pavimentação/adequação	BR-101 – divisa RN/PB	26	11,6
Total		441,8	16,7

Fonte: Adaptada pela autora conforme Relatório do PAC 2007-2010.



Mapa 17- PAC por componente no estado do Rio Grande do Norte
Fonte: Relatório PAC (2007-2010).

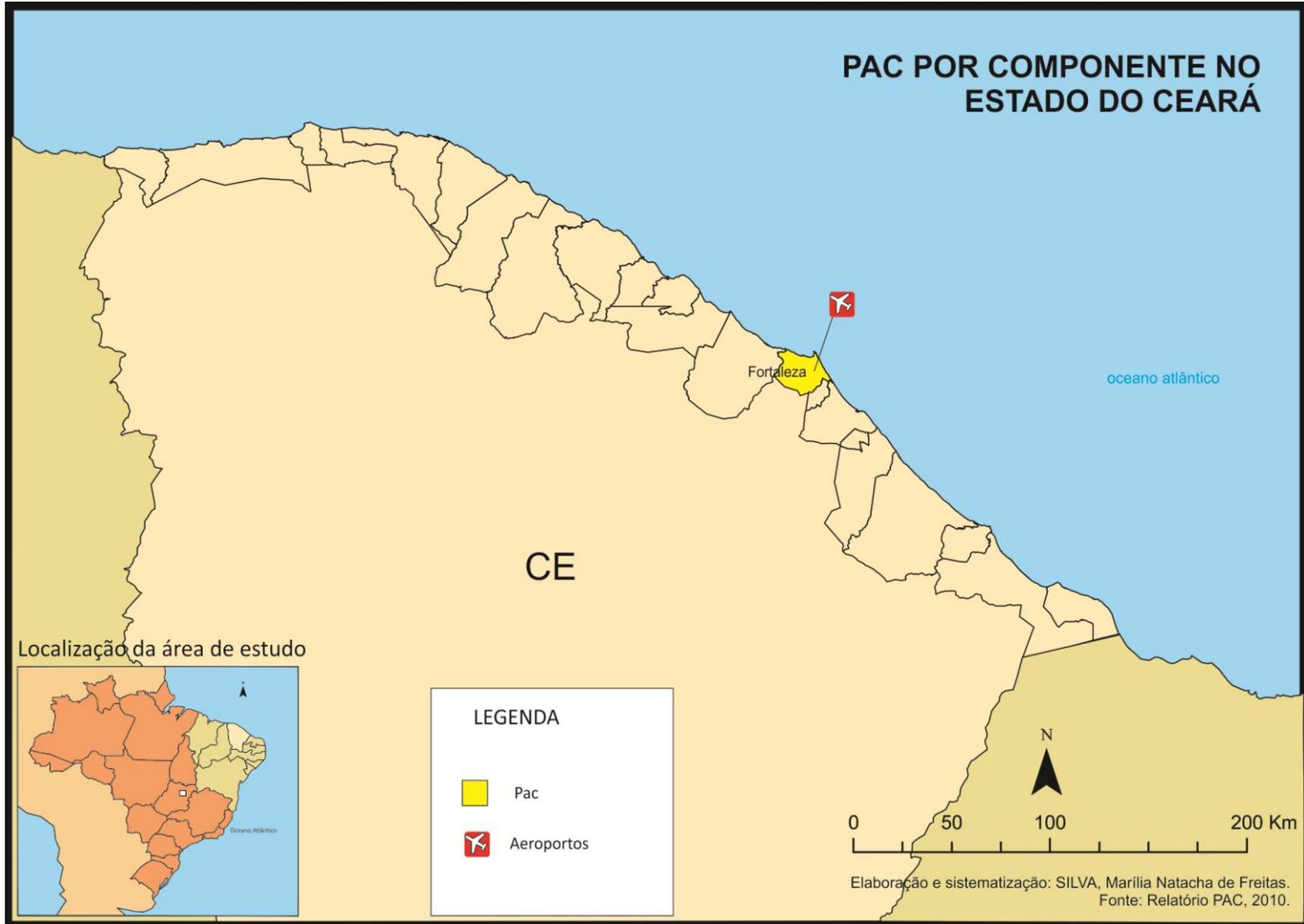
Se o Prodetur Nacional tem objetivos de interiorizar e regionalizar o turismo nos estados, diversificando os segmentos turísticos e promovendo novos destinos turísticos, o PAC (2007-2010) visa consolidar o turismo litorâneo, em uma lógica paralela ao litoral, investindo diretamente em aeroportos e rodovias. No caso do estado do Ceará, o investimento total será de R\$ 31,3 milhões no apoio ao turismo (Tabela 4), direcionado prioritariamente ao Aeroporto Internacional Pinto Martins, consistindo, portanto, em uma política de internacionalizar o Brasil, dando suporte principalmente para a Copa de 2014.

O Ceará, em relação aos estados apresentados, foi o estado que menos recebeu investimentos do PAC, tendo sido contemplado apenas com recursos para a realização de obras no aeroporto, o que contribuiu para a ampliação do portão de entrada do estado. O PAC no estado investiu um montante considerável e significativo de R\$ 31,2 milhões, que serão destinados ao Aeroporto Internacional Pinto Martins, em obras na torre de controle do aeroporto (R\$ 25,6 milhões) e no projeto de ampliação do terminal de passageiros (R\$ 5,7 milhões).

Tabela 4– Investimentos do PAC no Ceará (R\$ milhões)

OBRA	DESCRIÇÃO	INVESTIMENTO 2007-2010	INVESTIMENTO APÓS 2010
Aeroporto Fortaleza	Torre de Controle	25,6	-
Aeroporto Fortaleza	Projeto Terminal de Passageiros	2,4	3,3
Total		28	3,3

Fonte: Adaptada pela autora conforme Relatório PAC 2007-2010.



Mapa 18– PAC por componente no estado do Ceará
Fonte: Relatório PAC (2007-2010).



O IMOBILIÁRIO-TURÍSTICO NO LITORAL E NAS REGIÕES METROPOLITANAS: SALVADOR, RECIFE, NATAL E FORTALEZA

A partir dos anos 2000, empreendimentos turísticos incorporados ao componente imobiliário e a áreas de lazer, intitulados pela mídia de turismo imobiliário, instalaram-se ao longo do litoral nordestino, principalmente nas metrópoles, as quais possuem o mínimo de infraestrutura para suportar tal instalação. Esta concentração de investimentos no Nordeste deu-se graças à liberação financeira de mercado e ao papel do Estado, o qual investiu capital no litoral, com a esperança de atrair investimentos tanto de origem nacional quanto internacional.

Portanto, neste capítulo, busco analisar e compreender a produção espacial das metrópoles nordestinas (Salvador, Recife, Natal e Fortaleza) com base na relação entre as políticas públicas de turismo e a captação de investimentos do imobiliário-turístico nas metrópoles, levando em conta as novas tendências do mercado imobiliário de segundas residências.

Dessa forma, este capítulo apresenta de forma individual o imobiliário-Turístico nas regiões metropolitanas de Salvador, Recife, Natal e Fortaleza, divididos em quatro subcapítulo, são os seguintes: **a) o que a baiana tem? “Yes, nós temos bananas, praias, condomínios fechados, resorts e problemas sociais”**. O capítulo apresenta integralmente as especificidades do imobiliário-turístico no estado da Bahia, assim como as etapas do turismo residencial e os empreendimentos e capitais investidos em seu território; **b) do Rio São Francisco ao litoral, terra melhor não há!**. Neste tópico pé apresentado as especificidades de Pernambuco, assim como a concentração dos investimentos

internacionais no município de Ipojuca, o qual possui a maior dinâmica turística do Estado; **c) Quem fica na esquina da América do Sul e a seis horas da Europa?** No estado do Rio Grande do Norte, apresento a crescente evolução na atração e implantação de empreendimentos em seu território, principalmente de capital estrangeiro; **d) Ceará: a terra dá luz aos estrangeiros.** Embora a Bahia possua uma maior dinâmica turística e possua um litoral mais extenso, o estado do Ceará, recebe na atualidade projetos residenciais bem mais audaciosos em seu território, resultado do atual governo estadual, que acredita na potencialidade turística deste estado.

4.1 O QUE A BAIANA TEM? “Yes, nós temos bananas, praias, condomínios fechados, resorts e problemas sociais”³⁴

Atualmente, o turismo e o imobiliário consistem em uma realidade na Bahia. O governo baiano aposta no turismo como atividade econômica principal, não apenas por causa das belezas do estado e do estoque de terras, mas em face das dificuldades encontradas na agricultura e na indústria. O setor imobiliário, assim como as atividades de turismo no estado, assumiu tal magnitude graças ao esforço continuado do poder público estadual na implementação de políticas públicas de promoção do turismo, principalmente no litoral e na Chapada Diamantina.

Demajorovic et. al. (2011) afirmam que a primeira etapa do turismo residencial no Nordeste aconteceu entre o final do século XIX e a metade do século XX. Assim como na Europa, as temporadas nas estações de águas com propriedades medicinais se constituíram na primeira modalidade de turismo praticado na Bahia, fato evidenciado por Spinola (2001). A autora afirma que essas práticas medicinais aconteciam timidamente nas ilhas de Itaparica e em Ilhéus. O veraneio na capital começou a expandir-se com as linhas de bonde implantadas em 1897 (MELLO E SILVA et al., 2009). No entanto, a ocupação efetiva se deu em 1923 com o surgimento de loteamentos na orla atlântica com

³⁴ Parafrazeando Ester Limonad, artigo publicado na revista GEOgraphia, no ano de 2007.

características claras de segundas residências. Os primeiros deles formaram a cidade balneária de Amaralina, em 1923, no Rio Vermelho, ao lado de Amaralina e mais próxima do centro de Salvador, e mais tarde formaram Itapagipe (MELLO E SILVA et.al., 2009). Devido à falta de estradas de acesso, apenas em meados da década de 1950, com o incremento do Estado em equipamentos, como a conclusão da estrada Amaralina-Itapuã, em 1949, ocorreu a ocupação litorânea, inclusive por segundas residências. Devido às precariedades no sistema viário até meados de 1960, as atividades imobiliárias e turísticas predominavam em Salvador e no recôncavo baiano, com um mercado de comprador e investidor predominantemente local.

A segunda etapa do turismo residencial na Bahia, de acordo com Spinola (2000), foi caracterizada como o primeiro “boom do turismo baiano”, que aconteceu apenas na década de 1970, com a construção do Centro de Convenções na capital, além da captação de incentivos fiscais para a implantação de redes de hotéis internacionais³⁵ nos municípios de Itaparica (1972), Porto Seguro, Barreiras e Cachoeira (1974), e Valença e Ilhéus (1980), tais como: *Holiday Inn, Sheraton, Meridian, Mediterranée, Novotele Caesar Park*. Outra iniciativa do estado, segundo Muricy (2010), foi a construção do primeiro trecho da rodovia BA-099 (estrada do coco), a qual viabilizou o acesso a algumas aglomerações costeiras dedicadas à agricultura e à pesca, que se viram invadidas pela elite baiana na produção de casas de veraneio, principalmente nas praias de Abrantes, de Arembepe, de Jauá e de Itacimirim, ambas no município de Camaçari, além dos Municípios de Simões Filho, Salinas, Saubara e Itaparica. Essas localidades passaram a funcionar como espaço de lazer, sobretudo para uma parcela de moradores da capital baiana com elevado poder aquisitivo. Já nesse período, as residências se expandiram para a metrópole, com uma pequena parcela de entrada de compradores estrangeiros.

No entanto, a construção de uma rede hoteleira não foi suficiente para a promoção do turismo no estado, sendo necessário o funcionamento de todo o

³⁵A instalação e avanço das redes hoteleiras na Bahia e em seu entorno foi evidenciada a partir do artigo: *O avanço da rede hoteleira em Salvador e na Costa dos Coqueiros – 1996 a 2006*. Trabalho publicado na revista acadêmica: **Observatório de Inovação do turismo**, em 2007, produzido pela pesquisadora: Iata Oliver Fernandes Silva, mestranda na área de Hospitalidade, na Universidade Anhembi Morumbi/SP.

sistema turístico: comercialização do produto, mecanismos de promoção, fortalecimento institucional, construção de um sistema de transporte e de conectividade. Portanto, foi com os investimentos do Prodetur I (1992-2005) que o estado da Bahia, assim como todos os estados no Nordeste, no mesmo período, conseguiu subsídios para competir no mercado turístico nacional e internacional (SPINOLA, 2000).

O Prodetur I trouxe o suporte infraestrutural aos municípios baianos que já detinham as pré-condições para o turismo e para o imobiliário, colocando-os no cenário internacional mediante uma política de internacionalização voltada para a ampliação do aeroporto e para a reforma nas estradas. Em um primeiro momento de prática de políticas públicas de turismo, os investimentos se espalharam pelo litoral sul do estado, na tentativa de promover e consolidar os municípios, de Ilhéus e Porto Seguro, que já possuíam, na época, dinâmicas turísticas e imobiliárias, contribuindo, conseqüentemente, para a atração de investimentos privados de origem estrangeira (NASCIMENTO et.al., 2009).

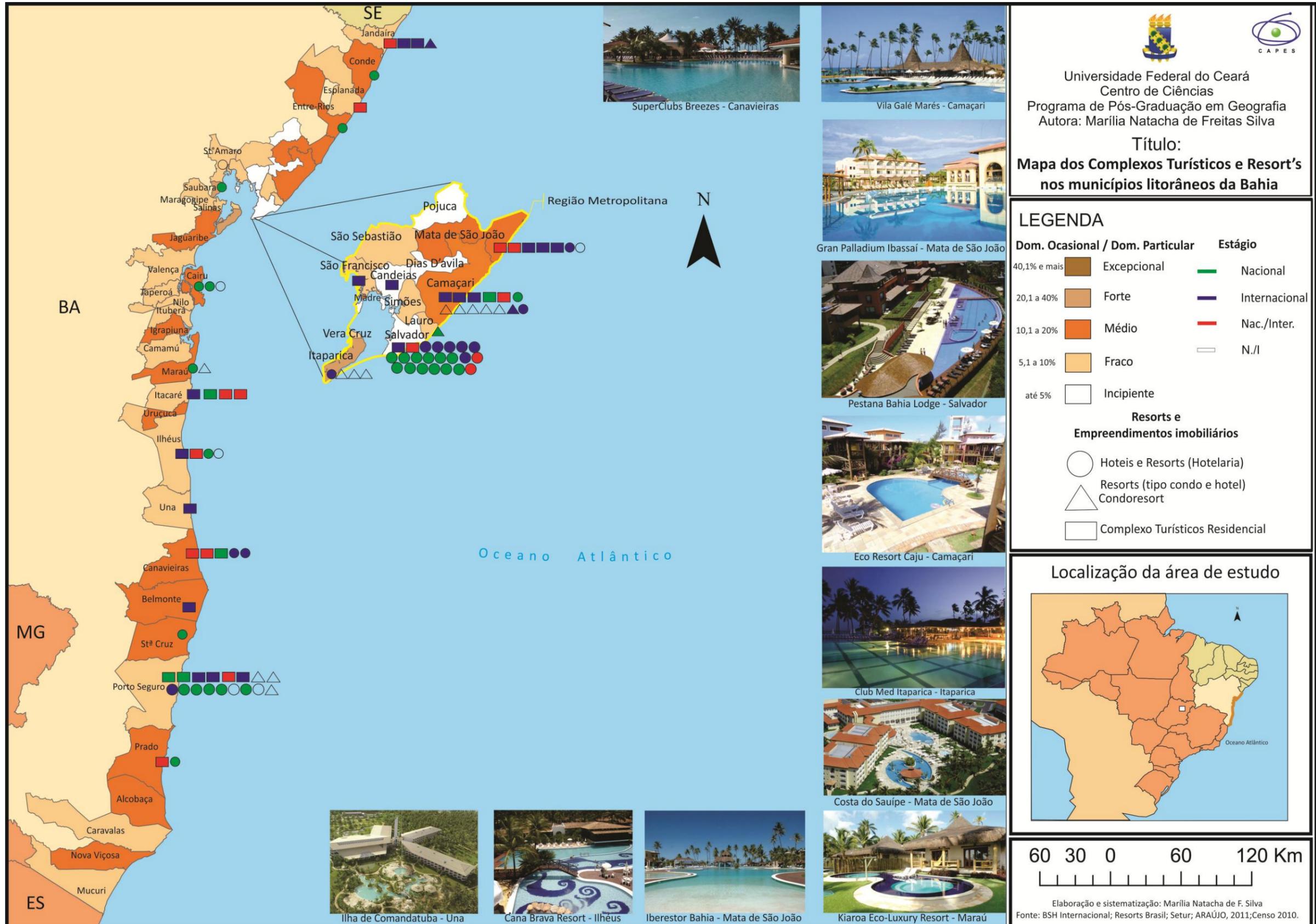
A terceira etapa (1990-2000) do turismo residencial na Bahia, por sua vez, foi fruto do Prodetur/NE. Segundo Spínola (2000), essa etapa é caracterizada como o segundo “*boom* do turismo baiano”, pelas grandes modificações nessa região ocorridas a partir da ampliação e do prolongamento da BA-099 ou linha verde, em 1993, que vai ligar Salvador aos municípios do litoral norte. Segundo Mello e Silva e Carvalho (2011), a estrada permitiu a expansão das atividades para áreas mais distantes, propiciando a atração e expansão do turismo residencial no litoral norte e a chegada de um pequeno grupo de turistas estrangeiros e nacionais que se interessavam em adquirir casas ou terrenos para construção de tipologias de pequeno e médio porte, principalmente condomínios fechados e apartamentos do tipo *flat*.

Segundo Muricy (2010), no caso do setor turístico predominavam os megaprojetos exclusivamente hoteleiros, como o caso do Complexo Costa do Sauípe, instalado no município de Mata de São João, envolvendo turistas predominantemente locais, mas em face do barateamento do transporte aéreo e das facilidades do acesso terrestre, houve um aumento de turistas provenientes

das regiões Sul e Sudeste do Brasil e de uma pequena parcela de turistas estrangeiros.

Em relação à quarta etapa (2002-2012), recorte da presente pesquisa, caracteriza-se como o período no qual a Bahia recebeu investimentos do Prodetur I, II, Nacional e do PAC, recursos esses que se espalharam por todo o litoral baiano, marcando uma maior intensificação do turismo no estado, graças à consolidação de quase todo o litoral como destino turístico. Segundo Mello e Silva et al. (2009), começam a convergir para essa porção do território baiano (litoral) grandes grupos estrangeiros, sobretudo portugueses e espanhóis, em uma estratégia adotada para ampliação do mercado diante da saturação e das exigências dos destinos europeus. O desenvolvimento recente de empreendimentos hoteleiros agregados ao componente imobiliário e inclinados ao mercado internacional para compra, preferencialmente para fins de segunda residência, marca o presente momento do estado (MELLO E SILVA et.al., 2009).

Cabe destacar esse momento atual da Bahia e o hodierno dinamismo em sua costa litorânea, com o intuito de apresentar alguns empreendimentos, a origem do capital investido, o público-alvo dos investidores, assim como as tipologias envolvidas no Imobiliário-Turístico do estado. Como já foi frisado anteriormente, as políticas públicas tiveram e têm um papel importante no planejamento do turismo, principalmente na consolidação das atividades turísticas e imobiliárias nos municípios, neste momento em que o estado se vê atraindo *resorts* residenciais de capital externo. A Bahia possui uma extensão de 932 km de frente para o mar, representando 12% do litoral brasileiro, e sabe bem tirar proveito turístico de suas dunas, falésias e ilhas. O estado possui atualmente 96 empreendimentos turísticos, entre hotéis *resorts*, *condo-resorts* e complexos turísticos residenciais em sua costa litorânea, atraindo investimentos para a quase totalidade do litoral, como pode ser visto no Mapa 19.



Mapa 19—Complexos turísticos e resorts em operação no litoral da Bahia
 Fonte: Adaptado pela autora conforme Bsh Internacional; Resorts Brasil; Setur/BA; Araújo (2011); Censo, 2010.

O estado da Bahia possui, em relação aos outros estados em análise, duas exceções importantes a serem comentadas: uma é a dinâmica dos investimentos hoteleiros citadinos, como o caso dos hotéis convencionais, os quais não se concentram apenas na capital (Salvador), mas também em Ilhéus e em Porto Seguro. Na capital, os investimentos são predominantemente hoteleiros, agrupados na orla urbana da cidade, onde prevalecem as redes nacionais responsáveis por 19 hotéis *resorts* instalados, destacando-se nomes como *Nacional Inn*, *Portobello*, *Blue Tree*, *Rede Sol Express* e *Catassuba*, além de redes internacionais como *Vila Galé*, *Pestana*, *Accor* e *Golden Tulip*³⁶.

A outra exceção e/ou particularidade do estado da Bahia, não visto em qualquer estado do Brasil, já evidenciado por Araújo (2011), é a presença de complexos residenciais na capital. Segundo pesquisa, o fato foi explicado: o atual complexo turístico Residencial Pestana Bahia *Resort* era, na verdade, o antigo Hotel Meridien, construído na década de 1970 no alto de um morro no Rio Vermelho, por incentivo do estado. Na época, funcionava apenas como hotelaria convencional, até o grupo português Pestana comprá-lo em 2009 e então buscar angariar um investimento mais sólido, incorporando ao estabelecimento, a partir da última década, o componente imobiliário, com a construção do *condo-resort Bahia Lodge* no interior do complexo, tendo o condomínio custado R\$ 56 milhões.

Percebe-se que os empreendimentos do Imobiliário-Turístico se concentram principalmente no litoral norte da Bahia, nos municípios de Camaçari e Mata de São João. Os municípios, juntos, possuem 13 empreendimentos, na maioria complexos residenciais, como os estabelecimentos *Residencial Costa do Sauípe*, *Reserva do Imbassaí*, *Iberostar Bahia Resort* e *Guarajuba Beach Resort*, ambos de capital Internacional associado ao nacional. O empreendimento *Iberostar Bahia Resort*, localizado em Mata de São João, chama a atenção pela ousadia e grandiosidade, com mais de 2.000 há de área. Com um investimento total de U\$ 450 milhões, a rede Iberostar, além dos hotéis *resorts* já instalados,

³⁶A *Golden Tulip* consiste numa rede hoteleira internacional, classificada como o 8º maior grupo hoteleiro do mundo e o 2º maior da Europa, atuante em mais de 41 países, em 4 continentes – na América do Norte, na América Central, na América do Sul e na Europa. Só no Brasil, a empresa possui 31 hotéis de 4 a 6 estrelas nas principais capitais do País. Ainda em relação à hotelaria de rede, Ilhéus e Porto Seguro se destacam com a presença de 14 hotéis com bandeiras nacionais e internacionais administradas por rede nacional.

visa a implantação de três *condo-resorts* no complexo, tendo as vendas direcionadas para compradores estrangeiros, principalmente espanhóis.

Camaçari também está na lista dos municípios mais procurados pelos investidores e compradores estrangeiros. O município, que desde a década de 1960 possui altas taxas de segundas residências, encontra-se atualmente invadido por complexos residenciais em suas praias. Os investidores são todos de procedência europeia, principalmente portuguesa e espanhola. A rede hoteleira Sol Meliá, a Gafisa e outras redes investirão R\$ 700 milhões no complexo *Guarajuba Beach Resort*, em 4,7 ha de área, com campo de golfe e áreas de lazer. Ainda em Camaçari, na praia de Arembepe, está sendo construído um empreendimento de aproximadamente R\$ 800 milhões, o complexo Quintas de Arembepe, do grupo português Design Resorts. O projeto ocupa uma área de 326 ha com 4.825 unidades residenciais, entre apartamentos, casas prontas e lotes.

Já no litoral sul baiano há um número maior de hotéis *resorts* e de redes exclusivamente hoteleiras. Devido à expressividade turística dos municípios, apenas três municípios possuem complexos residenciais, como o caso de Itacaré, três desses complexos: o *Vilas de São José*, instalado em 2001, da rede nacional CLK Desenvolvimento e Participações; o *Warapuru*, instalado em 2009 do grupos BHG e Somague; o *Txai da BHG*. Belmonte conta como Projeto Ondina, de U\$ 127 milhões de investimento português.

Porto Seguro, além da dinâmica veranista, possui uma dinâmica mista, com uma intensa atividade hoteleira e cidadina, com um total de 11 hotéis *resorts* predominantemente de rede nacional. Embora com uma taxa fraca de casas de veraneio, o município atrai investimentos de grande porte para o seu território, como os complexos residenciais: *Terra Vista*, *Club Med Village Trancoso*, *Bahia Beach Resort e Golf Club*, *Txai Resort* e *La torre*.

É inegável a atual reconfiguração do litoral baiano e a transformação intensa do litoral em solos urbanos por promotoras e incorporadoras do setor Imobiliário-Turístico, causando altas taxas de valorização do litoral e, conseqüentemente, processo de expulsão dos moradores tradicionais e impactos ambientais.

No próximo tópico apresenta-se o Imobiliário-Turístico no estado de Pernambuco, especificando as principais regiões turísticas, e os investimentos estrangeiros.

4.2 DO RIO SÃO FRANCISCO AO LITORAL, TERRA MELHOR NÃO HÁ!!!

O estado de Pernambuco recebe no momento, no litoral, a instalação de empreendimentos residenciais de capital externo, processo que vem se intensificando nos últimos dez anos, graças aos investimentos do Estado na promoção da imagem turística dos municípios. Essas localidades sofrem com os processos de urbanização e expansão do tecido metropolitano a partir de atividades turísticas e imobiliárias acontecidas no litoral, principalmente nos municípios de Cabo de São Agostinho, Ipojuca e Tamandaré. Para compreender o momento atual do turismo residencial em Pernambuco, cabe antes analisar as etapas e as transformações ocorridas no estado que levaram à reordenação do litoral e à dinâmica de hoje.

A primeira etapa do turismo residencial em Pernambuco é marcada pela presença de poucas casas de veraneio, no século XIX, resultado da formação de uma pequena parcela de riquezas oriundas dos engenhos de cana-de-açúcar, como foi evidenciado também no estado da Bahia. Segundo Pereira (2012), nos arrabaldes localizados mais a oeste da capital, ainda no século XIX, predominavam na paisagem casas de veraneio ao longo das margens do Rio Capibaribe, local escolhido pelas elites recifenses para moradia e lazer. Segundo o mesmo autor, em 1858, o trem foi pré-condição para que, no final do século XIX, fosse instalada uma linha de bonde que ligava a estação à praia. O setor sul da cidade, polarizada por Boa Viagem, tornou-se o lugar da vilegiatura marítima na capital pernambucana. Na aurora do século XX, a ocupação do setor sul (Boa Viagem e Pina) demarca o sucesso do gosto pelo marítimo na cidade em contraponto aos banhos de rio, sendo a década de 1920 o marco da produção das casas de veraneio na capital e no litoral, tendo sido construída, no mesmo ano, a avenida à beira-mar, com 5 km de extensão.

Na segunda etapa do turismo residencial pernambucano, a partir de 1970, as características principais foram o extrapolamento das práticas de veraneio e das atividades turísticas para fora da capital, como o caso da Ilha de Itamaracá e Ipojuca, possível graças à pavimentação da rodovia PE-060, que contribuiu para a acessibilidade ao litoral sul do estado e para a expansão urbana para essas áreas. Inicia-se, portanto, a partir da década de 1970, a atividade de veraneio nas praias do litoral sul (Porto de Galinhas/Ipojuca), com o parcelamento e as vendas do loteamento Merepe, em 1975, e na década de 1980 dos loteamentos Marinas do Aquirá, Enseada de Serrambi, Ponta de Serrambi. Esse também foi o momento de início das atividades hoteleiras no município de Ipojuca, com a construção de hotéis e pousadas no litoral da cidade (ANJOS, 2005). Com a instituição de Itamaracá, a Região Metropolitana de Recife, em 1970, marcou o processo de valorização das praias da ilha e a crescente especulação imobiliária para a construção das segundas residências (ASSIS, 2001). Segundo Carvalho (2009), as atividades de turismo tiveram alta em Pernambuco, nos litorais de Olinda e de Recife, principalmente na década de 1970, com a instalação do primeiro hotel *Quatro Rodas*, em Olinda (o primeiro 5 estrelas da região), e na década de 1980, quando se instalaram o *Hotel Forte Orange* e o *Amoaras (Itacaré)*, o *Hotel Vila Rica*, o *Hotel Castelinho* e a *Pousada das Acácias*, na praia de Boa Viagem (Recife).

A terceira etapa do turismo residencial em Pernambuco (1990-2000) marca o início da expansão efetiva da atividade na região. Portanto, foi na década de 1990 que o processo de ocupação se intensificou, com o surgimento de novos loteamentos, com a implantação de infraestrutura e de equipamentos de apoio ao turismo, além do estabelecimento de condomínios fechados como opção de investimento, caracterizado, no caso do componente imobiliário, pela presença de um pequeno grupo de turistas estrangeiros e nacionais que se interessavam em adquirir casas ou terreno. Entretanto, Carvalho (2009) afirma que, nesse mesmo período, houve uma estagnação da atividade turística em consequência da falta de investimento pelo poder público.

O Prodetur I trouxe suporte infraestrutural aos municípios do litoral sul pernambucano, contribuindo para fortalecer áreas já consolidadas para o turismo,

como o caso de Ipojuca, além de induzir o turismo para o restante dos municípios do litoral sul, antigo polo Costa Dourada, com a intenção de colocá-los no cenário internacional, com uma política de internacionalização, materializada em obras de ampliação do Aeroporto Guararapes e em obras de rodoviarização e saneamento nas praias, o que atraiu investimentos privados de origem estrangeira (ANJOS, 2005).

No setor turístico do estado predominavam os megaprojetos, exclusivamente hoteleiros, instalados principalmente nas seguintes localidades: na orla marítima de Recife – *Hotel Plaza*; no município de Cabo de Santo Agostinho – *Complexo Cabo de São Agostinho*; no município de Ipojuca; na praia de Porto de Galinhas – *Summerville Beach Resort* (ANJOS, 2005). A instalação de redes hoteleiras internacionais na capital contribuiu, nos anos de 1990, para o aumento de turistas da região sudeste, sul e uma pequena presença de turistas estrangeiros, fato comum às outras, metrópoles estudadas.

A quarta etapa (2002-2012) do turismo residencial em Pernambuco é caracterizada, assim como nos outros estados nordestinos, pela presença marcante de investidores e compradores estrangeiros em potencial, pela implantação de complexos residenciais acoplados ao mercado de segunda residência, construídos para os turistas estrangeiros na promessa de liquidez do mercado imobiliário do Nordeste, neste momento os investimentos se concentraram no litoral sul do estado.

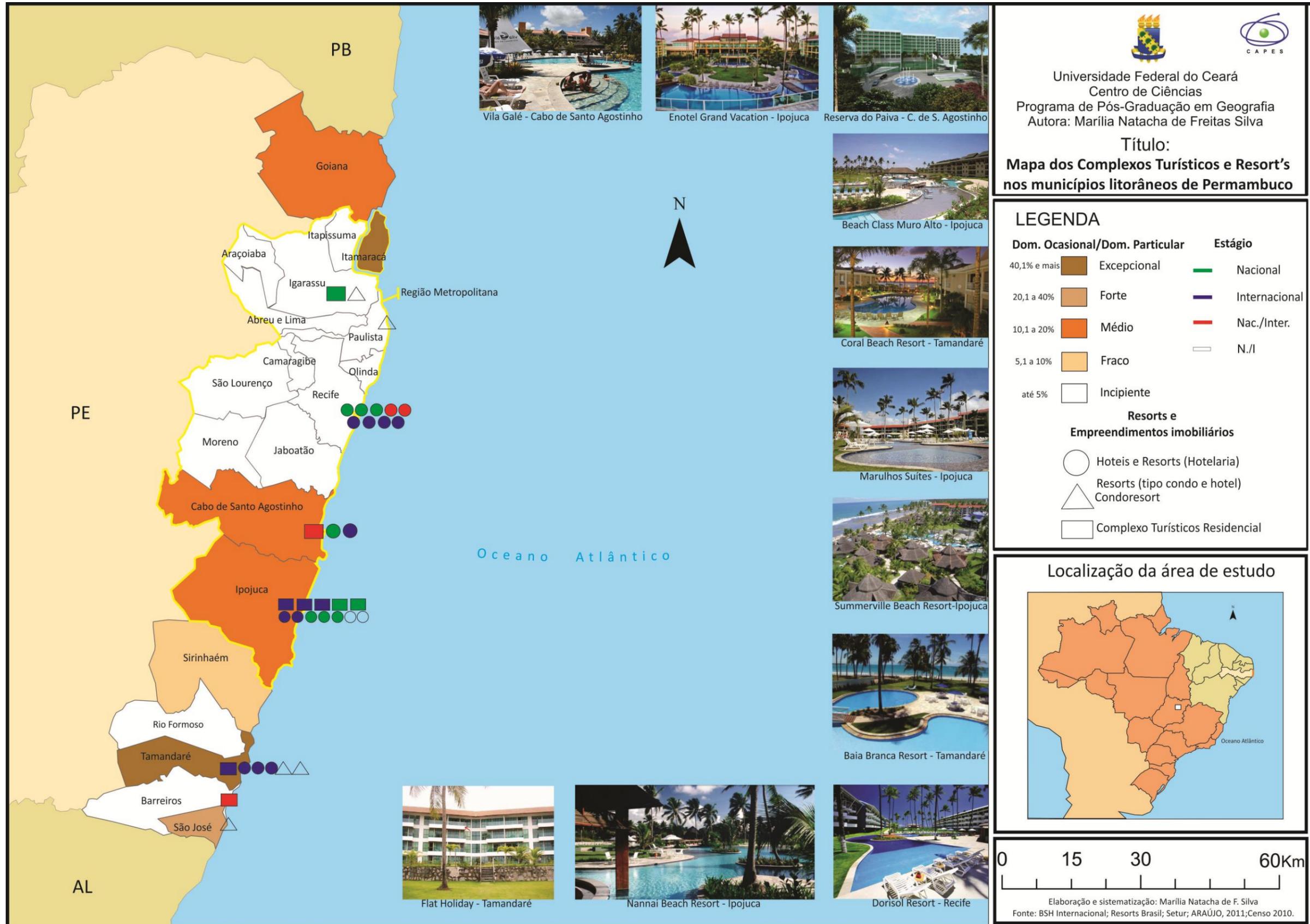
O estado de Pernambuco, com seus 187 km de litoral e 21 municípios litorâneos³⁷, entre praias e falésias, zonas urbanas e locais praticamente intocados, constitui-se como o menor litoral entre os estados destacados neste trabalho. Apresenta, porém, uma dinâmica turística e imobiliária intensa, principalmente no litoral sul e na Ilha de Itamaracá. Além das praias, o território

³⁷O litoral Pernambucano foi dividido pela CONDEPE/FIDEM – Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa do Estado de Pernambuco e pela SEPLANDES – Secretariade Planejamento de Desenvolvimento Social (1999), somando ao todo 21 municípios, divididos em três setores: 1º setor – Paulista, Abreu e Lima, Igarassu, Itapissuma, Ilha de Itamaracá e Goiana; 2º setor – Núcleo Metropolitano, Olinda, Recife e Jaboatão dos Guararapes; 3º setor – Cabode Santo Agostinho, Ipojuca, Rio Formoso, Sirinhaém, Tamandaré, Barreiros e São José da Coroa Grande.

pernambucano engloba, em sua extensão, o arquipélago de Fernando de Noronha, Patrimônio Natural da Humanidade, com suas 16 praias.

Na atualidade, Pernambuco possui 35 *resorts*, entre empreendimentos exclusivamente hoteleiros e associados ao componente imobiliário. Quanto aos índices de segunda residência, o estado apresenta uma particularidade em relação aos outros estados analisados: a maioria das casas de veraneio se concentra fora dos limites da metrópole ou nos municípios metropolitanos distantes da capital, como pode ser observado no Mapa 20. Os municípios de Ipojuca, Cabo de Santo Agostinho e Tamandaré atraem os complexos residenciais em virtude de os municípios possuírem os melhores índices de segundas residências (classificados de médio a excepcional) e terem sua imagem propagada internacionalmente.

Recife, por seu turno, possui nove *resorts*, exclusivamente hoteleiros, com uma ocorrência equilibrada entre bandeiras nacionais (quatro *resorts*), internacionais (três *resorts*) e mistas (dois *resorts*). São eles: *Pontes*, *Blue Tree*, *Dorisol*, *Golden Tulip*, *Accor*, *Best Western*. A rede nacional Pontes Hotéis & Resorts possui hoje três *resorts* só no estado de Pernambuco; a empresa estreou no mercado de hotelaria com o antigo *Mar Hotel* em 1969, e em 1995 abriu as portas do melhor hotel cinco estrelas da cidade, o *Atlante Plaza*, localizado à beira-mar da praia de Boa Viagem/Recife. Em 2000, a empresa investiu no *Summerville Beach Resort*, na praia de Muro Alto, em Porto de Galinhas, com a pretensão de competir com os melhores *resorts* do Brasil de padrão internacional.



Mapa 20- Complexos turísticos e resorts em operação no litoral de Pernambuco
 Fonte: Adaptado pela autora conforme Bsh Internacional; Setur/PE; Araújo (2011); Censo 2010.

Em relação aos investimentos do Imobiliário-Turístico, os *condo-resorts* e os complexos turísticos residenciais concentram-se no litoral sul pernambucano, nos municípios de Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca e Tamandaré. No Cabo de Santo Agostinho está sendo implantado o complexo turístico residencial *Reserva do Paiva*, construído pelo grupo nacional Odebrecht e pelo grupo estrangeiro Brennand, estimado em R\$ 1,6 bilhão. O complexo ocupa 600 hectares de litoral e contará com um projeto urbanístico de padrão internacional que prevê condomínios residenciais e empresariais, hotéis, shopping, clubes esportivos, marina, campo de golfe e uma série de outras estruturas de alto padrão. O projeto tem intenção de atingir os mercados internacional e nacional de compradores.

O município de Ipojuca, internacionalmente conhecido pela praia de Porto de Galinhas, concentra a maior parte dos *resorts* do litoral do estado, contando tanto com empreendimentos exclusivamente hoteleiros, quanto com investimentos incorporados ao componente imobiliário. O município possui três complexos residenciais: o *Enotel Grand Vocation Internacional*, do grupo Enotel; a *Casa do Governador*, do grupo Teixeira Duarte; o *Ipojuca Beach Resort & Bungalows* do grupo português Pestana, instalado em 2004. Possui também um *condo-resort*, o *Marulhos Muro Alto Resort*, e um resort integrado, o *Ipojuca Beach Resort & Bungalows*, situado numa área de 5 há, na Praia de Cupe, que inclui um hotel de cinco estrelas e um empreendimento imobiliário de luxo. O grupo Pestana apresenta para venda 75 exclusivos e luxuosos *bungalows* e apartamentos, além de um hotel/resort de cinco estrelas, com 120 quartos, que será gerido pela cadeia Pestana Hotels & Resorts.

Já o município de Tamandaré, no sul de Pernambuco, possui ao todo quatro empreendimentos, apenas dois do tipo residencial, sendo um deles o *resort Praia dos Carneiros*. O empreendimento possui 57 acomodações com vista para o mar e dispõe de ótima infraestrutura de lazer, como piscinas, salão de jogos, campo de futebol, sala de ginástica, sauna, mini spa, bar e restaurante.

Outro complexo de Tamandaré, na Praia dos Carneiros é o *Flat Club Meridional*, um empreendimento do grupo Metambiente Brasil, empresa de capital espanhol. O empreendimento está orçado em R\$ 50 milhões e consistirá num

resort de 110 imóveis, entre chalés e apartamentos, voltados para usuários de turismo residencial.

A Ilha de Itamaracá, no litoral norte, apresenta um índice excepcional de segundas residências, com mercado prioritariamente da classe média de Recife, entretanto, não possui nenhum complexo turístico residencial. O governo tem planos de retirar o presídio da ilha para conseguir promovê-la e incluí-la no setor do turismo e do imobiliário. Assim sendo, conclui-se que Pernambuco busca inserir-se na rota dos investidores estrangeiros.

4.3 QUEM FICA NA ESQUINA DA AMÉRICA DO SUL E A SEIS HORAS DA EUROPA

O setor do Imobiliário-Turístico, assim como as atividades de turismo no Rio Grande do Norte, mais particularmente na capital, assumiram tal magnitude graças ao esforço continuado do poder público estadual na implementação de políticas de promoção do turismo, fato que ocorreu igualmente nos outros estados nordestinos aqui estudados.

O processo do turismo residencial em Natal será apresentado neste item tomando como base o estudo de Demajorovic et.al. (2011).

Segundo Silva (2010b), a capital potiguar, que desde os meados do século XIX já possuía em suas periferias, ao contrário de Salvador e Recife, a presença de residências secundárias, resultado do capital acumulado por senhores de engenhos, vê a sua produção de casas de veraneio em passos lentos.

A primeira etapa do turismo residencial em Natal distingue-se, a partir do século XX, pela presença de poucas casas de veraneio de pequeno porte, construídas pela própria elite do local, espalhadas pela cidade, implantadas inicialmente na zona rural (nos bairros Tirol, Cidade Nova) e posteriormente no litoral, na Praia de Areia Preta, na Praia do Meio e na Praia de Rendingha (SILVA, 2010b). Devido à falta de estradas de acesso, apenas na década de 1940 a Praia de Ponta Negra desponta como um novo reduto de segundas residências.

Foi somente na segunda etapa, entre as décadas de 1970 e 1980, estendendo-se até o início dos anos 90, que o fenômeno da segunda residência ganha uma maior expressão, pois a atividade turística no estado ainda era residual. Essa etapa tem características similares às da primeira: autoconstrução, tipologias de pequeno porte e população local (potiguaras) como os principais compradores e investidores. Entretanto, nesse momento, devido ao advento do carro e à implantação de estradas de acesso a praias do sul, a elite local ultrapassa os limites da capital em busca de áreas afastadas do centro urbano, como é o caso dos municípios Parnamirim e Nísia Floresta, com 550 e 401 de casas de veraneio, respectivamente. Também ocorreu a construção de 168 casas de veraneio, no município de Tibau do Sul, segundo o Censo (1991). Na década de 1990, houve ainda um destaque para o desenvolvimento de megaprojetos turísticos voltados para o desenvolvimento de uma infraestrutura hoteleira, principalmente na orla costeira da capital.

No entanto, a construção de uma rede hoteleira não foi suficiente para a promoção do turismo no estado, tendo sido necessário o funcionamento de todo o sistema turístico: comercialização do produto turístico, mecanismos de promoção, fortalecimento institucional, construção de um sistema de transporte e de conectividade. Portanto, foi com os investimentos do Prodetur I (1991-2002) que o estado do Rio Grande do Norte conseguiu subsídios para competir no mercado turístico nacional e internacional.

O Prodetur I dotou de suporte infraestrutural para o imobiliário os municípios do estado que já detinham as pré-condições para o turismo, de modo a colocá-los no cenário internacional com uma política de internacionalização (FONSECA, 2007), a partir da ampliação do aeroporto e da reforma nas estradas. Em um primeiro momento de políticas públicas de turismo, os investimentos se fixaram nos municípios litorâneos da metrópole de Natal³⁸, com exceção da Praia de Pipa, que fica no município de Tibau do Sul, contribuindo para atração de investimentos privados de origem estrangeira.

³⁸ Os municípios litorâneos da Metrópole de Natal são: Extremoz, **Natal**, Parnamirim e Nísia Floresta.

Na terceira etapa marca o início da expansão efetiva do turismo residencial na região, quando o Prodetur/RN rompeu alguns obstáculos, liberando a entrada para estrangeiros e conectando o litoral oriental sul ao litoral norte (SILVA et al., 2007). Esse momento foi caracterizado, quanto ao componente imobiliário, pela presença de um pequeno grupo de turistas estrangeiros e nacionais que se interessavam em adquirir casas ou terrenos para construção de tipologias de pequeno e médio porte, principalmente condomínios fechados e apartamentos do tipo *flat*. Nesse período, embora predominasse a autoconstrução, existiam algumas construtoras locais (Ponta Negra-Natal). No setor turístico, predominavam os megaprojetos, exclusivamente hoteleiros, instalados principalmente na orla marítima de Natal, envolvendo turistas predominantemente locais, mas devido ao barateamento do transporte aéreo e às facilidades do acesso terrestre, houve um aumento de turistas da região Sudeste e Sul do Brasil, e a constituição de uma pequena parcela de turistas estrangeiros.

A quarta etapa³⁹ (2002-2012) constituiu o período no qual os investimentos do Prodetur II, Nacional e Pac, somados ao do Prodetur I, contribuíram para a atração de investimentos de origem estrangeira, com capital externo, na maior parte proveniente da associação entre empresários brasileiros, principalmente em complexos turísticos residenciais, houve neste período, portanto, um maior interesse de empresas de turismo residencial, particularmente européias, em difundir novas modalidades de investimentos para a região do Nordeste brasileiro (SILVA et al., 2006). Além da atração dos complexos residenciais, nessa etapa o turismo imobiliário tanto se consolida na região metropolitana do estado e nos municípios vizinhos, por exemplo, Tibau do Sul, como se expande em direção ao litoral norte, graças aos investimentos em transporte, principalmente no litoral norte, contribuindo para a implantação de uma estrutura urbana com o fim de atrair esses investimentos para os municípios de Ceará-Mirim, Maxaranguape, Touros e São Miguel do Gostoso.

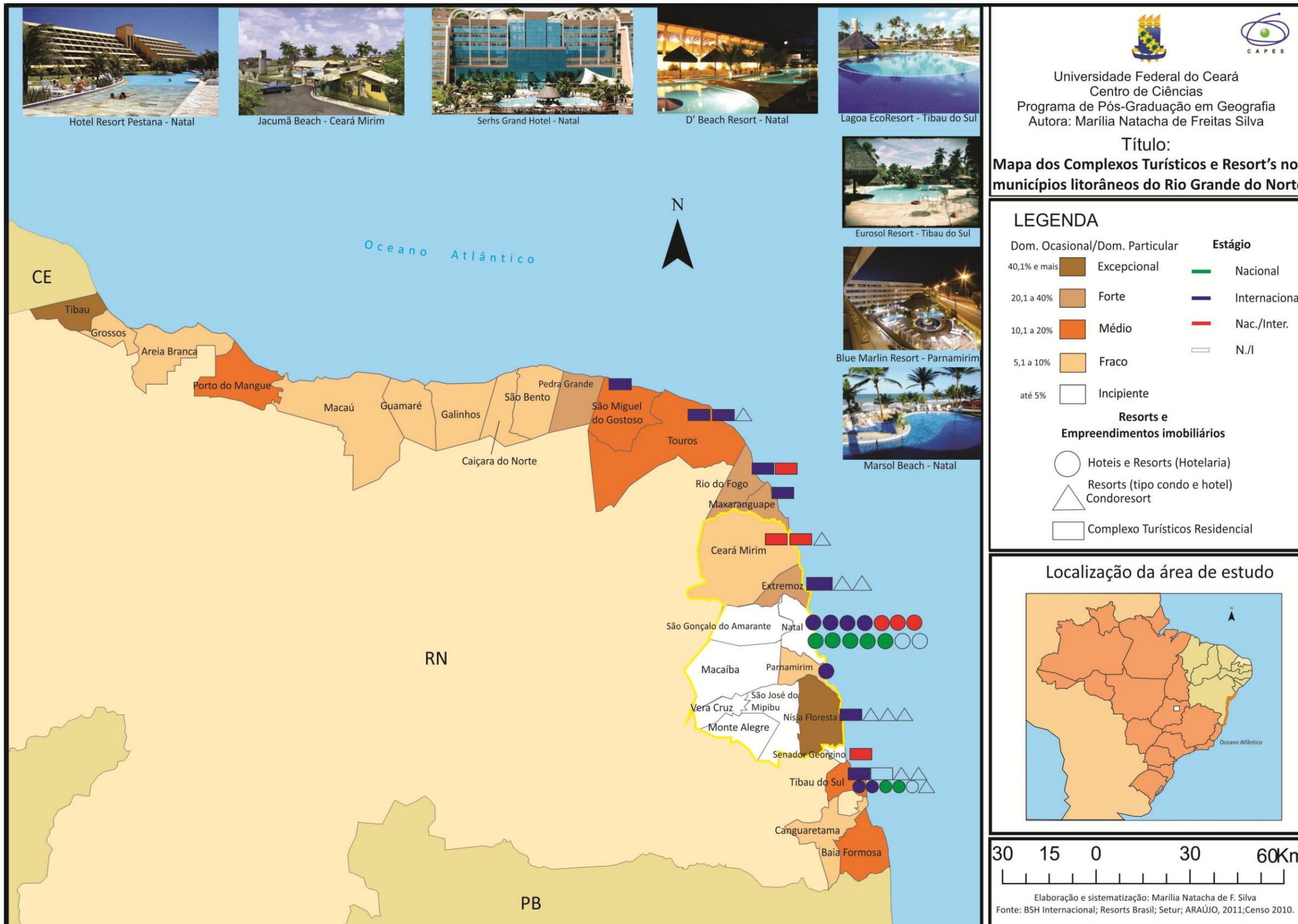
³⁹Essa quarta etapa do turismo residencial no estado do Rio Grande do Norte foi apresentada de forma aplausível na Tese de Doutorado: **O Litoral e a Metrópole, Dinâmica Imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal/RN**, construída pelo Professor Dr. Alexandre Ferreira Cardoso da Silva, em 2010. O professor atua em áreas como Planejamento Urbano e Regional, Habitação e Projetos Urbanos.

Como já foi dito, as políticas públicas tiveram e têm um papel importante no planejamento do turismo, tanto na consolidação das atividades turísticas como nas práticas de veraneio nos municípios, neste momento em que o estado se vê atraindo *resorts* residenciais de capital externo.

O Rio Grande do Norte possui 23 municípios litorâneos, os quais apresentam índices de forte a excepcional no tocante a residências secundárias, sendo as elites de Natal e Mossoró os prováveis veranistas. A apenas seis horas de Portugal e com quatro voos semanais da companhia TAP, o litoral potiguar se destaca atualmente por abrigar residências secundárias de capital externo, sobretudo de procedência europeia, como se pode observar no Mapa 21.

Na atualidade, o estado possui 43 *resorts*, entre empreendimentos exclusivamente hoteleiros e associados ao componente imobiliário. A maioria dos investimentos é concentrada na região metropolitana, em uma lógica paralela à zona de praia (lógica investida no Prodetur I e II), onde Parnamirim recepta (aeroporto) e distribui (vias) os fluxos ao longo das rodovias para os municípios vizinhos.

Entretanto, no caso da capital, não há investimentos em *resorts* residenciais, por dois motivos: esses tipos de empreendimento buscam a natureza e são repelidos para fora dos centros urbanos, e a grandiosidade dos estabelecimentos impossibilita a fixação deles na capital por causa da escassez de solo e do preço da terra. Portanto, os investimentos, em Natal, são exclusivamente hoteleiros, concentrados na orla urbana da cidade, nas praias do Meio, de Areia Preta e de Rendinha e no bairro Ponta Negra. Na capital potiguar prevalecem o capital nacional e bandeiras internacionais geridas por empresas brasileiras, como indicado no Mapa 21.



Mapa 21– Complexos turísticos e resorts em operação no litoral do Rio Grande do Norte
 Fonte: Adaptado pela autora conforme Bsh Internacional; Resorts Brasil; Araújo (2011); Censo 2010.

Os investimentos do Imobiliário-Turístico, como o caso dos *condo-resorts* e dos complexos turísticos residenciais, concentram-se no polo Costa das Dunas, principalmente na região metropolitana, pois ela possui maiores investimentos em infraestrutura e promoção turística. Além disso, possui uma boa taxa de residência secundária, classificada de fraca (nos municípios de Ceará-Mirim e Parnamirim, com 1864 e 4018 residências secundárias, respectivamente) a excepcional (no caso do município de Nísia Floresta, que possui, na atualidade, 5.674 residências secundárias) (CENSO, 2010).

Encontram-se na capital alguns empreendimentos importantes que contribuem para mudanças socioespaciais e culturais significativas no estado, como o projeto de licenciamento do complexo residencial *Grand Natal Golf*, em Ceará-Mirim, do grupo espanhol Sánchez. O complexo, com mais de 2,2 mil ha, tem a pretensão de construir e vender em torno de 3.600 unidades habitacionais em um complexo com 5 campos de golfe, campo de tênis, clínica de spa, complexo comercial e de lazer. Também em Ceará-Mirim, há o complexo *Jacumã Beach & Golf*, de bangalôs, apart-hotéis e casas de luxo, dos investidores da Paraíso do Brasil e da Sol Meliá. O complexo pretende iniciar as vendas das casas com preços a partir de R\$ 2.188 o metro quadrado.

No litoral extremo norte, ou Polo Costa Branca, não existe nenhum complexo residencial em instalação ou em projeto, o que explica a falta de investimento público na região; entretanto, os municípios desse polo apresentam taxas média, forte e excepcional de segundas residências, casas destinadas às práticas de veraneio local, tendo como principal emissor os mossoroenses. O polo, por se encontrar distante da metrópole, tem Mossoró como município polarizador, cidade que concentra as maiores riquezas da região. A elite mossoroense é a responsável pelo nível de segunda residência nos municípios do Polo Costa Branca, principalmente no município de Tibau, que possui atualmente 2.025 (CENSO, 2010) residências secundárias. Devido a esse fato, o Prodetur Nacional (2010–2015) tem como objetivo interiorizar o turismo, priorizando e criando segmentos alternativos ao turismo de Sol&Mar, como já foi afirmado anteriormente neste trabalho, na tentativa de alcançar o máximo de municípios.

Observa-se, portanto, que o estado potiguar possui altas taxas de segundas residências de veraneio, usadas principalmente por habitantes locais. Entretanto, nos últimos anos, devido ao maciço investimento em equipamentos turísticos e marketing dos lugares, protagonizado pelas elites locais, o estado atrai volumes intensos de investimentos estrangeiros para seu território, reordenando o litoral e modificando rapidamente as paisagens e os impactos ambientais e sociais.

4.4 CEARÁ: A TERRA DÁ LUZ AOS ESTRANGEIROS

O estado do Ceará, assim como os estados apresentados anteriormente, está vivendo, na atualidade, grandes intervenções no seu solo litorâneo, com parcelamentos de terras, construção de hotéis e instalação de megaprojetos do setor turístico-imobiliário. Os municípios sofrem processos de urbanização e expansão do tecido metropolitano a partir de atividades turísticas e de práticas imobiliárias realizadas no litoral, principalmente na capital de Fortaleza. Há necessidade de espacializar os empreendimentos, suas tipologias e os investidores e compradores no espaço-tempo da metrópole para compreender a produção do espaço litorâneo cearense.

Tomando como base o estudo de Demajorovic et.al. (2011), os quais afirmam que a expansão do turismo de segunda residência no Nordeste aconteceu em quatro principais etapas, nesse momento são apresentadas algumas considerações sobre a metrópole de Fortaleza, tentando analisar as tendências ao longo do espaço-tempo, como as tipologias imobiliárias, o mercado consumidor e os investidores, ao longo dos anos, desde o início do século XX, de quando datam as primeiras residências na capital, até os dias de hoje, demarcadas por megaprojetos.

A primeira etapa do turismo residencial cearense, acontece na primeira metade do século XX, e está relacionada com a produção de segundas residências nos limites da capital, na década de 1920, com a incorporação da praia de Iracema pela vilegiatura marítima (DANTAS, 2011). Caracteriza-se pela construção de casas pela própria elite de Fortaleza. Por conta da erosão sofrida

na Praia de Iracema, a partir da década de 1940, a Praia de Meireles é incorporada às novas práticas modernas, com a produção de casas de veraneio, e, posteriormente, a Praia do Futuro (SILVA, 2006).

A segunda etapa foi demarcada pelo desejo da elite fortalezense por áreas distantes do centro urbano de Fortaleza, associado à utilização do automóvel e à construção de vias de acesso, contribuindo para o extrapolamento das segundas residências aos municípios vizinhos da capital, nas décadas de 1960 e 1970, período no qual o fenômeno da segunda moradia ganhará maior expressão (PEREIRA, 2006). Essa etapa tem características bem próximas às da primeira, como a autoconstrução, tipologias de pequeno porte e a elite local (Fortalezense) como compradores em potencial. Nesse momento, os municípios de Caucaia (Icaraí e Cumbuco) e Aquiraz⁴⁰ (Iguape e Porto das Dunas) evidenciam-se como os primeiros lócus de produção de segunda residência fora dos limites da capital, com 3.877 e 2.657 segundas residências respectivamente (CENSO, 1991). Já na década de 1990, a construção de casas de veraneio estende-se para São Gonçalo do Amarante (Taíba e Pecém), Cascavel (Caponga) e Beberibe (Morro branco), com 1.197, 1.018 e 1.416 segundas residências, respectivamente (CENSO, 1991). Em relação ao setor turístico, os meados da década de 1980 foram marcados pela instalação de megaprojetos no Nordeste, financiados através de linhas de crédito bancários e de incentivos fiscais, como o caso do complexo *Beach Park*, instalado em 1985 na praia de Porto das Dunas⁴¹, em Aquiraz.

No entanto, a construção de uma rede hoteleira não bastou para a promoção do turismo no estado, foi com os investimentos do Prodetur I (1991-2002), que o Nordeste conseguiu competir no mercado nacional internacional.

⁴⁰A informação sobre a expansão do veraneio para o município de Aquiraz buscou-se na leitura da dissertação de mestrado: **Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará**, defendida em 2006, pelo pesquisador Alexandre Queiroz Pereira, atualmente professor do Instituto Federal do Ceará-Quixadá.

⁴¹ Para mais informações acerca da complexidade da praia Porto das Dunas, indica-se a leitura da dissertação de mestrado: **O turismo e a territorialização dos resorts: A praia do Porto das Dunas como “enclave” em Aquiraz-CE**, da pesquisadora Camila Freire Sampaio, defendida em 2009.

O Prodetur I trouxe suporte infraestrutural aos municípios do estado que não detinham as pré-condições para o turismo e para o veraneio, de modo a colocá-los no cenário internacional, adotando uma política de internacionalização que contemplava obras de ampliação do Aeroporto Pinto Martins e obras de rodoviarização e saneamento nas praias, o que contribuiu para a atração de investimentos privados de origem estrangeira (CORIOLANO, 2006; ARAÚJO, 2012).

Essa etapa marca o início da expansão efetiva do turismo residencial na região, momento caracterizado, quanto ao componente imobiliário, pela presença de um pequeno grupo de turistas estrangeiros e nacionais que se interessavam em adquirir casas ou terrenos para construção de tipologias de pequeno e médio porte. Com relação ao setor turístico, predominavam os megaprojetos, exclusivamente hoteleiros, instalados principalmente na orla marítima de Fortaleza, como hotéis das redes hoteleiras Sol Meliá e Bass Hotel e Resorts Inc. A instalação de redes internacionais na capital contribuiu na mesma década para o aumento de turistas das regiões Sudeste e Sul do Brasil e para o surgimento de uma pequena parcela de turistas estrangeiros.

Em relação à quarta etapa (2002-2012)⁴², as características marcantes são as tipologias imobiliárias de mercado e o mercado de comprador e investidor. Devido aos investimentos maciços do Prodetur I e à implantação do Prodetur II (2002-2010) em infraestrutura e promoção do turismo no Ceará, o estado atrai o interesse de investidores e compradores de segundas residências no seu litoral. Percebe-se o avanço do crescimento do turismo residencial neste local nos últimos dez anos, onde redes hoteleiras associadas ao mercado imobiliário investem em complexos residenciais e em projetos de *condo-resorts* ao longo do

⁴² A tese: **A urbanização vai à praia**: contribuições da vilegiatura marítima na metropolização do Nordeste, do professor Alexandre Queiroz Pereira, contribuiu para o entendimento do Imobiliário-Turístico no Ceará.

litoral, como o caso dos municípios de Aquiraz, Caucaia, São Gonçalo e Cascavel, Aracati, Beberibe, Trairi e Itapipoca (SILVA, 2010c).

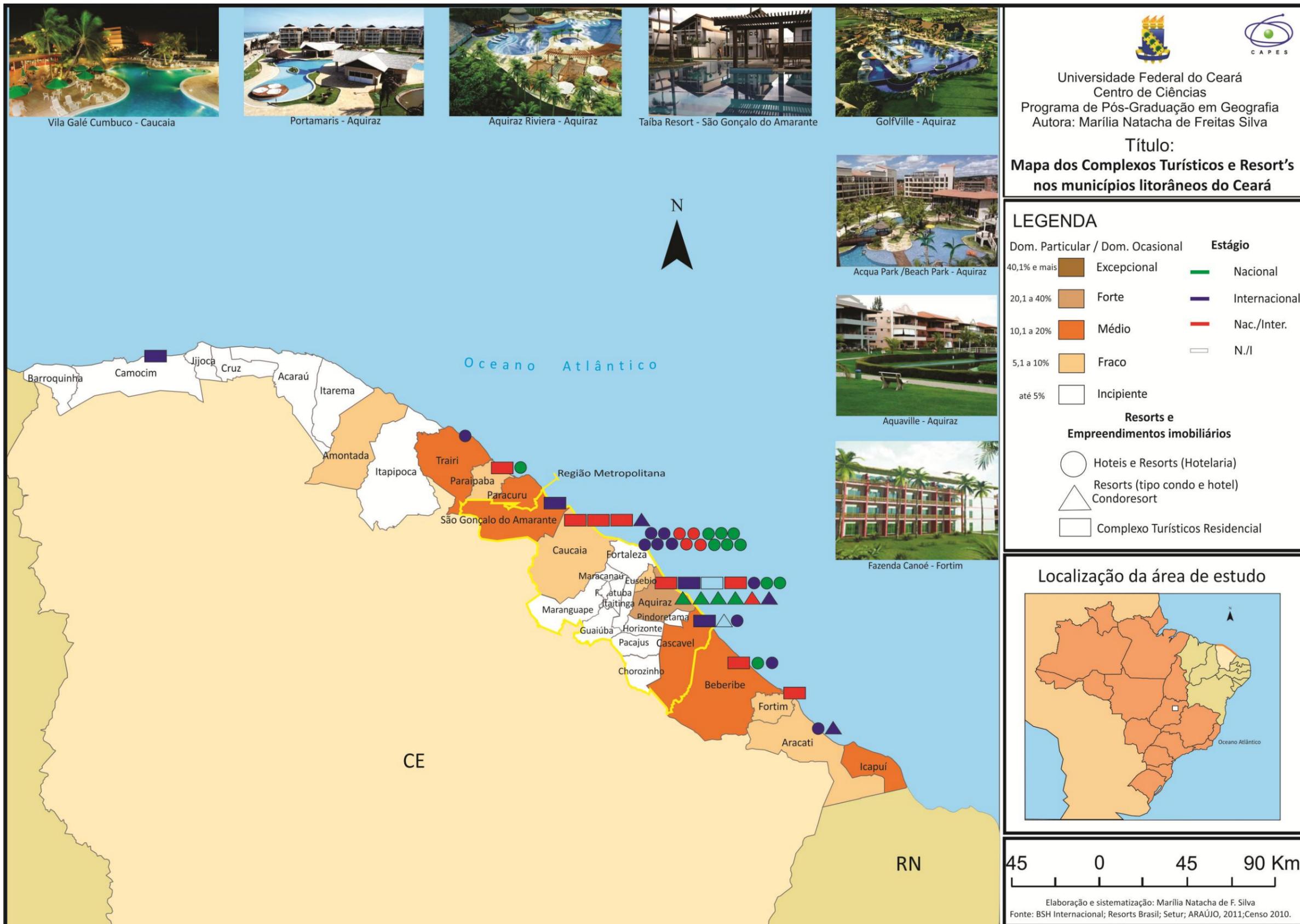
O estado do Ceará, com mais de 573 km de litoral, apresenta municípios que possuem índices que variam de incipiente a excepcional no tocante a residências secundárias. Como se vê, a região metropolitana e os municípios do litoral leste do estado concentram as melhores taxas de segundas residências e de investimentos imobiliários de capital externo. O estado, que fica a apenas seis horas de Portugal, e atualmente com três aeroportos localizados estrategicamente na metrópole (capital), litoral leste (Aracati⁴³) e litoral oeste (Jericoacoara⁴⁴ e Camocim⁴⁵), tem seu litoral atraente aos olhos de empresas e compradores de procedência europeia, nos últimos anos.

Na atualidade, o estado possui 47 *resorts*, entre empreendimentos exclusivamente hoteleiros e associados ao componente imobiliário. Em relação apenas aos equipamentos turístico-imobiliários, no caso os *condo-resorts* e os complexos turísticos residenciais, o município de Aquiraz é detentor de quase 70% dos investimentos totais, entre empreendimentos de capital externo, nacional e misto. Percebe-se que os *resorts* se instalam principalmente fora da capital e nos municípios que possuem boa taxa de segundas residências (classificação de fraca a excepcional), como mostra o Mapa 22.

⁴³ O aeroporto de Aracati foi inaugurado no dia 4 de agosto de 2012 com um investimento total de R\$ 23 milhões, oriundos do Prodetur Nacional e do Ministério do Turismo; as autoridades pretendem atrair turistas dos países asiáticos e intensificar o turismo na região turística do litoral leste. Notícia retirada do Jornal do Diário do Nordeste, disponível em: <<http://diariodonordeste.globo.com/materia.asp?codigo=1167216>> acesso em: 5 de outubro de 2012.

⁴⁴ O aeroporto de Jericoacoara está localizado no município de Cruz, para preservar o Parque Nacional de Jericoacoara. O equipamento teve investimento inicial de R\$ 44 milhões, oriundos do Tesouro Estadual e do Ministério do Turismo, e, em sua segunda fase, serão investidos R\$ 9,2 milhões pela Secretaria do Turismo do estado. Notícia retirada do Jornal G1, do sistema Globo de comunicação, disponível em: <<http://g1.globo.com/ceara/noticia/2011/10/comeca-segunda-etapa-do-aeroporto-de-jericoacoara-no-ce-diz-setur.html>>, acesso em 05 de outubro de 2012.

⁴⁵ O aeroporto de Camocim foi inaugurado em 2011, financiado pelo estado com um custo de R\$5,2 milhões, podendo funcionar nos turnos diurno e noturno.



Mapa 22- Complexos Turísticos e resorts em operação no litoral do Ceará
 Fonte: Adaptado pela autora conforme Bsh Internacional; Resorts Brasil; Araújo (2011); Censo, 2010.

Em Fortaleza, assim como em Natal, não há investimentos em *resorts* residenciais. A justificativa para esse quadro é que esses tipos de empreendimento buscam a natureza e são repelidos para fora dos centros urbanos, como também a grandiosidade desses estabelecimentos impossibilita a fixação deles na capital pela escassez de solo e pelo preço da terra. Portanto, as capitais atraem exclusivamente projetos hoteleiros, como o caso dos *Hotéis Resorts Blue Tree Premium, Holiday Inn, Íbis e Tulip Inn*, na Orla turística de Fortaleza, e o Porto D'Aldeia, na praia de Sabiaguaba, ambos de capital externo.

No que se refere aos investimentos do Imobiliário-Turístico, nota-se uma expressiva concentração de complexos turísticos residenciais na Região Metropolitana de Fortaleza e no litoral leste da metrópole, concentração essa decorrente de investimentos em infraestrutura e promoção turística, além da boa taxa de residência secundária, que vai de fraca (nos municípios fora da metrópole, como Aracati e Fortim, com 2.026 e 435 residências secundárias, respectivamente) e média (em Cascavel e Beberibe, com 2.574 e 3.211, moradias, respectivamente), a excepcional, no caso do município de Aquiraz, que possui na atualidade 6.534 segundas residências (CENSO, 2010).

Na metrópole de Fortaleza se encontram alguns empreendimentos importantes que contribuem para mudanças socioespaciais e culturais significativas no estado, como o caso do complexo turístico-imobiliário *Aquiraz Riviera* (Aquiraz), com 300 ha de área e 1.800 metros de vista para o mar. O estabelecimento, estimado em U\$ 350 milhões, é fruto da associação do capital nacional (grupo Ivens Dias Branco) ao capital externo (banco privado português, grupo Dom Pedro, grupo Solverde). O empreendimento se instalou em 2002, com previsão de construção final em 2014, no entanto desde 2008 abriu suas portas para campeonatos nacionais e internacionais de golfe. Em 2010, foi inaugurado o hotel resort *Dom Pedro Laguna*, de bandeira portuguesa. No mesmo ano, começou a construção de unidades habitacionais, como por exemplo, os condomínios *Condomínio Riviera Beach Place Golf Residence Resort* (174 Uhs) planejado pela construtora Mota Machado, com vendas de unidades que variam de R\$ 397 mil a R\$ 1 milhão, e o *Manhattan Beach Riviera Resort* (226 Uhs),

planejado pela construtora Manhattan, com preços que variam entre R\$ 432 mil a R\$ 1 milhão a unidade.

Ainda na metrópole, na Praia de Cumbuco/Caucaia, desde o ano de 2006, com obra prevista para término no final de 2009, vem sendo instalado, em 480 ha e de investimento total de U\$ 110 milhões, o complexo turístico-imobiliário *Cumbuco Golf Resort*, do grupo português Vila Galé. O empreendimento compreende a implantação de hotéis/*resorts*, tipo apartamentos e bangalôs, e condomínios horizontais com 365 unidades de alojamento, além de uma infraestrutura de lazer, como: campo de golfe, uma clínica de rejuvenescimento, piscinas, restaurantes, estrebrias e baias, salões de eventos. O complexo no Cumbuco iniciou sua operação em 2008, com a inauguração do *Hotel Vila Galé Resort*, construído pela Diagonal, parceira do grupo no estado. Atualmente estão sendo construídos *condo-resorts* pela mesma Diagonal, caracterizados como condomínios residenciais que poderão usufruir de serviços hoteleiros na modalidade de *pool* hoteleiro. O grupo visa, com a venda das unidades habitacionais, um Valor Geral de Vendas (VGV) em torno de R\$ 90 milhões.

Ultrapassando os limites da metrópole, encontra-se a construção do aeroporto de Aracati, equipamento que está repercutindo na construção de empreendimentos turísticos no local e em cidades próximas à Aracati. Estão todas de olho nos passageiros, principalmente turistas dos voos nacionais e internacionais, que desembarcarão na região. O turista que quer conhecer as praias do Ceará não precisará passar obrigatoriamente pela capital, Fortaleza. Um dos maiores investimentos será a *Fazenda Praia Canoé*, instalada em uma área de 300 ha, sediada em Fortim. O SAR Confide, um consórcio de empresas espanholas, investiu, até 2011, cerca de U\$ 450 milhões na construção de *resorts* de luxo, com campos de golfe, marina e hotéis 5 estrelas.

Percebe-se que os empreendimentos imobiliários, embora se dispersem pelos litorais dos estados nordestinos, concentram-se sobretudo nos espaços intraurbanos, ou seja, nos espaços que já possuem uma série de recursos técnicos, como estradas, aeroportos, iluminação, entre outros. A indústria do turismo se interessa por obter economias de escala, que exigem uma utilização especializada dos territórios, portanto as regiões metropolitanas acabam por atrair

e concentrar a maior parte desses investimentos já que elas possuem as pré-condições mínimas para recebê-los, fato constado por Cruz (2009) e afirmado neste tópico.

5. CONCLUSÃO

Na atualidade, o litoral nordestino vem atraindo empreendimentos que possuem uma dinâmica incomum: a hotelaria convencional incorporada ao mercado de segunda residência, fenômeno intitulado pela mídia de turismo imobiliário. Esses empreendimentos instalaram-se ao longo do litoral nordestino, principalmente nas metrópoles, com capital oriundo de países estrangeiros, resultado do turismo residencial.

No capítulo 2 foi possível compreender o fenômeno do turismo residencial, assim como entender o seu papel na produção de solos urbanos e na valorização dos espaços litorâneos. A Espanha, devido ao papel do Estado somado a fatores climáticos, baixos preços do solo e ambiente político estável, foi vista pelo capital (empresas) como um lugar propício à implantação de megaprojetos imobiliários em seu litoral.

O turismo residencial espanhol teve quatro etapas principais: 1) de 1970 a 1980, ocorreu a implantação de pequena urbanização dispersa e prédios com apartamento de frente para o mar; 2) de 1991 a 1994, viu-se a instalação de projetos urbanos audaciosos e ambiciosos; 3) na terceira etapa, o solo litorâneo da Espanha passou por uma macrourbanização, com a presença de campos de golfe; 4) a quarta etapa teve como resultado projetos de complexos turísticos residências.

Com esse processo de macrourbanização sofrida na Espanha em curto espaço de tempo e em grande escala, o país sofre na atualidade inúmeros problemas sociais, políticos, econômicos e ambientais. Os pesquisadores discorrem acerca dos impactos irreversíveis, resultado dessa urbanização descontrolada no litoral, entre os quais elencamos principais: a) impermeabilização dos solos; b) retirada da cobertura vegetal; c) saturação dos solos; d) elevado preço

da terra; e) expropriação e expulsão dos moradores nativos; f) dependência municipal.

Em consequência desses impactos, o capital imobiliário buscou novas áreas para atuação, principalmente nos países do terceiro mundo, como é o caso do Brasil. Esse modelo de urbanização, protagonizado pelo Imobiliário-Turístico, já consolidado na Espanha, ganha espaço no Brasil desde os anos 2000, devido aos fatores climáticos, ao estoque de terras, ao preço da terra e às facilidades jurídicas no País. Há de se considerar também o papel do Estado na promoção de infraestrutura, marketing e qualificação profissional, que de fato contribuiu para a atual atração dos investidores e compradores estrangeiros, principalmente espanhóis, que estão no ramo há quase meio século.

O turismo e o imobiliário no Nordeste brasileiro são resultado da inserção da prática turística como atividade econômica principal na região, sendo a Bahia, o Pernambuco, o Ceará e o Rio Grande do Norte os principais portões de entrada de turistas internacionais. Por causa da atual consolidação do turismo nos estados nordestinos, cresce na região a oferta de empreendimentos multifamiliares (*flats*, *condo-resorts*, complexos turísticos residenciais, entre outros), voltados para o turismo residencial e internacional, com compradores interessados em adquirir imóveis particulares para uso de segundas residências ou para investimento (ASSIS, 2012).

Embora as atividades do turismo e do imobiliário sejam práticas capazes de internacionalizar os lugares, a transformação apontada não ocorre meramente por força do acaso, tendo o planejamento papel primordial. Coube à pesquisa ressaltar, portanto, a importância do Estado e de suas políticas públicas enquanto elemento facilitador para a geração de divisas, materializada na implantação, de um lado, de infraestrutura logística (Estado), e, de outro, na atração de capitais privados (capital imobiliário), de modo a contribuir para a atual valorização dos espaços litorâneos.

No capítulo 3, foi possível tecer algumas considerações:

- I. O Prodetur I serviu como um divisor de águas; os estados investiram em infraestrutura logística a fim de criar condições para

o turismo nos territórios, priorizando ações de investimento em rodovias, aeroportos e saneamento básico;

- II. No Prodetur II, as ações se concentraram em qualificar os territórios, visando o turista nacional e internacional;
- III. No Prodetur Nacional, foi possível observar dois fenômenos espaciais, o fenômeno da interiorização e o da regionalização do turismo nos estados, a fim de ampliar os tentáculos do turismo para outros territórios;
- IV. No PAC, as ações se voltam ao objetivo principal de criar condições necessárias para internacionalizar os territórios brasileiros e colocar o País entre os destinos internacionais.

Em relação ao quarto capítulo da dissertação, a respeito do Imobiliário-Turístico no Nordeste, foi possível detectar seis principais evidências:

- I.A maioria dos complexos turísticos residenciais e *condo-resorts* se instalam nos espaços intraurbanos, como é o caso das regiões metropolitanas do Nordeste (Salvador, Recife, Natal e Fortaleza), pois nessas áreas o capital imobiliário encontra condições urbanas confortáveis para a instalação dos empreendimentos: vias de acesso, eletricidade, qualificação profissional e serviços;
- II.Os empreendimentos de uso exclusivamente hoteleiros (*hotéis e resorts*) se concentram em sua maioria nas capitais dos estados em análise, ou em municípios que possuem uma relevante atividade turística, como Ipojuca (Pernambuco), Porto Seguro e Ilhéus (Bahia) e Tibau do Sul (Rio Grande do Norte). Os complexos turísticos residenciais, por outro lado, extrapolam os limites das capitais, entretanto não abrem mão de se instalarem em municípios que possuem condições urbanas;
- III.A maioria dos empreendimentos no litoral nordestino, atualmente, é de capital nacional ou de capital misto (associação entre empresas nacionais e redes hoteleiras internacionais), apesar da presença significativa de empreendimentos estrangeiros;

- IV. Os recursos dos empreendimentos de capital misto ou capital internacional na maioria das vezes procedem de empresas portuguesas ou espanholas, pois são essas empresas que mais atuam no mercado do Imobiliário-Turístico no mundo (Apêndice);
- V. O público-alvo dos *resorts* residenciais no Nordeste são os turistas residenciais, principalmente os estrangeiros, entretanto, com a crise internacional, o mercado direcionou sua artilharia para o mercado das regiões Sul e Sudeste do Brasil;
- VI. Os *condo-resorts* se expandiram nos estados investigados, principalmente nas regiões metropolitanas e nos municípios que possuem altas taxas de segunda residência. Essa tipologia de empreendimento vem crescendo devido aos seguintes fatores: baixo custo de construção; curto prazo de finalização do projeto; valorização do produto; rentabilidade gerada; risco reduzido; facilidade de captar recursos e flexibilidade de uso. Como exemplo, tem-se os *condo-resorts* das praias de Aquiraz-RMF, Camaçari-RMS, Nísia Floresta-RMN.

Longe de serem finais, as considerações apresentadas acima foram resultado de um trabalho de estudo, disciplina e de perseverança. A pesquisa me proporcionou o entendimento sobre o papel do pesquisador. Pude compreender que esse papel que escolhi e para o qual fui escolhida está longe de oferecer a mim (e a quem quer que seja) respostas prontas e acabadas. Não existe um ponto final na pesquisa; a pontuação aqui é seguida de mais pontos, três para ser mais exata. O legado que deixo são pontes que oferecem possibilidades de novos caminhos que se enveredarão para novas perguntas e para novas respostas. Assim, esta pesquisa não significa um fim, mas o começo de um longo caminho a ser trilhado e percorrido.

Dessa maneira, seguindo o caminho e para não concluir, apresentam-se alguns questionamentos que surgiram ao longo da pesquisa, motivos para futuras pesquisas. Pois bem, a pesquisa apontou que o modelo de urbanização do Nordeste brasileiro acompanha o modelo espanhol, já que a maioria dos investidores é proveniente da Espanha, e que o Estado e suas políticas públicas

têm um papel importante quando se fala em atrair capital privado, fato que foi comprovado ao longo da dissertação. Então, se o modelo de urbanização do Nordeste se assemelha ao modelo praticado na Espanha, e, neste caso, o país (Espanha) vêm passando na atualidade por problemas sociais, ambientais e econômicos, fruto do turismo residencial, questiona-se:

- Será que o Nordeste já sofre ou sofrerá as mesmas consequências, ambientais, sociais e políticas que sofreu a Espanha?
- As políticas públicas estão planejando suas ações de forma a reduzir os impactos socioambientais e econômicos na região?
- Será que o Estado é capaz de conter as pressões do capital privado?

REFERÊNCIAS

ALEDO, A. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo Turismo Residencial. **Arbor Ciencia, Pensamiento y Cultura**. CLXXXIV 729, enero-febrero (2008) 99-113, ISSN: 0210-1963.

_____, A. Desertificación y urbanismo: el fracasso de la utopia. **Revista online Habitat**. 1999, ISSN: 1578-097X. Disponível em: <www.habitat.aq.ucm.es>. Acesso em: 16 ago.2012.

_____, A. MAZÓN, T. MANTECÓN, A. La insostenibilidad del turismo residencial. In: Laguna D. (Ed.), **Antropología y turismo**. Plaza y Valdés, México, 2007, p. 185-208.

_____, A. Turismo Inmobiliario y la fagotización de la naturaleza. In: IX CONGRESSO DE ANTROPOLOGIA. BARCELONA, 4-7 septiembre 2002. **Simposio Recreaciones Medioambientales, Políticas de Desarrollo y turismo**. Disponível em: <http://www.antropologiasocial.org/contenidos/publicaciones/ix_congreso/antonio%20aledo.pdf>. Acesso em: 16 ago. 2012.

_____, A.; MAZÓN, T. Inquiring on residential tourism: the Costa Blanca case, ponencia. In: Mobilities Ant Tourism Conference. Reino Unido: University of Brighton en eastbourne, 2005.

_____, A; MAZÓN, T.; MARTINEZ, E.; ARROCHA, A. El turismo Inmobiliario em la província de Alicante: análisis y propuestas. **Alicante: Patronato Provincial de turismo de la diputación de Alicante**, 1996, p.176.

_____, Antonio; MAZÓN; Tomás; MANTECÓN TERÁN, Alejandro. La insostenibilidad del turismo residencial. In: ANTROPOLOGÍA Y TURISMO: CLAVES CULTURALES Y DISCIPLINARES / DAVID LAGUNAS (COORD.), 2007, México, D.F. : Plaza y Valdés, 2007. ISBN 978-970-722-626-5, pp.185-208.

ANDERÁOS, Alexandre. **Turismo Residencial e seus impactos socioambientais**: estudo de caso Riviera de São Lourenço. 2005. 131 f. Dissertação. Centro Universitário SENAC, São Paulo, 2005.

ANDREU, Hugo G. Un acercamiento al concepto de Turismo Residencial. In: MAZÓN, Tomás; ALEDO, Antonio (Eds.). **Turismo residencial y cambio social**: nuevas perspectivas teóricas e empíricas. Alicante: Universidad de Alicante. Vicerrectorado de Extensión Universitária, 2005. p.55-69.

ANJOS, K.L. **Turismo em cidades litorâneas e seus impactos ambientais urbanos**: o caso de Porto de Galinhas, PE. 222 f. Dissertação de Mestrado (Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, UFPE, Recife, 2005.

ARAÚJO, C.P. de. **TERRA À VISTA!** O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários. 368f. Tese (Doutorado – Área de

concentração: Planejamento Urbano e Regional). Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP. 2011.

ARAUJO, E.F de. **As políticas públicas do turismo e os espaços litorâneos na Região Metropolitana de Fortaleza**. 187.f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, CE, 2012.

ASSIS, L.F. **A difusão do turismo de segunda residência nas paisagens insulares**: um estudo sobre o litoral sul da Ilha de Itamaracá-PE. 177f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2001.

ASSIS, Lenilton Francisco de. **Entre o Turismo e o Imobiliário**: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade – Camocim/CE. 2012. 278 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 2012.

_____, Lenilton Francisco de. Turismo de segunda residência: a expressão espacial de fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. **Revista Território**, Rio de Janeiro, ano VII, n.11, 12,13, p. 107-122, set./out. 2003. Disponível em: < http://www.laget.igeo.ufrj.br/territorio/pdf/n_11_12_13/turismo.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2012.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (BNB). Relatório final do Prodetur I. Disponível em: <http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/prodetur_ne1/gerados/apresentacao.asp> Acesso em: 8 de setembro de 2012.

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (BNB). Relatório Final do Prodetur II. Disponível em: http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/prodetur_ne2/gerados/apresentacao.asp. Acesso em: 8 de setembro de 2012.

BARBOSA, L. M. et.al. A Regionalização e o Projeto CEPIMA: Políticas Públicas de Turismo no Território Cearense. In: **XX Encontro de Estudantes de Geografia - EEEGE, 2007**. XX Encontro de Estudantes de Geografia - EEEGE, 2007.

BELLUZZO; R.C.B.; GOBBI, M.C. Qualificação de Mestrado: Desenvolvimento e Apresentação do Exame de Qualificação. In. **Manual para apresentação de trabalhos de conclusão de Mestrado**. Bauru: FAAC – UNESP, 2009, p 20 - 30. Brasil. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Secretaria de Assuntos Internacionais. Manual de financiamentos externos: organismos multilaterais e agências bilaterais de crédito / Secretaria de Assuntos Internacionais. – Brasília: MP, 2005. 59 p.

BRASIL. Ministério do Turismo. Coordenação Geral de regionalização. **Programa de Regionalização do turismo – Roteiros do Brasil**: Ação Municipal para regionalização do Turismo. Ministério do Turismo. Secretaria Nacional de políticas

de turismo. Departamento de Estruturação, articulação e ordenação turística, Brasília, 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **CENSO 1991**. Disponível em: < http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censod/default_censo1991.shtm>. Acesso em: 5 ago.2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **CENSO 2000**. Disponível em: < http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/default_censo_2000.shtm>. Acesso em: 5 ago.2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **CENSO 2012**. Disponível em: < http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=2204&id_pagina=1>. Acesso em: 5 ago.2012.

BSH INTERNACIONAL. **Investimentos no Brasil – 2011**. Disponível em: < http://www.bshinternational.com/sys/download/relatorio_investimentos_no_brasil_2011.pdf>. Acesso em: 7 de agosto de 2012.

CARVALHO, A.G.de. **Turismo e produção do espaço no Litoral de Pernambuco**. 99f. Dissertação (Mestrado em Geografia humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2009.

CASADO, M.A. Socio-demographic Impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain, **International Journal of Tourism Research**, 1, pp.223-237, 1999.

Comissão de Financiamentos Externos (CONFIEX). **Relatório dos Projetos dos estados e municípios**. Ministério do Planejamento, Secretaria de Assuntos Internacionais, 2013. Disponível em:< http://www.planejamento.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/seain/downloads/2013/130204_Estados_e_Municipios.pdf> Acesso em: 02 de agosto de 2012.

CORBIN, Alan. **O Território do Vazio: a praia e o imaginário ocidental**. São Paulo: Cia. das Letras, 1989.

CORIOLOANO, L.N.M.T. **O turismo nos Discursos, nas Políticas e no Combate à Pobreza**. São Paulo: Annablume, 2006, 238p.

CRUZ, R.de C.A.da. Políticas Públicas de Turismo no Brasil: território usado, território negligenciado. **Geosul**, Florianópolis, v.20, n.40, p.27-43, jul./dez.2005.

CRUZ, R. de C.A.da. Los nuevos escenarios Del turismo residencial em Brasil:um análisis crítico. Em Mazón;Huete, Raquel y Matecón, Alejandro (Eds.) **Turismo Urbanización y estilos de vida**. Los nuevas formas de movilidad residencial. Barcelona: Icaria, p. 161-174, 2009.

DANTAS, E. W. C. **Fortaleza e le Ceará**: Essai de géopolitique d'un pays de colonisation tardive: de la colonisation à la mutation touristique contemporaine. Doutorado em Geographie et Amenagement. Université Paris-Sorbonne, PARIS 4, França, 2000.

_____, E. W. C. construção da imagem turística de fortaleza/ceará. **Mercator**: Revista de Geografia da UFC, ano 01, número 01, 2002.

_____, E. W. C. et al. Nordeste brasileiro fragmentado: de uma região de bases naturais a uma fundamentação econômica. In: SILVA, J.B. et al. **Litoral e Sertão**: natureza e sociedade no nordeste brasileiro. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006. p.23-44.

_____, E. W. C. ; [PEREIRA, A. Q.](#) ; PANIZA, A. Urbanização Litorânea e Vilegiatura Marítima nas Metrôpoles Nordestinas Brasileiras. **Cidades** (Presidente Prudente), v. 5, p. 14-34, 2008.

_____, E. W. C. Programa de Desenvolvimento do turismo no Nordeste Brasileiro (1995 a 2005); Prodetur-NE, o divisor de águas. In: **Turismo e imobiliário nas metrôpoles**. DANTAS, E.W.C. (orgs). 1 ed. v.1. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. 224p.

_____, E.W.C. **Mar à Vista**: Estudo da Maritimidade em Fortaleza. 2 ed. v.1. Fortaleza: Edições UFC, 2011. 100p.

DEMAJOROVIC, J. et.al. Complejos turísticos residenciales: Análisis del crecimiento del turismo residencial el Mediterráneo español y en el litoral nordestino (Brasil) y su impacto socio-ambiental. **Estudios y perspectivas en turismo**. volumen 20 (2011), pp 772 – 796.

EMBRATUR. **Regionalização do Turismo**. 2010. Disponível em: http://www.turismo.gov.br/turismo/programas_acoes/regionalizacao_turismo/. Acesso em: 10 de setembro de 2012.

FERNÁNDEZ MUÑOZ, Santiago; TIMÓN, Diego A. Barrado. El Desarrollo Turístico Inmobiliario de la España Mediterránea e Insular Frente a Sus Referentes Internacionales (Florida Y La Costa Azul): Un Análisis Comparado. Universidad de Murcia, España: **Cuadernos de Turismo**, n. 27, 2011, pp. 373-402. Disponível em: < <http://www.redalyc.org/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=39820898022>>. Acesso em: 15 ago. 2012.

FONSECA, M. A. P. Tendências atuais do turismo potiguar. A internacionalização e a interiorização. In: NUNES, E.; CARVALHO, E.; FURTADO, E; FONSECA, M. (Org.). **Dinâmica e gestão do território potiguar**. 1ª ed. Natal: EDUFRN, 2007, v. 1, p. 213-233.

GONÇALVES, Joyce de Souza et. al. A Política Pública de Turismo no Rio Grande do Norte: um Estudo dos Impactos Econômicos e Socioculturais na Grande Natal. In: **EnANPAD**, 2006, Salvador, 2006.

GREENPEACE. **Destruição a toda costa**. Informe anual sobre la situación del litoral español,. Disponível em: < http://www.sgrea.org/informe_greenpeace_06.pdf. Acesso em: 10 de setembro de 2012.

LIMONAD, E. **Nem tudo acaba em Los Angeles**. Anais do 52º Congresso Internacional de Americanistas. Sevilla: Universidad de Sevilla (mimeo), 2006.

_____, E. b b Yes, Nós Temos Bananas! Praias, Condomínios Fechados, Resorts e Problemas Socio-Ambientais. In: **XII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional**, 2007, Belém. Integração Sulamericana, Fronteiras e Desenvolvimento Regional e Urbano. Belém: UFPA-ANPUR, 2007. p.1-20.

MANTECÓN, A. El proceso del turismo residencial. Análisis sociopolítico de los discursos públicos desde una perspectiva cualitativa. EMPIRIA. **Revista de Metodología de Ciências Sociais**. n. 21, enero-junio, 2011, pp.17-38. ISSN: 1139-5737.

MELLO E SILVA, S. B. de; CARVALHO, S. S. de. Vende-Se uma Região: O Marketing Territorial Público e Privado do Litoral Norte da Bahia. **Revista Desenhahia**. n.14 / mar. 2011. Disponível em: < <http://www.desenhahia.ba.gov.br/uploads/2508201115497031cap%205.pdf> > Acesso em: 2 ago. 2012.

_____, S.B. de et. al. Globalização, Turismo e residência secundária: o exemplo de Salvador-Bahia e sua região de influencia. Observatório de Inovação do Turismo – **Revista Acadêmica**, v. IV, n.3, set./2009. 15p.

MILL, R.C. **RESORTS: Administração e Operação**. São Paulo: Bookman, 2001, ISBN, 0-471-36188-7.

MURICY, I. T. Turismo e desenvolvimento no Litoral Norte da Bahia. In. XVII ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, ABEP, realizado em Caxambu, MG, Brasil, de 20 a 24 de setembro de 2010. Disponível em: < http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2010/docspdf/tema_1/abep2010_2266.pdf.> Acesso em: 5 ago. 2012.

NASCIMENTO, Dária Maria Cardoso et. al. Mudanças na Ocupação Econômica do Litoral Sul da Bahia: Os Exemplos de Belmonte e Canavieiras, Bahia. **Revista Desenhahia**. n.10 / mar. 2009. Disponível em: <http://www.desenhahia.ba.gov.br/uploads/2508201111289687_Cap1.pdf>. Acesso em: 5 ago. 2012.

NIEVES, Raquel Huete. Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. **El périplo sustentable**, España, n. 14, p. 65-87, julio 2008. ISSN: 1870-9036.

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC). **Relatório do PAC Bahia**. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/estado/ba>>. Acesso em: 08 de agosto de 2012.

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC). **Relatório do PAC Ceará**. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/estado/ce>>. Acesso em: 08 de agosto de 2012.

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC). **Relatório do PAC Pernambuco**. Disponível em: < <http://www.pac.gov.br/estado/pe>>. Acesso em: 08 de agosto de 2012.

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC). **Relatório do PAC Rio Grande do Norte**. Disponível em: < <http://www.pac.gov.br/estado/rn>> Acesso em: 08 de agosto de 2012.

PEREIRA, A.Q. **Veraneio Marítimo e Expansão Metropolitana no Ceará**. 159 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Fortaleza, CE, 2006.

RESORTS BRASIL. **Guia de Resorts no Brasil**. Disponível em: < <http://www.viajenaviagem.com/brasil/brasil-a-z/>>. Acesso em: 08 de setembro de 2012.

RODRIGUES, A. A. B. Desafios Para Os Estudiosos do Turismo. In: ADYR A B RODRIGUES. (Org.). **Turismo e Geografia: Reflexões Teóricas e Enfoques Regionais**. 1 ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SETUR. **Meios de Hospedagens cadastrados no Mtur**. 2010. Disponível em: <<http://www.ceara.gov.br/index.php/hospedagens/litoral-leste>>. Acesso em: 9 de setembro de 2012.

SILVA, A.F.; FERREIRA, A.L.de A. Dinâmicas imobiliárias e turismo: Novas relações, novos riscos. **Cadernos metrópole**, n.18, 2007, p. 109-133.

_____, A.F.C. et. al. Dinâmica Imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. **Cadernos Metrópole**, n.18, 2^o semestre, 2007, p. 109-133.

_____, A.F.C. et.al. Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital Imobiliário-Turístico em Natal, RN. **Cadernos Metrópole**, n.16, 2006, p. 141-162.

SILVA, A.M.F. da. **A cidade e o mar: As práticas marítimas modernas e a constru o do espaço da praia do futuro (Fortaleza – CE - Brasil)**. 174 f. Disserta o (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Gradua o em Geografia, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, CE, 2006.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso. **O litoral e a metrópole: Dinâmica imobiliária, Turismo e Expansão Urbana na Região Metropolitana de Natal/RN**. 2010. 413 f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Gradua o em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, 2010a.

SILVA, K. de O. **A Residência Secundária e uso do Espaço Público no Litoral Oriental Potiguar**. 206 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa De Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, 2010b.

SILVA, Marília Natacha de Freitas. Incorporação do Veraneio às Atividades Turísticas na Região Metropolitana de Fortaleza-Ce. In: SEMINÁRIO GOVERNANÇA URBANA E DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO, 2010, Natal, RN. **Anais do seminário nacional governança urbana e desenvolvimento metropolitano**, 2010c. p.1-14.

SPINOLA, C. de A. O PRODETUR e a descentralização do turismo Baiano. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, ano II, n.3, semestral, jan. 2000, ISSN 1516-1684.

_____, C. de A. O Turismo no final do século XX: um contexto paradoxal. Gestão & Planejamento: **Revista do Departamento de Ciências Sociais Aplicadas I da UNIFACS**. n. 3 (2001). Salvador, Editora, 2001.

TORRES BERNIER, E. El turismo residenciado y sus efectos em los destinos turísticos. **Estudios Turísticos**, 2003, p 45-70.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo, Roca, 2001.113p.

Sites

<http://www.setur.ba.gov.br/>

<http://www2.setur.pe.gov.br/web/setur>

<http://www.rn.gov.br/>

<http://www.ceara.gov.br/>

APÊNDICE A – INVESTIMENTOS NO LITORAL DAS METRÓPOLES NORDESTINAS

Investimentos no Litoral da Bahia					
Num	Município	Praia	Empreendimento	Tipologia	Origem do Investimento
1	Prado	Guaratiba	Complexo Turístico Praia de Guaratiba	CTR	I/N
2	Prado	Barra do Jucuruçu	La Isla Eco Resort	HR	N
3	Cairu	Morro de São Paulo	Patachocas eco resort	HR	N
4	Cairu	Morro de São Paulo	Hotel Porto do Zimbo Resort	HR	NS
5	Cairu	Morro de São Paulo	Hotel Morro de São Paulo	HR	N
6	Camaçari	Arembepe	Quintas de Arembepe	CTR	I
7	Camaçari	Jacuípe	Complexo Sol Meliá	CTR	I
8	Camaçari	Genipapu	Bahia Plaza Resort	CTR	N
9	Camaçari	Guarajuba	Guarajuba Beach Resort	CTR	I/N
10	Camaçari	Guarajuba	Vila Galé Mares	HR	I
11	Camaçari	Guarajuba	Costa Smeralda Resort	CR	NS
12	Camaçari	Itacimirim	Eco Resort Caju	HR	N
13	Camaçari	Jacuípe	Bahia dos coqueiros	CTR	I
14	Camaçari	Itacimirim	Les Terraces	CR	I
15	Camaçari	Genipabu	Genipabu Summer House	CR	NS
16	Camaçari	Interlagos	Condominio Interlagos	CR	NS
17	Camaçari	Itacimirim	Double Tree	CR	NS
18	Camaçari	-	Condomínio Porto Busca Vida	CR	NS
19	Canavieiras	Praia da Ponta	Praia da Ponta Residence e Marina Resort	CTR	I/N
20	Canavieiras	Barra Velha	Ilha de barra velha Resort	CTR	I/N
21	Canavieiras	Atalaia	Atalaia Residence Canavieiras	CTR	N

22	Canaveiras	Praia Norte	Super Breezes Canaveiras	HR	I
23	Canaveiras	Atalaia	Kani Resort	HR	I
24	Itaparica	Coroa do Lima	Club Med Itaparica	HR	I
25	Itaparica	Coroa do Lima	Village das Brisas	CR	NS
26	Itaparica	Coroa do Lima	Condominio Arauá	CR	NS
27	Itaparica	Malibu	Village Malibu	CR	NS
28	Ilheus	Malhado	Nossa Senhora Vitória Resort	CTR	I/N
29	Ilheús	Ponta do Ramo	Makenna Resort	CTR	NS
30	Ilheus	Praia do Cristo	Eco Resort Toromba	HR	N
31	Iracaré	Coroinha	Wondertur Bahia	CTR	I
32	Itacaré	Havaizinho	Txai Resort	CTR	N
33	Itacaré	Jeribucaçu	Warapuru	CTR	I/N
34	Itacaré	São José	Complexo Vilas de São José	CTR	I/N
35	Maraú	Saquaira	Residencial Maraú	CR	NS
36	Maraú	Tiririca	Kiaroa Eco-Luxury	HR	N
37	Mata de São João	Praia do Forte	Complexo Asuípe	CTR	I/N
38	Mata de São João	Imbassá	Reserva Imbassá	CTR	I/N
39	Mata de São João	Praia do Forte	Complexo Praia do Forte	CTR	I
40	Mata de São João	Imbassá	Complexo Orissio	CTR	I
41	Mata de São João	Praia do Forte	Trivole Eco Resort	CTR	I
42	Mata de São João	Imbassá	Grand Palladium Resort	HR	I
43	Mata de São João	Praia do Forte	Marrlot Costa do Sauípe	HR	NS

44	Porto Seguro	Trancoso	Golf Butique	CTR	N
45	Porto Seguro	Trancoso	Complexo Terra Vista	CTR	I
46	Porto Seguro	Praia do Forte	Bahia Beach Resort & Golf	CTR	I
47	Porto Seguro	D'Ajuda	Single Home	CTR	I/N
48	Porto Seguro	Ipaporoca	TXAI	CTR	N
49	Porto Seguro	Mundaí	Complexo La Torre	CTR	I
50	Porto Seguro	Barra Velha	Xurupita Resort	HR	I
51	Porto Seguro	D'Ajuda	Arraial D'ajuda Eco Resort	HR	NS
52	Porto Seguro	Taperapuan	Porto Belo Resort	HR	N
53	Porto Seguro	-	Costa Brasilis Resort	HR	NS
54	Porto Seguro	Praia do Cruzeiro	BW Shalimar	Hotel	N
55	Porto Seguro	Taperapuan	Nobile Inn	Hotel	N
56	Porto Seguro	Taperapuan	Nobile Porto Firme	Hotel	N
57	Porto Seguro	Taperapuan	Porto Belo Park Hotel	Hotel	N
58	Porto Seguro	Taperapuan	Condominio Monte Sinai	CR	NS
59	Porto Seguro	Taperapuan	Condominio América Flat	CR	NS
60	Porto Seguro	Do Muta	Toko Village Porto Seguro	CR	NS
61	Santo Amaro	Itapema	Enseada do Caeiro Eco Reort	HR	NS
62	Stª Cruz	Santo André	Costa Brasilis Resort	HR	N

Cabrália					
63	UNA	Ilha de Camandatuba	Ilha de Camandatuba	CR	N
64	Entre Rios	Porto Sauípe	Foz de Sauípe Resort	HR	N
65	São Francisco do Conde	Ilha de Cajaíba	Ilha de Cajaíba Beach & Golf	CTR	I
66	Lauro de Freitas	Praia de Buraquinho	Residencial Praia de Buraquinho	CR	N
67	Saubara	Cabuçu	Hotel Agua Viva	HR	N
68	Salvador	Rio Vermelho	Pestana Bahia Lodge	CTR	I
69	Salvador	Rio Vermelho	MERCURE	Hotel	I
70	Salvador	Rio Vermelho	Ibis	Hotel	I
71	Salvador	Stiep	Tulip Inn	Hotel	I/N
72	Salvador	Rio Vermelho	Golden Tulip	Hotel	I/N
73	Salvador	Ondina	Bahia Othon Palace	Hotel	N
74	Salvador	Rio Vermelho	Pestana Bahia	Hotel	I
75	Salvador	Pelourinho	Pestana Convento do Carmo	Hotel	I
76	Salvador	Pituba	Travell Inn Pituba	Hotel	N
77	Salvador	Ondina	Vila Galé	Hotel	I
78	Salvador	Caminhos das Águas	Spot light	Hotel	N
79	Salvador	Ondina	Porto Belo Ondina	Hotel	N
80	Salvador	Stella Maris	Catassuba Business	Hotel	N
81	Salvador	Itapuã	Deville	Hotel	N
82	Salvador	Pituba	Golden Park Salvador	Hotel	N
83	Salvador	Vitória	Sol Victoria Marina	Hotel	N
84	Salvador	Pituaçu	Sol Bahia	Hotel	N

85	Salvador	Barra Salvador	Sol Barra	Hotel	N
86	Salvador	Armação	Sol Plaza	Hotel	N
87	Salvador	Stella Maris	Catassuba Resort	Hotel	N
88	Salvador	Stella Maris	Grand Hotel Stella Maris	Hotel	N
89	Salvador	-	Itaigara Hotels & residence	CTR	I
90	Jandaíra	-	Complexo Jandaíra	CTR	I/N
91	Jandaíra	-	Costa Azul Beach Resort	CTR	I
92	Jandaíra	Rio Real	Inka Lodge	CR	I
93	Jndaíra	-	Eco Residencial Bela Vista	CR	I
94	Esplanada	Inhambupe	Plano Baixio	CTR	I/N
95	Belmonte	-	Projeto Ondina	CTR	I
96	Conde	Itariri	Hotel Resort	HR	N

INVESTIMENTOS NO LITORAL DE PERNAMBUCO					
Num.	Município	Praia	Empreendimento	Tipologia	Origem
1	Barreiros	Praia da Ponta	The Reef Club	CTR	I/N
2	Cabo de S° Agostinho	Paiva	Reserva do Paiva	CTR	I/N
3	Cabo de S° Agostinho	Suape	Vila Galé eco resort Cabo	HR	I
4	Cabo de S° Agostinho	Suape	Caesar Park Eco Resort	HR	N
5	Igarasu	Gavôa	Complexo Igarassu	CTR	N
6	Igarasu	Gavôa	Gavôa Beach Resort	CR	NS
7	Ipojuca	Porto de Galinhas	Enotel Porto de Galinhas	CTR	I
8	Ipojuca	Muro Alto	Beach Class Resort	CTR	N
9	Ipojuca	Muro Alto	Complexo Nannai Residence	CTR	N
10	Ipojuca	Cupe	Ipojuca Beach Resort 7 Bungalows	CTR	I
11	Ipojuca	Cupe	Casa do Governador	CTR	I
12	Ipojuca	Camboa	Dorisol Porto de Galinhas	HR	I
13	Ipojuca	Serambi	Venta Club Serambi	HR	NS
14	Ipojuca	Porto de Galinha	Condomínio Breezes	HR	NS
15	Ipojuca	Porto de Galinha	Pestana Resort	HR	I
16	Ipojuca	Muro Alto	Summerville Beach Resort	HR	N
17	Ipojuca	Muro Alto	Marulhos Muro Alto	HR	N
18	Ipojuca	Serambi	Serambi Resort	HR	N
19	Recife	Praia da Piedade	Blue Tree Tower	Hotel	N
20	Recife	Boa Viagem	BW Manibu Recife	Hotel	I/N
21	Recife	Piedade	Dorisol Recife	Hotel	I

22	Recife	Boa Viagem	Golden Tulip	Hotel	I/N
23	Recife	Boa Viagem	Hotel Atlantic Plaza	Hotel	N
24	Recife	Boa Viagem	Mar Hotel Recife	Hotel	N
25	Recife	Boa Viagem	Mercure	Hotel	I
26	Recife	Boa Viagem	Mercure	Hotel	I
27	Recife	Boa Viagem	Tulip Inn	Hotel	I
28	Tamandaré	Carneiros	Flat Club Meridional	CTR	I
29	Tamandaré	Carneiros	Baia Branca Resort	HR	I
30	Tamandaré	Tamandaré	Coral Beach Resort	HR	I
31	Tamandaré	Carneiros	Resort Praia dos Carneiros	HR	NS
32	Tamandaré	Carneiros	Flat Holiday	CR	NS
33	Tamandaré	Carneiros	Privê dos Carneiros	CR	NS
34	Paulista	Farinha	Condominio Veneza Resort	CR	NS
35	São José da Coroa Grande		Condomínio Coroa Grande Flat	CR	NS

INVESTIMENTOS NO LITORAL DO RIO GRANDE DO NORTE

Nu m.	Município	Praia	Empreendimento	Tipologia	Origem
1	Natal	Areia Preta	Golden Tulip	Hotel	I/N
2	Natal	Ponta Negra	Holiday	Hotel	I
3	Natal	Areia Preta	Intercity Premium Natal	Hotel	N
4	Natal	Ponta Negra	Nobille Suites Ponta Negra	Hotel	N
5	Natal	Ponta Negra	Quality	Hotel	I/N
6	Natal	Pontengi	Tulip Inn	Hotel	I/N
7	Natal	Praia do Meio	Yark Hotel Natal	Hotel	N
8	Natal	Ponta Negra	D'Beach Resort	Hotel	I
9	Natal	Via Costeira	Marsol Beach Resort	Hotel	N
10	Natal	Ponta Negra	Ocean Palace Beach	Hotel	N
11	Natal	Via Costeira	Pestana Natal	Hotel	I
12	Natal	Via Costeira	Serhs Natal	Hotel	I
13	Natal	-	Blue Tree Park	Hotel	NS
14	Natal	Ponta Negra	Rifoles Praia Hotel	Hotel	NS
15	Ceará-Mirim	Jacumã	Jacumã Beach 7 Golf	CTR	I/N
16	Ceará-Mirim	Pitagui	Grand Natal Golf	CTR	I/N
17	Ceará-Mirim	-	Pargos Club do Brasil	CR	NS
18	Nísia Floresta	Praia Bonita	Travel Inn Praia Bonita	CTR	I

19	Nísia Floresta	Tabatinga	Tabatinga Beach Resort	CR	NS
20	Nísia Floresta		Porto Búzios	CR	NS
21	Nísia Floresta	Búzios	Búzios Tropical	CR	NS
22	Parnamirim	Genipabu	Blue Marlim Resort	HR	I
23	Maxaranguape	-	Paradise Beach and Golf	CTR	I
24	São Miguel do Gostoso	-	Complexo São Miguel do Gostoso	CTR	I
25	Tibau do Sul	Pipa	Ocean View I	CR	
26	Tibau do Sul	Pipa	Hotel Condominio Domus Praia	CR	
27	Tibau do Sul	Pipa	Eurosol Tibau	HR	I
28	Tibau do Sul	Pipa	Lagoa Ecoresort	HR	I
29	Tibau do Sul	Pipa	Girassóis Lagoa Resort	CR	
30	Tibau do Sul	Pipa	The reef club pipa	CTR	I/N
31	Tibau do Sul	Pipa	Kilombo Vilas & Spa	HR	
32	Tibau do Sul	Pipa	Hotel Casa Branca	HR	N
33	Tibau do Sul	Pipa	Travel Inn Marinas	HR	N
34	Tibau do Sul	Pipa	Complexo Village	CTR	NS
35	Senador Georgino Avelino	-	Portal do Brasil Resort	CTR	I/N
36	Touros	Cabo de São Roque	Cabo de São Roque	CTR	I
37	Touros	Perobas	Condominio Siri Resort	CR	NS
38	Touros	-	Lagoa do Colelho	CTR	I
39	Rio do Fogo	-	Palm Tree Golf Resort	CTR	I/N
40	Rio do Fogo	Pitinga	Pitinga Resort	CTR	I
41	Extremoz	Gebipabu	Dunas de Gebipabu	CTR	I
42	Extremoz	Pitangui	Polo Pitangui	CR	NS

43	Extremoz	Santa Rita	Felicidade Resort	CR	NS
-----------	----------	------------	-------------------	----	----

INVESTIMENTOS NO LITORAL DO CEARÁ

Num.	Município	Praia	Empreendimento	Tipologia	Origem
1	Camocim	Praia das Barreiras	Global Vilage	HR	I
2	Trairi	Guajiru	Rede Beach Resort Spa	HR	I
3	Paraipaba	Lagoinha	Complexo lagoinha Suítes Resort	CTR	I
4	Paraipaba	Lagoinha	Absolut Resort	HR	N
5	São Gonçalo do Amarante	Taíba	Taíba Resort	CTR	I
6	Caucaia	Cumbuco	Complexo Cumbuco Golf Resort	CTR	I
7	Caucaia	Cumbuco	Cumbuco Beach Resort	CTR	I
8	Caucaia	Cauípe	Brasil Real Resort	CTR	I/N
9	Caucaia	Cumbuco	Condominio Breezes Resort	CR	NS
10	Fortaleza	Praia do Futuro	Barrudada Palace Hotel	Hotel	N
11	Fortaleza	Praia do Futuro	Golden Beach Beach Hotel	Hotel	N
12	Fortaleza	Sabiaguaba	Porto D'aldeia	HR	I
13	Fortaleza	Meireles	Mercure	Hotel	I
14	Fortaleza	Iracema	Ibis	Hotel	I
15	Fortaleza	Beira-Mar	Golden Tulip	Hotel	I/N
16	Fortaleza	Mucuripe	Tulip Inn	Hotel	I/N
17	Fortaleza	Meireles	Comfort	Hotel	I/N
18	Fortaleza	Meireles	Qualit	Hotel	I/N
19	Fortaleza	Meireles	Nobile Suites	Hotel	N
20	Fortaleza	Meireles	Blue Tree	Hotel	N
21	Fortaleza	Meireles	Holiday	Hotel	I
22	Fortaleza	Mucuripe	Golden Fortaleza Flat	Hotel	N
23	Fortaleza	Meireles	Bristol Jangada	Hotel	N

24	Fortaleza	Praia do Futuro	Vila Galé	HR	I
25	Aquiraz	Malambaia	Aquiraz Riviera	CTR	I/N
26	Aquiraz	Porto das Dunas	GolfVille Resort Residence	CTR	I
27	Aquiraz	Porto das Dunas	Aquaville Resort e condomínio	CTR	NS
28	Aquiraz	Porto das Dunas	Complexo Beach Park	CTR	I/N
29	Aquiraz	Porto das Dunas	Oceani resort	HR	N
30	Aquiraz	Porto das Dunas	Tropicaliente	HR	I
31	Aquiraz	Porto das Dunas	Paraiso das Dunas	CR	N
32	Aquiraz	Porto das Dunas	Portamaris Resort	CR	I/N
33	Aquiraz	Porto das Dunas	Atlantic Palace	CR	N
34	Aquiraz	Porto das Dunas	Gransol resort	CR	N
35	Aquiraz	Porto das Dunas	Terramaris resort	CR	N
36	Aquiraz	Prainha	SPA Vista Del Mare	CR	I
37	Aquiraz	Barro Preto	Carmel Charme Resort	HR	N
38	Cascavel	Barra Nova	Vila Duas Barras	CTR	I
39	Cascavel	Balbino	Balbino Beach Resort	HR	I
40	Cascavel	Águas Belas	Condomínio Varandas de Águas Belas	CR	N
41	Beberibe	Tabuba	Tabuba Beach Resort	HR	N
42	Beberibe	Uruaú	Copexo turístico Uruaú	CTR	I/N
43	Beberibe	Praia das Fontes	Resort Praia das Fontes	HR	I
44	Beberibe	Praia das Fontes	Hotel Oasis	HR	I
45	Fortim	-	Complexo Playa Mansa	CTR	I/N
46	Aracati	Canoa Quebrada	Canoa Beach front Resort	CR	I
47	Aracati	Canoa Quebrada	Porto Canoa	HR	I

ANEXO A – O SUJEITO COMO PARTE DA PESQUISA

