



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Empreendimentos turísticos imobiliários: paraísos privados à beira-mar

Real Estate ventures: private paradises on coast line

Empresas turísticas imobiliárias: paraísos costeiros privado

ARAUJO, Cristina Pereira de (1)

(1) Professora Doutora, Universidade Federal de Pernambuco, UFPE – CAC -DAU, Recife, PE, Brasil; email: crisaraujo.edu@gmail.com

Empreendimentos turísticos imobiliários: paraísos privados à beira-mar

Real Estate ventures: private paradises on coast line

Empresas turísticas imobiliárias: paraísos costeiros privado

RESUMO

Esse artigo trata da produção do espaço pelo turismo tendo como elemento âncora os empreendimentos turísticos imobiliários (ETIs). Fruto da fusão entre as segundas residências e os resorts, os ETIs ocupam grandes glebas de terra, geralmente à beira-mar e notadamente na costa nordestina, por esta ainda dispor de vários trechos de orla ainda não urbanizados. Na primeira parte deste artigo busca-se trazer conceitos acerca da relação entre turismo e produção do espaço que possam ser úteis para o entendimento dos mecanismos da atividade turística enquanto indutora de novos usos. Já a segunda, apresenta o papel do Estado como importante agente produtor dos espaços turísticos através da consecução de políticas públicas. Na terceira parte discute-se o avanço dos empreendimentos turísticos à beira-mar capitaneados pelo evento da liberação financeira e como consequência das políticas públicas emanadas para o setor. A quarta seção apresenta o ETI Terra Vista (Porto Seguro – Bahia), a Reserva do Paiva (Cabo de Santo Agostinho – Pernambuco) e o Costão do Santinho (Florianópolis – Santa Catarina) como estudos de caso exemplares do processo de turistificação e privatização da paisagem litorânea. Nas considerações finais busca-se avaliar o processo de urbanização turística ora apresentado e as possíveis consequências para o território.

PALAVRAS-CHAVE: turismo, produção do espaço, empreendimentos turísticos imobiliários

ABSTRACT

This article aims to discuss the production of space by tourism and it focus on real estate ventures that are a fusion of secondary residences and resorts. The real estate ventures have occupied a large portion of the territory, mainly on Northeast coast line because these areas have an extensive glebes not urbanized. On the first part of this article we speak about the relation between tourism and production of space. In the second part, we will discuss the importance of public policies of tourism. On third part, we show three case studies of real estate venture: Terra Vista (Porto Seguro – Bahia), Reserva do Paiva (Cabo de Santo Agostinho) and Costão do Santinho (Florianópolis – Santa Catarina). As a conclusion we evaluate the process of touristic urbanization.

KEY-WORDS: tourism, production of space, real estate ventures

RESUMEN

Este artículo se ocupa de la producción del espacio por el turismo, tomando como caso de estudio las empresas turísticas inmobiliarias. El resultado de la fusión de las segundas residencias y centros turísticos, del turismo inmobiliario ocupa grandes extensiones de costa, especialmente en el noreste, ya que cuenta con varios tramos de costa todavía no urbanizados. En la primera parte de este artículo se pretende aportar ideas sobre la relación entre el turismo y la producción del espacio. La segunda parte se ocupa de las políticas de turismo federales. La tercera parte analiza el avance del turismo inmobiliario capitaneadas por la liberación financiera y emitidas como resultado de las políticas públicas para el sector. La cuarta sección presenta el empresa Terra Vista (Porto Seguro - Bahia), Reserva do Paiva (Cabo de Santo Agostinho - Pernambuco) y Costão do Santinho (Florianópolis - Santa Catarina) como estudios de caso. En la conclusión de que tratamos de evaluar el proceso de la urbanización turística.

PALABRAS CLAVE: turismo, la producción del espacio, empresas turísticas inmobiliarias

1 TURISMO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Por definição da Organização Mundial do Turismo (OMT, 2001 *apud* Cruz, 2007), o turismo compreende as atividades que realizam as pessoas durante as suas viagens e estadas em lugares diferentes ao seu entorno habitual, por um período consecutivo inferior a um ano, com finalidade de lazer, negócios ou outras. Esta atividade que movimenta mais de 900 milhões de pessoas pelo mundo consome e produz espaço para sua realização.

Para se realizar, o turismo acaba por cooptar o espaço para seu consumo, apropriando-se dos sistemas de objetos existentes e criando novos objetos para seu uso. Para Ouriques (2005:20), *“as paisagens naturais e socialmente construídas tornam-se objetos de consumo turísticos, como se isso fosse uma característica a elas inerente”*. Neste sentido, assume-se que o turismo exacerba o valor de troca dos lugares, porque os toma como um produto, uma mercadoria, suplantando, o seu valor de uso.

Tal afirmação é facilmente verificada se tomarmos como exemplo o litoral baiano, cuja singularidade de sua paisagem, associada à biodiversidade e à figura da praia em si, traz um cenário sedutor para apropriação pelo turismo que o toma emprestado, como moldura, para a implantação dos meios de hospedagem e demais equipamentos turísticos, de sorte que o metro linear de alguns terrenos à beira-mar está cotado em dólares americanos (Araujo, 2011; Araujo, Vargas, 2013).

Nesta linha de raciocínio, sustenta-se que as relações entre turismo e território devam ser pensadas considerando o imenso jogo de relações em que esta atividade se insere, cabendo entender qual o lugar do turismo na produção do espaço (Cruz, 1999).

Santos (2006:21) propõe que *“o espaço seja definido como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações”*. A partir desta premissa, torna-se possível reconhecer suas categorias analíticas internas: paisagem, configuração territorial, divisão territorial do trabalho, espaço produzido ou produtivo, rugosidades e formas-conteúdo; e externas: a técnica, a ação, os objetos, a norma, os eventos, a totalidade, a idealização, entre outras.

É através da técnica que ocorre a junção das categorias internas e externas ao espaço, ou seja, do ambiente construído. Assim, o espaço é datado pelas técnicas e marcado pelos eventos, ou seja, ações promovidas pelo Estado ou pelo mercado (avalizadas pelo primeiro) que irão modificar, de forma contundente, a produção do espaço. As políticas públicas federais de turismo, notadamente o Prodetur/NE (Programa de Desenvolvimento do Turismo para o Nordeste), são eventos determinantes para a atual configuração da zona costeira na região Nordeste.

Todavia, o espaço é marcado por objetos técnicos de diferentes idades, oriundo de diferentes eventos. A forma de combinação destes objetos, presente e passado, é o que Milton Santos, define como rugosidade. *“Chamemos rugosidade ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas substituem e acumulam em todos os lugares.”* (Santos, 2006:140).

É neste contexto que se inserem os conceitos de verticalidade e horizontalidade propostos por Milton Santos. Para Santos (2006a:106; 2006a: 108, 110):



As verticalidades podem ser definidas, num território, como um conjunto de pontos formando um espaço de fluxos. (...) Esse espaço de fluxos seria, na realidade, um subsistema dentro da totalidade-espaço, já que para os efeitos dos respectivos atores o que conta é, sobretudo, esse conjunto de pontos adequados às tarefas produtivas hegemônicas, características das atividades econômicas que comandam este período histórico.

As horizontalidades são zonas de contiguidade que formam extensões contínuas. (...) São contra-racionalidades, isto é, formas de convivência e de regulação criadas a partir do próprio território e que se mantêm neste território a despeito da vontade de unificação e homogeneização típica das verticalidades. A presença dessas verticalidades produz tendências à fragmentação, com a constituição de alvéolos representativos de formas específicas de ser horizontal a partir das respectivas particularidades.

Somam-se às teorias de produção do espaço do Milton Santos, as contribuições de Feagin, Logan e Molotch (*apud* Wilderode 2000) acerca da atuação do capital financeiro sobre o ambiente construído.

Feagin sustenta que a razão para investimentos em uma região em detrimento de outra, é função da reputação de “um lugar ótimo para investimento imobiliário”, imagem esta difundida pela elite econômica local associada às construtoras e à mídia. A imagem de um lugar “quente” provoca um *boom* imobiliário, subindo o valor de troca do lugar e ocasionando uma oferta acima da demanda. Para o autor em questão, os investidores imobiliários possuem um comportamento gregário, meio que indo pelo faro, observando os investimentos e conversando entre si, sem uma avaliação prévia e objetiva de uma demanda potencial.

A teoria da máquina do crescimento urbano é a contribuição de Logan e Molotch ao afirmarem que são os atores locais que têm papel determinante na produção do ambiente construído das cidades, seja através dos políticos locais e conseqüente troca de favores para com as construtoras e empreiteiras, seja através da mídia local, forte indutora de promoção da imagem de um lugar que se queira tornar atrativa aos olhos da população, subindo seu valor de troca.

Cruz (2007) complementaria essa análise reiterando que Estado e mercado são os grandes produtores (e interventores) do espaço, fato este também corroborado por Remy Knafou (2001) ao analisar as três fontes do que ele denomina de turistificação do espaço: o turista, o mercado e o Estado.

Para Knafou (2001), o turista é o ponto principal para que se inicie um processo de turistificação, haja vista que através do seu deslocamento em direção ao objeto de consumo (uma localidade turística), é que se manifesta a atividade turística. Porém, são o mercado e o Estado, juntos, os grandes promotores das localidades turísticas, ou como sugere o autor, dos territórios turísticos.

A teoria de Knafou (2001) nos sugere então, a possibilidade de se aferir o grau de turistificação dos espaços, ou seja, avaliar a literal disputa pelo uso do solo urbano no que diz respeito a sua ocupação por primeiras residências – o que corresponde a moradia propriamente dita –, segundas residências ou as ditas casas de praia e demais empreendimentos hoteleiros: pousadas, hotéis, resorts, empreendimentos turísticos imobiliários.

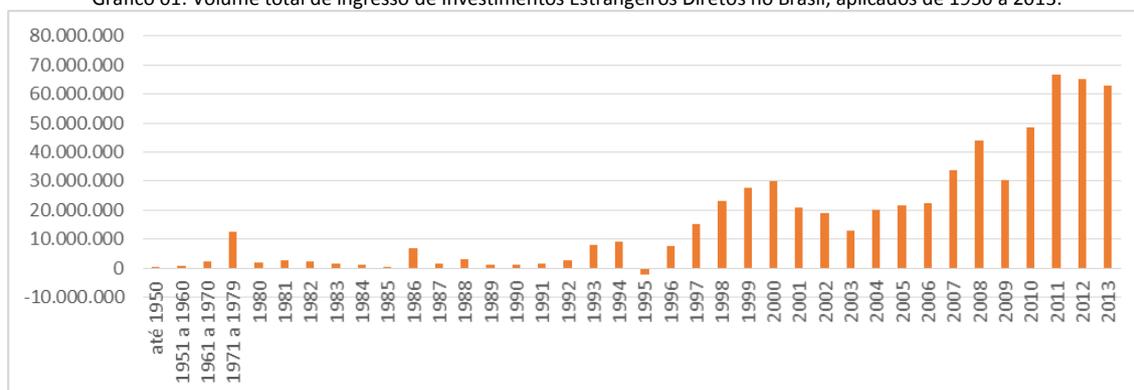
2 POLÍTICAS PÚBLICAS FEDERAIS DE TURISMO

A produção do espaço costeiro pela atividade turística tem estreita relação com a conjuntura econômica internacional, de um lado, e com os incentivos dados pelo Estado através da estruturação das políticas federais relacionadas ao turismo, de outro. Sob o aspecto

econômico, a reestruturação econômica mundial vivenciada a partir dos anos 1990, marcada pelo evento da liberalização financeira e pela abertura dos mercados mundiais, possibilitaria o avanço das redes hoteleiras internacionais bem como uma maior inversão de capitais, expresso pelos investimentos estrangeiros diretos e fundos de investimentos para este setor.

A abertura econômica preconizada pela ruptura do Acordo de *Bretton Woods* (paridade dólar-ouro) em 1971 e avalizada na década seguinte pelos governos Thatcher, Kohl e Reagan (Inglaterra, Alemanha e Estados Unidos, respectivamente) teria conduzido à formação de um mercado financeiro mundializado dando origem a diferentes formas de investimento e formação de capital fictício à busca das melhores rentabilidades através dos Investimentos Estrangeiros Diretos. O gráfico 1 sinaliza o aumento expressivo de Investimentos Estrangeiros Diretos direcionados ao Brasil sobretudo a partir dos anos 1990 que chegou ao valor recorde de US\$ 66,7 bilhões no ano de 2011, apresentando um leve recuo de 5,55% em 2013, que registrou o montante de US\$ 63 bilhões.

Gráfico 01: Volume total de ingresso de Investimentos Estrangeiros Diretos no Brasil, aplicados de 1950 a 2013.



Fonte: Araujo, 2011 e Banco Central do Brasil (www.bcb.gov.br).

Frente à crescente inversão de capitais para o setor, associado ao incremento de divisas gerado pelo aumento do receptivo internacional, coube ao Estado brasileiro a estruturação do setor, através da consecução de políticas públicas, o que aconteceria de uma forma mais contundente a partir dos anos 90, tendo como principais marcos: o Prodetur, a criação do Ministério do Turismo e a promulgação da Lei 11.771/08 que consolida a Política Nacional de Turismo.

O Programa de Desenvolvimento do Turismo para o Nordeste (Prodetur/NE) foi criado em 1991 e sua principal meta é o fortalecimento do turismo no Nordeste, promovendo a consolidação da região como importante destinação turística nacional e internacional. Trata-se de um programa de longo prazo, com vencimento em 2017 e que conta com financiamentos gerados pelo Banco do Nordeste do Brasil através de recursos repassados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, além de contrapartidas estaduais. São financiados projetos prioritários de infraestrutura nos setores de saneamento, transportes, administração de resíduos sólidos, proteção e recuperação ambiental, recuperação do patrimônio histórico e melhoramento de aeroportos.

Já o Ministério do Turismo criado em 2003, na primeira gestão do Governo Lula, possibilitou a consecução dos Planos Nacionais de Turismo (PNT) 2003 – 2007 e 2007 – 2010 bem como a promulgação da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, regulamentada pelo Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que prevê concatenação destes com as metas

orçamentárias de Governo expressas através dos Planos Plurianuais, reforçando, desta forma, a importância da atividade enquanto geração de divisas e empregos para o País.

Em relação à Lei 11.771/2008, é esta quem define a Política Nacional do Turismo. Trata-se do primeiro diploma legal que procura disciplinar a matéria de forma mais abrangente criando, inclusive, mecanismos para o cadastro dos prestadores de serviços turísticos, o que possibilitará finalmente, a compreensão da dimensão da oferta turística no País. Importante salientar que o Prodetur é recepcionado pelos Planos Nacionais de Turismo, passando a fazer parte de seus macroprogramas e metas (Araujo, 2012).

Embora a Política Nacional do Turismo preconize que os Planos Nacionais de Turismo ocorram em consonância aos planos plurianuais de governo, foi somente em maio de 2013 que foi lançado tardiamente o PNT 2013 – 2016, gerando um vácuo de dois anos em relação ao PNT anterior. Este venho ratificar as ações recomendadas nos planos anteriores e traz como novidade a inclusão do objetivo “preparar o turismo brasileiro para os megaeventos”, o que sinaliza uma disposição governamental em diversificar as modalidades turísticas, antes bastante centralizadas no turismo de sol e praia.

O PNT 2013 – 2016 traz cinco metas: o aumento do receptivo internacional para 7,9 milhões de chegadas em 2016 (meta 1), superando a casa dos 5,8 milhões atuais aferidos em 2012. A esse incremento, espera-se um aumento da receita para US\$ 10,8 bilhões com o turismo internacional até 2016 (meta 2) ante os US\$ 6,64 bilhões obtidos em 2012. Em relação ao turismo doméstico, espera-se aumentar para 250 milhões o número de viagens, a reboque do crescimento da renda interna, o avanço da classe C e da melhoria da infraestrutura turística (meta 3). A meta 4 propõe a melhoria do índice médio de competitividade dos destinos indutores de 60 pontos para 70 pontos em 2016, visando sua qualificação frente ao receptivo internacional e promoção de megaeventos. Por fim, a meta 5 almeja o aumento para 3,6 milhões de ocupações formais no setor de turismo (2,78 milhões em 2012) até 2016.

Diferentemente do PNT anterior, este plano não prevê macroprogramas para execução das metas e sim, ações. Vale destacar que o fomento, regulação e qualificação dos serviços turísticos, ainda continua sendo um grande desafio, posto que ainda não se conseguiu uma sistematização e classificação da oferta através da obrigatoriedade do cadastro unificado dos prestadores de serviços turísticos, como prevê a Lei 11.771/2008, de sorte que haja uma transparência e facilidade de consulta dos meios de hospedagem seja pelo turista, seja pelo fornecedor, seja pelo pesquisador.

Por outro lado, o fato de que uma das ações do PNT almeja o aumento do volume de investimentos privados no setor através da criação de um conjunto de informações sobre como e onde investir em equipamentos turísticos no Brasil para potenciais investidores nacionais e internacionais, captação de investimentos e avaliação de impactos tributários, denota uma clara intenção de se cumprir tal ação, qual seja a de fomentar, regular e qualificar os serviços turísticos pois, como já tivemos oportunidade de levantar em estudo anterior (Araujo, 2011), um dos maiores entraves ao investimento do capital internacional em meios de hospedagem é a falta de clareza da legislação tributária e diretrizes para uso e ocupação do solo.

Apesar desse aparente entrave à captação de investimentos, há de se pontuar que as ações institucionais e a participação do Ministério do Turismo no Salão Brasileiro e nos salões internacionais, sobretudo em Lisboa, têm contribuído para o desenvolvimento da marca Brasil e promoção dos destinos turísticos, o que certamente tem refletido positivamente na



demanda e tem propiciado um maior incremento da oferta de meios de hospedagem, notadamente de um novo segmento: os empreendimentos turísticos imobiliários.

3 OS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS

Com o evento da liberalização financeira, sobretudo a partir dos anos 1990, a conexão entre o capital financeiro e o processo imobiliário ficaria muito mais direta, visto que um banco em qualquer parte do mundo poderia financiar um projeto em outra parte contando apenas com a mediação do Estado, submetendo, desta forma, a produção do espaço urbano à livre flutuação do capital e em última análise, à especulação imobiliária.

Desta forma, acredita-se que a desregulação dos mercados financeiros provocaria a exacerbação do valor de troca sobre o valor de uso, configurando o que Harvey (1989) denominaria investimento no circuito secundário de capital, ou seja, a produção do ambiente construído pelo capital financeiro.

O investimento no circuito secundário de capital é uma alternativa à sobre acumulação no circuito primário (bens de produção), permitindo a inversão de fluxos de capital para a formação de bens de longo prazo, que são aqueles que constituem o ambiente construído.

No caso dos empreendimentos hoteleiros, tal movimento explica a forte atuação do capital estrangeiro, direta e indiretamente, onde prevalece a atuação do capital estrangeiro e/ou associado ao capital nacional – o que sem dúvida facilita os trâmites burocráticos para aquisição de terras e bens no Brasil.

A crise financeira mundial de 2008, colaborou para um reposicionamento dos investimentos. Se por um lado já se constatava que os resorts apresentavam uma média de ocupação inferior a hotelaria convencional em cerca de 10 pontos percentuais (Araujo, 2011), por outro, a disponibilidade de terra barata propiciou aos investidores a aquisição de grandes glebas e a oportunidade, portanto, de diversificar seu portfólio. É daí que surgem os empreendimentos turísticos imobiliários.

Os empreendimentos turísticos imobiliários (ETIs) podem ser considerados a junção entre o mercado hoteleiro e o imobiliário, através da associação entre segundas residências e resorts. Por conta da aquisição de grandes áreas, tornou-se viável ao empreendedor realizar um plano de negócio de uso misto, utilizando-se do resort como ancora para atração da demanda e a construção das segundas residências associadas a este, para fidelizar o cliente.

Nestes termos, os ETIs acabam por trazer às segundas residências os serviços de hotelaria e os benefícios de compartilhar a área de lazer do resort ou contígua a este, e, em contrapartida, o componente imobiliário permite maior rentabilidade e antecipação de parte significativa do fluxo de caixa.

Em pesquisa realizada por Araujo (2011), constatou-se que até o ano de 2010 foram lançados 53 ETIs (figura 1) e que 38 deles se encontram no litoral da região Nordeste e juntos somam uma área superior a 150 milhões m². Destes 38, mais da metade (22 ETIs) possuem área acima de 1 milhão de m² e juntos totalizam praticamente 96% das áreas empreendidas. Quanto a origem do capital, prevalece a associação entre o capital nacional e estrangeiro (11 ETIs), seguido por investimentos de capital internacional (8 ETIs).

Figura 01: Presença de ETIs ao longo do litoral brasileiro por origem de capital (na cor vermelha, procedência estrangeira; em azul, nacional; em amarela, mista).



Fonte: Araujo, 2011.

Importante observar que a oferta deste tipo de investimento na região Nordeste tem forte relação com a disponibilidade de áreas litorâneas ainda intactas, ao contrário da região Sudeste que passou por um surto de urbanização ainda nos anos 1970, fruto do processo de ampliação da malha rodoviária brasileira, o que à época, fez surgir o fenômeno de segundas residências (residências de veraneio) associados aos emissores próximos: as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

4 PARAÍÇOS PRIVADOS À BEIRA-MAR: A MERCANTILIZAÇÃO DA COSTA LITORÂNEA

A RESERVA DO PAIVA

Localizado no município de Cabo de Santo Agostinho, região metropolitana do Recife, a Reserva do Paiva é um empreendimento que abrange mais de 10 milhões de m² no município de Cabo de Santo Agostinho e tem como investidores o grupo Brennand, a construtora Odebrecht e o grupo de investimento português Promovalor. O investimento estimado na ordem de R\$ 1,6 bilhão, ocupa 8,5 km de faixa litorânea e compreende 2 hotéis de bandeira americana, Sheraton e Four Seasons, residências, prédios de apartamentos, prédios empresariais, centro de compras e conveniência, escolas, supermercados e até um centro médico, faz parte do projeto. Os residenciais são comercializados na faixa de US\$ 4.000,00/m².

O Reserva do Paiva é vendido como o primeiro bairro 100% planejado do Brasil pelos corretores e tem expectativa de atender a 50.000 pessoas. Aqui, certamente a máquina de crescimento local viabilizou o ETI que atende não somente o público de segunda e terceira residência, mas também o de primeira residência, por conta do atrativo do Porto de Suape (que fica em Cabo de Santo Agostinho) e também do natural deslocamento das camadas de alta renda de Boa Viagem, em direção ao Cabo, uma vez que a disponibilidade de terra a beira-mar na praia de Boa Viagem, na capital Recife, que já se encontra escassa, conurbando-se com o município vizinho de Jaboatão de Guararapes, através das praias de Piedade e Candeias, até chegar no Cabo, cuja faixa litorânea passa, portanto, a atender os mecanismos de segregação socioespacial da metrópole.



Num modelo de parceria público-privada, a contrapartida estatal foi a construção de um sistema viário de acesso, composto de ponte e uma via litorânea, que receberam investimentos na ordem de R\$ 75,6 milhões, parte advindo do financiamento do Banco do Nordeste do Brasil (Vida Imobiliária, 2009).

O COMPLEXO TERRAVISTA

Com 37 municípios litorâneos, a Bahia é detentora da maior costa litorânea nordestina e sem dúvida, dela soube tirar partido desta para fins turísticos. A começar pela divisão da costa em três polos turísticos (Descobrimento, Litoral Sul, Salvador e Entorno) que propiciou ao Estado capitanear recursos do Prodetur e maximizar a oferta de meios de hospedagem. Tal ação, associada à divulgação da “imagem quente” do lugar, gerou um clima para bons negócios, traduzidos nos 66 empreendimentos entre hotelaria, *resorts* e ETIs lá instalados: praticamente o dobro, se contabilizados somente *resorts* e ETIs, do que o constante em qualquer outro litoral da costa brasileira.

No polo Costa do Descobrimento, Porto Seguro polariza o desenvolvimento da região. O Club Med Trancoso, inaugurado em dezembro de 2002, é parte de um audacioso projeto da Terravista Empreendimentos S.A., um ETI que ocupa uma área de 12 milhões de m² sobre as falésias, entre os distritos de Arraial d’Ajuda e Trancoso. Além do Club Med, o ETI dispõe de mais dois empreendimentos hoteleiros, um aeroporto privativo e dois condomínios residenciais que, segundo o empreendedor, foram focados no público brasileiro, mas possuem cerca de 10% dos proprietários, de origem estrangeira (Vida Imobiliária, 2009).

O COSTÃO DO SANTINHO

No estado de Santa Catarina, na capital Florianópolis, localiza-se o resort Costão do Santinho, de propriedade do empresário Fernando Marcondes Mattos. Ele foi fruto de um controverso processo de licenciamento ambiental, posto que apresentava várias irregularidades no sentido de avanço em áreas ambientalmente frágeis e terras da marinha; o processo, inclusive, foi parar na Procuradoria Geral da República¹. O *resort* foi inaugurado em 1991 e hoje também dispõe de dois condomínios residenciais que usufruem da mesma área do hotel. Junto com o Jurerê, os dois ETIs somam mais de 6 milhões de m².

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao que parece, há uma oferta potencial de ETIs ao longo da costa litorânea, notadamente na costa nordestina, conforme podemos constatar na figura 1. Estes foram alavancados pelo evento da liberalização financeira graças à farta disponibilidade de dinheiro e crédito que migraram, sobretudo através dos investimentos estrangeiros diretos e fundos de investimento, para o ambiente construído.

Se por um lado o Estado se demonstrou presente através das iniciativas de estruturação e regulamentação do setor – que vai do lançamento do Prodetur à promulgação do Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que regulamenta a atividade turística enquanto geradora de

¹ Resposta ao questionamento da Procuradoria Geral da República, quanto a situação do empreendimento Costão do Santinho. Florianópolis, 10 de agosto de 1995. Disponível em <http://www.ufsc.br/latinidad/ja_online/historic.html>. Acesso em 31 de janeiro de 2011.



divisas para o País –, por outro, apresenta-se omissa ao permitir o avanço de tais empreendimentos sem uma política territorial de uso e ocupação do solo que os preceda.

Embora o Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE (Decreto Federal nº 4.297/2002) já exista a quase uma década e em seu artigo 2º reze que o mesmo deve ser obrigatoriamente seguido quando da intervenção no território, o que se observa é um descompasso entre a Lei e a realidade, já que são raros os Estados que têm o ZEE implantado enquanto instrumento de planejamento e ordenamento territorial e fazem efetivo uso deste para o direcionamento e equacionamento dos usos do solo, frente às potencialidades apontadas pelo instrumento (Araujo *et al*, 2012).

Isto posto, a caracterização da oferta diante da demanda no tocante aos ETIs poderá inferir em vacância desses empreendimentos, lançando-os a um futuro incerto. A partir do momento em que se constate prejuízo financeiro, certamente o capital fluirá em direção a investimentos mais rentáveis, mas o elemento construído, no caso o ETI, permanecerá, transformando-se em passivo para o território.

Por fim, acreditamos que a questão mereça um papel mais atuante do Estado, no sentido de exigir que destinos turísticos indutores e seus entornos tenham o seu ZEE aprovado o que facilitaria, inclusive, o interesse de novos investidores em empreender no País, posto que saberiam claramente quais seriam as áreas de determinado município que estariam destinadas à expansão da atividade turística frente a critérios de ordenamento e uso do solo que levaram em consideração os aspectos ambientais, sociais e econômicos e da região – o que sem dúvida refletiria numa rápida concessão de licenças ambientais.

REFERÊNCIAS

- ARAUJO, C.P. Investimentos imobiliários e meios de hospedagem. In: VARGAS, H.C. ARAUJO, C.P. *Arquitetura e Mercado Imobiliário*. Barueri, São Paulo, Manole, 2014, pp 245-268.
- ARAUJO, C.P.; VARGAS, H.C. Sorria: você está na Bahia. A urbanização e a turistificação do litoral baiano. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, n.º 1 (Junho). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2013, pp. 23 - 41.
- ARAUJO, C.P. Da Embratur à Política Nacional de Turismo. *Revista Pós*, v.19 n.31. São Paulo, FAUUSP, junho 2012, pp. 146- 162.
- ARAUJO, C.; GATTAMORTA, M. A.; SILVA, S. B. Planejamento Ambiental: um novo olhar sobre a forma de se planejar os usos no território. *Cadernos Proarq* nº 16. Rio de Janeiro, UFRJ, 2012, pp. 89-103.
- ARAUJO, C. P. *Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários*. 2011, 368p. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2011. Disponível em <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-19012012-140819/>
- CRUZ, R. C. A. (Coord.). *Geografias do Turismo: de lugares a pseudo-lugares*. São Paulo: Roca, 2007.
- CRUZ, R. C. A. *Políticas de Turismo e (re)ordenamento de territórios no litoral do Nordeste do Brasil*. 1999, 203p. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.
- HARVEY, D. *The urban experience*. Baltimore: Johns Hopkins University, 1989.
- KNAFOU, R. Turismo e território: por uma abordagem científica do turismo. In: RODRIGUES, A. B. (org). *Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais*. São Paulo: Hucitec, 2001, pp. 62-74.
- OURIQUES, H. R. *A produção do turismo: fetichismo e dependência*. Campinas, Alinea, 2005.



SANTOS, M. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2006.

SANTOS, M. *Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal*. Rio de Janeiro: Record, 2006a.

VIDA IMOBILIÁRIA. Breve panorama do turismo residencial no Brasil. *Revista Vida Imobiliária*, São Paulo, nº 04, março de 2009, pp. 30-67.

WILDERODE, D.J.V. "Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário". 2000, 326p. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.