

Eustógio Wanderley Correia Dantas  
Angela Lúcia Ferreira  
Maria do Livramento Miranda Clementino

# TURISMO E IMOBILIÁRIO NAS METRÓPOLES

colecção  
**METRÓPOLES**

LETRACAPITAL

# TURISMO E IMOBILIÁRIO NAS METRÓPOLES



Eustógio Wanderley Correia Dantas  
Angela Lúcia Ferreira  
Maria do Livramento Miranda Clementino

# TURISMO E IMOBILIÁRIO NAS METRÓPOLES



LETRAPITAL

Copyright © Eustógio Wanderley Correia Dantas, Angela Lúcia Ferreira e  
Maria do Livramento Miranda Clementino, 2010

EDITOR: João Baptista Pinto

CAPA: Yuri Alcantara

DIAGRAMAÇÃO: Francisco Macedo

REVISÃO: Marcia Xavier de Brito

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE  
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

T846

Turismo e imobiliário nas metrópoles / Eustógio Wanderley Correia Dantas, Angela Lúcia Ferreira, Maria do Livramento Miranda Clementino [coordenação]. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

224 p.: il. - (Metrópoles; v.1)

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-7785-074-7

1. Turismo - Brasil, Nordeste. 2. Regiões metropolitanas - Brasil, Nordeste. 3. Costa - Brasil, Nordeste. 4. Mercado imobiliário - Brasil, Nordeste. I. Dantas, Eustógio Wanderley Correia, 1964-. II. Ferreira, Angela Lúcia, 1951-. III. Clementino, Maria do Livramento M. (Maria do Livramento Miranda), 1950-. IV. Série.

10-4022. CDD: 338.479109813

CDU: 338.48(812/813)

13.08.10 19.08.10 020912

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES – IPPUR/UFRJ

Coordenação Geral: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro

Av. Pedro Calmon, 550, sala 537, 5ª andar – Ilha do Fundão

Cep 21.941-901 – Rio de Janeiro, RJ

Tel/Fax 55-21-2598-1950

[www.observatoriodasmetropoles.net](http://www.observatoriodasmetropoles.net)

LETRA CAPITAL EDITORA

Telefax: (21) 3553-2236 / 2215-3781

[www.letracapital.com.br](http://www.letracapital.com.br)

## Conselho Editorial

# Coleção Metr poles

Dr. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro - IPPUR/UFRJ

*Presidente do Conselho*

Dra. Ana Lúcia Rodrigues – PPGCS/UEM

Dra. Andrea C. Catenazzi – UNGS/Argentina

Dr. Aristides Moysés – PUC Goias

Dr. Carlos de Mattos – IEU/PUC Chile

Dr. Carlos Nassi – COPPE/UFRJ

Dr. Emilio Pradilla Cobos – UAM (Universidad Aut noma Metropolitana), México

Dr. Eustógio Wanderley C. Dantas – PPGG/UFC

Dr. Frederico Rosa Borges de Holanda – FAU/UNB

Dr. Jeroen Johannes Klink – UFABC

Dra. Inai  Maria Moreira de Carvalho – PPGCS/UFBA

Dr. José Borzacchiello da Silva – PPGDMA/UFC

Dra. Lúcia B gus – PPGCS/PUC Minas

Dra. Luciana Teixeira Andrade – PPGCS/PUC Minas

Dra. Marcia da Silva Pereira Leite - IFCS/UERJ

Dr. Marcio da Costa – FE/UFRJ

Dr. Manuel Villaverde Cabral – Universidade de Lisboa

Dra. Maria do Livramento Miranda Clementino – NAPP/UFRN

Dra. Maria Madalena Franco Garcia – FNEM (Fórum Nacional de Entidades Metropolitanas)

Dra. Maura Pardini Bicudo V ras – PPGCS/PUC São Paulo

Dra. Olga Firkowski – Dept. Geografia/UFPR

Dr. Orlando Santos Junior – IPPUR/UFRJ

Dr. Peter Spink – EAESP/Mackenzie/SP

Dr. Roberto Kant de Lima – INCT-InEAC/UFF

Dr. Roberto Luís M. Monte-M r – CEDEPLAR/UFMG

Dr. Ruben George Oliven – PPGAS/UFRGS

Dr. Ricardo Machado Ruiz – CEDEPLAR/UFMG

Dra. Raquel Rolnik – FAU/USP

Dra. Rosa Moura – IPARDES/PR

Dra. Rosetta Mammarella – FEE/RS

Dra. Simaia do Socorro Sales das Mercês – NAEA/UFPA

Dra. Suzana Pasternak – FAU/USP



# SUMÁRIO

- 9     **Introdução**  
*Eustógio Wanderley Correia Dantas*  
*Angela Lúcia Ferreira*
- 15     PARTE I**  
**Turismo no Nordeste Brasileiro**
- 17     **CAPÍTULO 1**  
Antecedentes do Turismo no Nordeste  
*Eustógio Wanderley Correia Dantas*
- 35     **CAPÍTULO 2**  
Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro (1995 a 2005); PRODETUR-NE, o Divisor de Águas  
*Eustógio Wanderley Correia Dantas*
- 55     **CAPÍTULO 3**  
Efeitos do PRODETUR na Reestruturação do Espaço  
*Eustógio Wanderley Correia Dantas*
- 69     PARTE II**  
**Papel da Vilegiatura na Configuração Espacial da Metrópole Nordestina**
- 71     **CAPÍTULO 1**  
Reflexões sobre a Vilegiatura Marítima nos Trópicos  
*Eustógio Wanderley Correia Dantas*  
*Alexandre Queiroz Pereira*
- 85     **CAPÍTULO 2**  
Urbanização Litorânea das Metrôpoles Nordestinas Brasileiras  
*Eustógio Wanderley Correia Dantas*  
*Alexandre Queiroz Pereira*  
*Andreia Panizza*

<b>115</b>	<b>PARTE III</b> <b>Imobiliário Turístico e Investimentos Privados</b>
<b>117</b>	<b>CAPÍTULO 1</b> A Estruturação do Turismo e do Imobiliário nas Metrópoles Nordestinas: Conceitos Básicos e Antecedentes <i>Angela Lúcia Ferreira</i> <i>Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva</i>
<b>131</b>	<b>CAPÍTULO 2</b> Estratégias dos Investimentos Estrangeiros no Nordeste <i>Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva</i>
<b>171</b>	<b>CAPÍTULO 3</b> Estratégias do Mercado e Investimento Privado Imobiliário Turístico <i>Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva</i>
<b>191</b>	<b>Considerações Finais</b> <i>Maria do Livramento Miranda Clementino</i>
<b>213</b>	<b>Referências Bibliográficas</b>

## Introdução

A indicação de imagem positiva da Região Nordeste do Brasil a partir do final dos anos 1980, associada à possibilidade de exploração turística das paisagens litorâneas tropicais, induz políticas de desenvolvimento econômico cujos desdobramentos se dão, grosso modo, na estruturação das metrópoles nordestinas, cujos desdobramentos levaram a reestruturações no mercado imobiliário, na economia de serviços e na ênfase de políticas territoriais voltadas para uma maior competitividade urbana, com as demais metrópoles nordestinas. Nasce, dessa forma, a metáfora da Cidade do Sol, a destoar de quadro preexistente, no qual a atividade turística era pouco dinâmica e não devidamente contemplada nas políticas de desenvolvimento econômico. Em conformidade com citada valorização, as metrópoles litorâneas nordestinas transformaram-se em pontos de recepção e de distribuição do fluxo turístico, colocando os espaços litorâneos de todos os municípios sob a dependência direta das capitais e sem a dependência direta do polo me-

tropolitano, relativizando a importância das sedes municipais que compõem a Região institucionalizada. Efetiva-se uma dominação paralela à zona de praia, baseada em vultosos investimentos motivados pelo interesse turístico associado ao imobiliário. Nessa perspectiva, o espaço litorâneo se transforma em mercadoria nobre, justificando modificações socioespaciais a implicar na ocupação do território por novos atores e na expulsão gradativa dos habitantes tradicionais cujo poder de mobilização é reduzido ou inexistente.

Tal articulação do turismo com o imobiliário, e seu desdobramento socioespacial na metrópole, motivou desenvolvimento de estudo comparativo-entre as regiões metropolitanas nordestinas onde o fenômeno se mostra mais dinâmico: Regiões Metropolitanas de Fortaleza, Natal, Recife e Salvador.

“Turismo e Imobiliário nas Metrôpoles”, consiste em um ensaio realizado por um conjunto de pesquisadores preocupados em lidar com um tema contemporâneo. Algo que não se esgota na presente obra, posto se tratar de um fenômeno recente cuja discussão apenas se inicia no Nordeste brasileiro. A obra estrutura-se em três partes: “Parte I – Turismo no Nordeste Brasileiro”, “Parte II – Configuração Espacial e Modificações no Território Metropolitano”, “Parte III – Imobiliário Turístico e Investimentos Privados”.

Na primeira parte, trabalha-se com, de um lado, a caracterização do turismo no Nordeste e, de outro, a análise das estratégias e dos programas de desenvolvimento do turismo implementadas, a partir dos anos 1990, nas regiões litorâneas do Ceará, do Rio Grande do Norte, de Pernambuco e da Bahia e seus desdobramentos na reestruturação da rede urbana regional e do padrão de ocupação do solo urbano, com ênfase nas metrôpoles. Nesses termos, as capitais metropolitanas nordestinas adquirem nova feição diante da trama tecida pela gestão urbana, a lidar cotidianamente com conflitos que resvalam na lógica da valorização usurária do território. Percebe-se que as gestões estaduais e municipais primam pelo investimento em obras viárias e equipamentos urbanos de grande porte. Objetivam, grosso modo, a “modernização” do espaço litorâneo no sentido de permitir maior atratividade para os visitantes e empreendedores, dado que acaba por alimentar um processo de especulação imobiliária e agravar as desigualdades sociais.

Na segunda parte, reflete-se sobre o fenômeno da vilegiatura marítima, prática social com interface na apropriação da zona de praia e respon-

sável pelos primeiros movimentos de ocupação e valorização dos espaços litorâneos nordestinos. Efetivada na Região a partir dos primeiros decênios do século XX, passa por grandes transformações nos últimos tempos, com consequência na implementação e no fortalecimento de vetores de expansão delineadores do processo de metropolização, iniciado no Nordeste nos anos 1970. Ao trabalhar com dados do IBGE (1991 e 2000) sobre as residências secundárias (residências de uso ocasional), constrói-se leitura indicadora de novo padrão de ocupação das zonas de praia dos Estados do Ceará, do Rio Grande do Norte, de Pernambuco e da Bahia: de natureza urbana, predominantemente metropolitano e responsável pelo espalhamento do tecido urbano metropolitano. Nele contamos com a colaboração de Alexandre Queiroz Pereira e Andrea Panizza, pesquisadores associados ao Núcleo Fortaleza do Observatório das Metrôpoles.

Na terceira parte, analisa-se o capital imobiliário, indutor da formação e consolidação de modalidade de produção espacial recente, intitulada pelo mercado de “turismo imobiliário”. Tal modalidade articula padrões de empreendimentos imobiliários tradicionais a modernos: empreendimentos imobiliários (residencial de uso ocasional) associados a novos equipamentos (hotéis, flats, shoppings, restaurantes), localizados anteriormente no polo principal da região metropolitana (capital) e dispersos atualmente em pontos específicos da zona litorânea metropolitana. A flexibilidade de capitais desse setor dá-se na capacidade de adaptação às novas estratégias de captação de recursos (sobremaneira no estrangeiro) e às formas alternativas de divulgação promocional. Na sua construção contamos com a colaboração do pesquisador do Observatório das Metrôpoles, Alexssandro Ferreira Cardoso da Silva.

Uma economia sinérgica que permite diversificar o uso de espaços litorâneos por intermédio da articulação entre a indústria de construção civil e o ramo hoteleiro, por exemplo.

Desse modo, o desenvolvimento da atividade turística e da vilegiatura no Nordeste contribuem na geração da nova lógica de urbanização na zona costeira, além de acirrar os processos de segregação no espaço das metrôpoles. A estratégia do mercado, ao agir nesse segmento litorâneo, revela uma atuação sinérgica entre as práticas do turismo em associação com o imobiliário (formal e de alta qualidade) por meio da solvência de

problemas comuns na utilização do espaço/destino turístico, isto é, a sazonalidade e o alto custo de produção dos produtos imobiliários e turísticos (condhotéis, resorts, etc.). O capital envolvido nessa transformação possui origem nacional e estrangeira, adaptada a uma competitividade nacional e internacional, expondo as pontes de integração com uma expansão das atividades globais do turismo e seu impacto regional. Dessa associação, do investimento direto do capital estrangeiro (nas metrópoles nordestinas) e da estratégia de comercialização e marketing, fortalece-se o imobiliário-turístico como um mecanismo de atuação baseado na valorização do espaço, na captação de novas fontes de financiamento (privado) e na apropriação da paisagem, como elemento de agregação de valor ao destino litorâneo. Efeitos inovadores, de 2002 em diante, possuem forte impacto na estruturação regional por meio da formação de novos projetos urbanísticos em áreas até então pouco ocupadas.

Em relação à configuração espacial, podemos dizer que estamos diante de um processo de inserção fragmentar e fragmentador do território das metrópoles nordestinas, contribuindo para a formação de “enclaves”. Esse processo configura uma estrutura urbana que denota forte tendência de crescimento da segregação residencial, resultado da aquisição de imóveis das áreas mais valorizadas por investidores locais e estrangeiros que “expulsam” a população pobre para áreas antigas e menos valorizadas.

Com o presente percurso analítico-expositivo, evidencia-se o fenômeno de metropolização desencadeado por apropriação do território pelo turismo e pela vilegiatura, ambos articulados ao setor imobiliário na produção e na comercialização de empreendimentos no Nordeste.

A estrutura em Rede do Observatório das Metrópoles, potencializada em escala regional com a participação direta dos núcleos de Fortaleza, Natal e Recife, e indireta de Salvador, a contar respectivamente com a coordenação de Eustógio Dantas, Angela Ferreira, Angela Sousa e Gilberto Corso, garantiu construção de procedimentos metodológicos voltados a uma pesquisa que vem se desenvolvendo e se desdobrando desde 2004. A compreensão do processo imobiliário e turístico no litoral nordestino, nos últimos anos, exigiu a sistematização e coleta de dados quantitativos e qualitativos suficientes ao estabelecimento de estudo mais abrangente, na perspectiva regional e, concomitantemente específica, ao destacar cada uma das metrópoles.

Os Resultados dessa pesquisa, financiada pelo Instituto do Milênio do CNPq, foram disponibilizados em relatório científico (<http://observatorio-dasmetroles.net/>), com apresentação do conjunto de dados relacionados à temática do imobiliário turístico. Citado documento foi a base da construção da presente obra, consistindo no substrato balizador das reflexões teóricas aqui realizadas.

Assim, o desvelamento tanto dos processos fisicoterritoriais quanto a discussão das estratégias e agentes envolvidos, permitirão a formulação de novas questões de pesquisa, novas sinalizações às políticas públicas territoriais contribuindo, dessa forma, para alimentar a continuidade dos estudos sobre o impacto das atividades do imobiliário-turístico na base metropolitana (expandida) no nordeste brasileiro.



# PARTE I

## TURISMO NO NORDESTE BRASILEIRO



# CAPÍTULO 1

## **Antecedentes do Turismo no Nordeste**

*Eustógio Wanderley Correia Dantas*

A apreensão dos desdobramentos dos fluxos turísticos em escala internacional não se restringe à simples estrutura espacial ilustrada pela noção de centro-periferia, sendo conveniente considerar uma organização funcional mundial onde intervêm os Estados, as empresas e os indivíduos, enquadrados em três grupos principais: países em vias de desenvolvimento, sistema comercial e organismos internacionais, responsáveis pelo estabelecimento de acordos visando ao estabelecimento de uma conexão internacional (CAZES, 1989).

Vislumbra-se que, embora o verdadeiro poder de escolha seja do sistema comercial e as instituições internacionais exerçam importante papel no processo de homogeneização progressiva dos comportamentos dos países em via de desenvolvimento, o papel destes últimos não deve ser subestimado.

A articulação evidenciada representa fenômeno tornado mundial, e ilustra as especificidades de inserção de cada país em via de desenvolvimento na economia turística. Tal ênfase permite adotar perspectiva que contrapõe duas escalas: uma geral e outra local, indicando um ponto de inflexão capaz de potencializar os estudos relativos à valorização turística. Trata-se da utilização da noção de “história espacial seletiva”, proposta por Santos (1985), para compreender a característica de inserção dessas economias na economia mundial.

Afeitos à realidade da América, é necessário precisar ser a ocupação do território desses países enquadrada em dinâmica mundial. Nela o litoral constitui, nos primórdios, o ponto de contato entre essas civilizações e os europeus. Atualmente, com a geração de novos fluxos de informações e inovações, que se materializam seletivamente no espaço, observa-se processo de valorização turística diversa e concentrada, principalmente nas zonas de praia dos países tropicais.

Nessa parcela do continente três dinâmicas são representativas dessa diversidade. A primeira, ligada aos países cujo fenômeno de valorização turística resulta diretamente de forte demanda dos países desenvolvidos. A segunda, relativa aos países conhecedores de uma influência tanto do turismo internacional como do nacional. A terceira, concernente aos países onde existe fraco fluxo turístico de origem externa, e cuja demanda local reina quase em absoluto.

A primeira dinâmica enquadra-se perfeitamente no que ocorre nas Antilhas, local no qual a valorização dos espaços turísticos resulta de demanda externa: o estabelecimento de um fluxo turístico internacional produzido desde os anos 1960 com o advento do turismo de massa nos países desenvolvidos.

Na Geografia do Turismo considera-se a citada dinâmica como representativa da realidade vivenciada nos países em via de desenvolvimento. Essa abordagem da Geografia recorre a uma análise quantitativa, construindo um quadro a não estimar, como deveria, os fluxos de ordem secundária, principalmente o conjunto de países possuidores de um mercado relativamente forte, em que a elite local e até a classe média se deleitam como turistas.

A diferenciação comentada revela a complexidade e as especificidades do processo de valorização dos espaços litorâneos na América, e mais espe-

cificamente nos países em via de desenvolvimento. Necessário torna-se considerar os fluxos turísticos nacionais como indutores de transformações espaciais, sociais, econômicas e culturais do grupo de países incluídos na segunda e terceira dinâmicas.

A segunda dinâmica é representativa do México, país no qual o desenvolvimento do turismo está ligado concomitantemente a fluxos de caráter externo e interno. O fluxo externo é originário, principalmente, dos Estados Unidos. Tal gênero de turismo iniciou-se, se for considerado o caso de Puerto Vallarta no estado mexicano de Jalisco, no final dos anos 1940, com a chegada de turistas americanos (EVANS, 1979, p. 302). Esses fluxos externos suscitaram, após adoção de política de desenvolvimento do turismo em 1969, a construção de uma infraestrutura turística (notadamente a instauração de centros turísticos regionais, com a construção de um aeroporto internacional e de uma via moderna asseguradora da ligação com a grande artéria da Costa Oeste) que favoreceu igualmente a atividade turística em escala nacional.

Essa espécie de turismo gera-se com a instauração do direito a tirar férias no México e, complementarmente, com a ação dos sindicatos, a criarem as viagens organizadas a preços populares, contribuindo para a incrementação do número de turistas mexicanos em Vallarta, principalmente no verão, momento de baixa estação, ou na Páscoa, com um fluxo turístico cujo volume corresponde a aproximadamente 25% do volume total. A situação é tão inusitada que Evans (1979, p. 306) afirma serem os “turistas mexicanos mais numerosos que os cidadãos e [...] encontram-se em todos os lugares.” Tal característica permite estabelecer diversas atividades de grupos econômicos originários das grandes cidades do México (KADT, 1979).

Nesses termos, constata-se forte influência do turismo nacional associado ao turismo de origem externa. Segundo dados divulgados pelo México, em 1994, a participação do turismo interno e externo representa, respectivamente, 76,9% e 23,1%. Os dados situam o país, em escala internacional, no décimo lugar em volume de turista e em décimo segundo em termos de divisas (JORNAL O POVO, 21/08/1997).

A terceira dinâmica pode ser representada pelo Brasil, país no qual, diferentemente do ocorrido nos países inscritos na primeira e segunda dinâmicas, não são pensadas políticas públicas nacionais referentes às

potencialidades turísticas. No Brasil a prioridade era a de desenvolver o País a expensas da indústria, considerada pelos governantes, até meados dos anos 1980, como sinônimo de desenvolvimento. Tratando-se, conseqüentemente, de paradigma marcante nas políticas públicas nacionais e em articulação à mentalidade da época: indicadora do turismo como única opção de micropaíses que não dispõem de outras riquezas – “países que só possuem praias, dunas e sol a explorar, sobretudo como mercadoria turística” (KADT, 1979).

A política de desenvolvimento baseada na indústria implicou a redução do raio de ação das políticas turísticas no País, e atingiu somente algumas cidades, como o Rio de Janeiro, onde tal política pontual investe na constituição de uma infraestrutura turística que a distingue em escala internacional.

Em contrapartida, com a adoção de modelo de desenvolvimento, constata-se a formação de mercado interno relativamente forte cuja base é a classe média. Somada à elite, tradicionalmente consumidora de lugares turísticos e de lazer, a classe média garante a ampliação da atividade turística em escala internacional, bem como a consolidação dessa atividade em escala nacional.

Ao se observar esses fluxos no Brasil, pode-se fazer duas ponderações sobre noções empregadas na geografia do turismo: de bacia geográfica (CAZES, 1989) e de zonas de influência emergentes (MIOSSEC, 1977).

Cazes (1989), com base na noção de bacia geográfica, contribui para a compreensão do processo de geração e distribuição dos fluxos turísticos internacionais e de seus conseqüentes impactos nos trópicos. Ele percebe, com o aumento do fluxo turístico internacional nos pós-anos 1960, a formação de uma estrutura espacial mundial fundamentada nesses fluxos e suscitadora da produção de bacias internacionais, gerando recortes espaciais caracterizados pela formação, no entorno dos países desenvolvidos, de vastas auréolas ou coroas resultantes da especialização e da estruturação da função de recepção.

Nesses termos, Cazes (1989) faz menção à estruturação de três bacias internacionais: a do grupo Estados Unidos/Canadá, a dos principais países da Europa Ocidental Industrializada e, por último, a do grupo Japão/Austrália/Nova Zelândia.

A bacia correspondente à nossa escala de análise é a do grupo Estados Unidos/Canadá. Denominada de “norte-americana”, estende-se principalmente nas Antilhas e na América Central, com fluxos turísticos menos importantes na América do Sul e no Pacífico. Uma das características dessa bacia é a diminuição dos fluxos com o aumento da distância e a existência de tutela de outras bacias: a bacia europeia, no caso das Grandes Antilhas e sobretudo das Pequenas Antilhas, e a bacia japonesa, no caso do Pacífico.

Conforme Cazes (1989), a variável distância é um fator preponderante na constituição da bacia americana, e determina o grau de dependência do turismo em relação aos países emissores – os Estados Unidos e o Canadá. Assim, enfatiza-se a existência de grande influência dos organismos internacionais no processo de turistificação dos países situados nas Antilhas e seu entorno, ao inverso do ocorrido na América Latina, onde os fluxos turísticos correspondem a porcentagens modestas. Nesse grupo de países, à medida que a variável distância determina a queda dos fluxos originários dos países emissores, tem-se a intensificação dos movimentos inter-regionais, denotando grupo de países em situação intermediária (segundo terminologia do Banco Mundial), nos quais se nota desenvolvimento progressivo do turismo interno, praticado pela elite e classe média, e a intensificação do turismo para o estrangeiro, já praticado tradicionalmente pelas elites.

As transformações socioeconômicas ocorridas no citado bloco de países incrementam fluxo turístico de caráter interno e externo, notadamente na implementação de fluxos inter-regionais, assinalado por Miossec (1977, p. 43-44) quando remete à constituição de zonas de influência emergentes, indicando o Brasil como integrante do grupo dos três principais emissores do Hemisfério Sul.

Para se ter ideia da inscrição do Brasil nesse grupo de países, de acordo com a análise de dados fornecidos pela Polícia Federal e pela EMBRATUR, realizada por Dantas (2000), as razões da viagem da maioria dos brasileiros ao estrangeiro foram turísticas: 68,30% em 1993; 67,70% em 1994; 67,10% em 1995 e 62,90% em 1996.

Com base em dados da EMBRATUR, esses fluxos turísticos são direcionados principalmente para a América do Norte, Europa e América do Sul. Do fluxo total, o mais importante concerne à América do Norte, com

53,40% em 1993, 53,00% em 1994, 61,00% em 1995 e 63,90% em 1996. A segunda destinação turística é a Europa, com indicação de um período estável, entre 1993 e 1994 (com 26,60% do fluxo total), e uma tendência de baixa pós 1995, quando o citado fluxo passa de 42,80% para 30,80%. A última destinação turística, e não menos importante, é a América do Sul, com um fluxo estável entre 1995 e 1996 (17,60% do fluxo total), seguido de ligeira baixa em 1995 e 1996, anos em que os fluxos são de, respectivamente, 15,70% e de 15,00% (DANTAS, 2000).

A consideração desses movimentos nos conduz a fazer advertências às análises baseadas em perspectiva dicotômica, indicadora dos países seja como emissores ou receptores (CAZES, 1992, p. 35).

No referente aos fluxos de origem inter-regional direcionados para o Brasil, os turistas provenientes da América do Sul refletem a situação mencionada. Temos, em 2004 e 2005, constituição de fluxos externos originários da Argentina, Uruguai, Paraguai e Chile, ocupando, respectivamente, a primeira, quarta, oitava e décima posições entre os principais emissores de turistas para o Brasil (Tabela 1). Fluxo a representar 39,5% (2004) e 39,1% (2005) do volume total.

Ao tomar ciência dessa importância e pautado em dados de pesquisa realizada pela EMBRATUR (1995-1996), DANTAS (2000) procedeu à caracterização desses fluxos no território brasileiro, considerando as cidades preferidas por argentinos, uruguaios, paraguaios e chilenos.

Os turistas argentinos concentravam-se principalmente nas Regiões Sul e nas zonas litorâneas. As únicas exceções são Sant'Anna do Livramento e Gramado, com fraca concentração desse fluxo, e Foz do Iguaçu, a segunda cidade eleita por esses turistas no Brasil. O fluxo para o Nordeste é reduzido em termos relativos e exclusivamente concentrado em cidades litorâneas de Salvador e Fortaleza.

Os turistas uruguaios tinham comportamento próximo do dos argentinos. Eles se concentram sobremaneira na região Sul e nas cidades litorâneas. A diferença notada é a escolha de Belo Horizonte, no Sudeste, e a ausência de fluxo em Fortaleza, cidade substituída por Salvador (com fraca frequência) no Nordeste.

Tabela 1 – Principais Emissores de Turistas para o Brasil - 2004/2005

PAÍSES EMISSORES	2004			2005		
	Nº de Turistas	%	Ranking	Nº de Turistas	%	Ranking
ARGENTINA	922.484	23	1º	992.299	22	1º
USA	705.997	17	2º	793.559	18	2º
PORTUGAL	336.988	8,3	3º	357.640	8	3º
URUGUAI	309.732	7,6	4º	341.647	7,7	4º
ALEMANHA	294.989	7,3	5º	308.598	6,9	5º
ITÁLIA	276.563	6,8	6º	303.878	6,8	6º
FRANÇA	224.160	5,5	7º	252.099	5,7	7º
PARAGUAI	204.758	5,1	8º	249.030	5,6	8º
ESPANHA	155.421	3,8	9º	172.979	3,9	9º
CHILE	155.026	3,8	10º	169.953	3,8	10º
INGLATERRA	150.336	3,7	11º	169.514	3,8	11º
HOLANDA	102.480	2,5	12º	109.708	2,5	12º
SUÍÇA	83.113	2,1	13º	89.789	2	13º
CANADÁ	66.895	1,7	14º	75.100	1,7	14º
MÉXICO	65.707	1,6	15º	73.118	1,6	15º
TOTAL	4.054.649			4.458.911		

Fonte: DFP e EMBRATUR - 2004 e 2005

Os turistas paraguaios encontravam-se mais dispersos no território nacional. Esse fluxo engloba todas as regiões brasileiras, embora com fraca frequência em Brasília, no Centro-Oeste, em Manaus, na região Norte, bem como em outras regiões tocadas pelo fluxo argentino. A única diferença é a constatação da forte concentração desse fluxo em São Paulo, primeira destinação, seguida de Salvador, no Nordeste brasileiro, e do Rio de Janeiro, na Região Sudeste. Fortaleza também é afetada por esse fluxo, embora com fraca intensidade.

O fluxo de turistas chilenos concentra-se igualmente no Sul e Sudeste, com fraca frequência no Nordeste, região na qual as principais cidades visitadas são Salvador, Recife e Fortaleza.

Grosso modo, ao se considerar análise dos fluxos turísticos provenientes da América do Sul, tem-se forte participação das cidades litorâneas na atração de fluxos turísticos e forte concentração nas regiões Sul e Sudeste.

Em virtude das extensões continentais do território brasileiro, a Região Nordeste aproxima-se de comportamento notado nas Antilhas, dependente do transporte aéreo para incremento dos fluxos turísticos.

Dessa maneira, os movimentos mais importantes para a região derivam de além-mar, dado enunciado na dependência da região em relação ao transporte aéreo. A análise do volume de passageiros no Nordeste evidencia o supracitado. Pautado em levantamento da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (INFRAERO), nota-se fluxo alicerçado tanto na destinação (nacional e internacional) como na natureza do transporte (regular ou não regular – voo charter), ambos nos anos de 2003 e 2004. Evidencia-se dinamismo do transporte aéreo no Nordeste, podendo estabelecer análise representativa da participação dele na escala do Brasil e do comportamento de cada um dos Estados do Nordeste.

No concernente à participação do transporte aéreo nordestino no Brasil, notadamente os desembarques totais, percebe-se no domínio do: a) Transporte aéreo nacional – participação na ordem de 17%, a saber: 17,79% em 2003 (5.470.122 passageiros contra 30.742.037), 17,41% em 2004 (6.367.104 passageiros contra 36.566.585) (Tabela 3); b) Transporte aéreo internacional – participação menor do que a nacional, variando da casa dos 4% a 7%, especificamente 4,87% em 2003 (262.299 passageiros contra 5.375.343) e 7,33% em 2004 (450.385 passageiros contra 6.138.217) (Tabela 2).

**Tabela 2** – Transporte Aéreo Nacional: movimentação de passageiros. Embarque e Desembarque nos Aeroportos do NE, 2003 - 2004

UF	MOVIMENTAÇÃO DE PASSAGEIROS 2003						MOVIMENTAÇÃO DE PASSAGEIROS 2004					
	Embarque			Desembarque			Embarque			Desembarque		
	Regular	Não regular	Total	Regular	Não regular	Total	Regular	Não regular	Total	Regular	Não regular	Total
MA	192.502	35.662	228.164	192.311	34.317	226.628	250.103	37.636	287.739	251.897	36.582	288.479
PI	87.043	18.692	105.735	87.496	17.527	105.023	98.809	24.163	122.972	97.145	24.347	121.492
CE	674.124	126.491	800.615	739.565	126.078	865.643	784.129	149.590	933.719	856.364	152.701	1.009.065
RN	302.999	78.045	381.044	300.580	74.967	375.547	362.456	104.473	466.929	373.632	102.388	476.020
PB	104.440	23.479	127.919	110.535	24.225	134.760	114.923	22.991	137.914	110.071	25.269	135.340
PE	1.116.404	118.057	1.234.461	1.341.033	115.255	1.456.288	1.295.912	105.332	1.401.244	1.576.790	111.873	1.688.663
AL	192.263	62.166	254.429	193.625	65.887	259.512	240.280	74.861	315.141	243.793	73.717	317.510
SE	132.128	31.840	163.968	133.688	33.174	166.862	138.244	23.370	161.614	136.455	23.908	160.363
BA	1.514.288	120.927	1.635.215	1.740.754	139.105	1.879.859	1.695.428	150.151	1.845.579	2.009.557	160.615	2.170.172
NE	4.316.191	615.359	4.931.550	4.839.587	630.535	5.470.122	4.980.284	692.567	5.672.851	5.655.704	711.400	6.367.104
BR	27.413.262	2.213.027	29.626.289	28.534.658	2.207.379	30.742.037	30.908.115	2.772.974	33.681.089	33.751.557	2.815.028	36.566.585

**Fonte:** Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária - INFRAERO, Anuário Estatístico da Embratur, 2004.

**Nota:** Os dados incluem desembarque de passageiros residentes e não residentes no Brasil.

Na consideração dos voos charters evidencia-se fluxo de caráter eminentemente turístico. Nesse domínio, a participação do Nordeste em relação ao Brasil, nos termos indicados acima (desembarque), é mais significativo. Os voos dessa natureza dispõem na dimensão do: a) Transporte aéreo nacional – percentuais da ordem de 20%, 630.535 passageiros no Nordeste contra 2.207.379 no Brasil, 28,56% do fluxo total de 2003, e 711.400 passageiros no Nordeste contra 2.815.028 no Brasil, 25,27% do fluxo total de 2004 (Tabela 3); b) Transporte aéreo internacional – percentuais mais elevados, da ordem de 60%, mais detalhadamente, 61,78% em 2003 (106.333 passageiros contra 172.105 no Brasil) e 65,68% em 2004 (214.975 passageiros contra 327.273 no Brasil) (Tabela 3).

Tal comportamento representaria lógicas diferenciadas envolvendo a atividade turística na escala do País e internacional. A primeira, característica de países de dimensões continentais, evidencia dependência do transporte aéreo no estabelecimento de relações internas, marcante desde o final da segunda guerra mundial. Para Dacharry (1981), tratar-se-ia da inclusão, na lógica do transporte aéreo, da clientela de lazer. Representaria, nesses termos, ampliação do volume de voos em atendimento às demandas resultantes das transformações políticas, sociais e econômicas ocorridas no Brasil e fundadas na dimensão tecnológica (o avião).

No Nordeste, em virtude das dimensões continentais do Brasil, o fluxo direcionado para as capitais nordestinas é, a exemplo do acontecido em destinações insulares, fortemente dependente do transporte aéreo. O paradoxo da continentalidade evidenciando quadro próximo do vivido em regiões como as Antilhas e nas quais o sucesso da política turística em escala internacional está associado, também, à constituição de aparato capaz de viabilizar os fluxos a longa distância. A diferença é que internamente o Brasil dispõe de empresas aéreas consolidadas, concentrando-se os esforços dos governantes, principalmente, na construção de aeroportos, de preferência, no padrão internacional.

A segunda lógica se deve à inclusão recente do Nordeste no mercado turístico internacional. Para tanto, e no sentido de viabilizar o deslocamento de turistas em distâncias intercontinentais, o recurso do voo charter é um complemento importantíssimo na ampliação da capacidade de atração de fluxos externos. Tal dinâmica é reforçada, de um lado, com construção de

**Tabela 3 – Transporte Aéreo Internacional: movimentação de passageiros. Embarque e Desembarque nos Aeroportos do NE, 2003 - 2004**

UF	Movimentação de Passageiros 2003						Movimentação de Passageiros 2004					
	Embarque			Desembarque			Embarque			Desembarque		
	Regular	Não regular	Total	Regular	Não regular	Total	Regular	Não regular	Total	Regular	Não regular	Total
AL	-	13.014	13.014	-	11.598	11.598	-	12.622	12.622	-	10.831	10.831
BA	65.294	5.451	70.745	60.203	4.326	64.529	104.925	29.980	134.905	111.744	34.482	146.226
CE	43.843	33.477	77.320	43.223	35.823	79.046	62.559	63.494	126.053	63.979	62.863	126.842
MA	-	68	68	-	75	75	-	121	121	-	163	163
PB	-	13	13	-	10	10	-	10	10	-	9	9
PE	55.887	7.968	63.855	51.501	8.090	59.591	57.409	20.051	77.460	53.106	19.866	72.972
PI	-	60	60	-	60	60	-	-	-	-	-	-
RN	1.235	49.551	50.786	1.039	46.190	47.229	5.205	86.445	91.650	6.580	86.491	93.071
SE	-	168	168	-	161	161	1	172	173	1	270	271
NE	166.259	109.770	276.029	155.966	106.333	262.299	230.099	212.895	442.994	235.410	214.975	450.385
BR	4.398.537	173.066	4.571.603	5.203.193	172.150	5.375.343	4.680.891	321.257	5.002.148	5.810.944	327.273	6.138.217

**Fonte:** Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária - INFRAERO, Anuário Estatístico da Embratur, 2004.

**Nota:** dados incluem desembarque de passageiros residentes e não residentes no Brasil.

aerportos internacionais e, de outro lado, com a transformação dos já existentes à condição de internacional. Significa, nesses termos, ampliação de padrão restrito, até final dos anos 1980, às capitais nordestinas de Recife e Salvador. Na atualidade, em virtude de política de desenvolvimento agressiva adotada no Ceará e Rio Grande do Norte, as capitais de Fortaleza e Natal incluem-se no quadro dos voos internacionais, revezando em importância com as cidades anteriormente citadas.

A racionalidade supramencionada norteia ações dos governantes no sentido de construir condições objetivas à constituição do Nordeste como região turística, dado representativo da implementação, de um lado, de estratégias concernentes à instituição da ideia da vocação turística da região e, de outro, da adoção de políticas públicas voltadas principalmente ao reforço da infraestrutura.

## **A idéia da vocação turística: modificação do imaginário social nordestino face ao advento do turismo litorâneo**

Tem-se, no Nordeste brasileiro, a transformação de uma região não turística em uma região com “vocação” turística em período curto de tempo, aproximadamente 20 anos. A problemática de valorização contemporânea das zonas de praia nos trópicos instaurou discussões que abalaram a imagem tradicional da Região, com passagem de imagem associada à pobreza para outra de caráter sobretudo turística, vinculada ao sol, às jangadas e aos coqueirais (ALMEIDA, 1994).

Tal abalo se relaciona a processo de valorização das zonas de praia dos Países do Sul, em via de desenvolvimento, como destinação turística, dado denotador do que Cazes (1999) denomina turistificação dos litorais. Tal fenômeno coloca em xeque mate o imaginário social representativo dos discursos regionalistas associados à Região Nordeste, notadamente aqueles inscritos em quadro natural e histórico responsável pela produção de toda uma série de mitos do qual ele se nutre.

A modificação do olhar da sociedade local face ao semiárido marca a consubstanciação do conflito entre dois quadros simbólicos contraditórios. O primeiro quadro simbólico, o mais antigo, indica um discurso que reforça um conjunto de imagens negativas do semiárido em benefício da oligarquia agrária. O segundo quadro, o mais recente, indica um novo discurso relacionado à virtualidade dos espaços semiáridos, construindo uma imagem positiva vinculada aos interesses de um grupo de empreendedores ligados à agricultura irrigada e naquilo que nos interessa diretamente – o turismo.

A atividade turística, no final dos anos 1980, recebe especial atenção nas políticas de desenvolvimento adotadas pelos Estados nordestinos. No cerne do PRODETUR-NE, projeto de dimensão regional, são alavancadas políticas públicas de caráter local (estadual), evidenciadoras do turismo como atividade econômica associada à pauta de desenvolvimento da Região. Grosso modo, o presente quadro destoa do preexistente, no qual a atividade turística era pouco explorada e não contemplada nas políticas de desenvolvimento econômico.

O intento deste trabalho é o de apreender os elementos motivadores da transformação de uma região não turística em uma região com “vocação”. O cerne da análise será o de vincular a opção ou não por dadas políticas públicas de desenvolvimento às representações coletivas que a sociedade local tem do semiárido. Desse modo, a compreensão da passagem supracitada explicar-se-á ao recorrer à interpretação do imaginário social nordestino no tempo, enfatizando sua redefinição nos últimos anos, graças à indicação do semiárido como virtualidade e em contraposição à imagem associada à seca, sinônimo de miséria, fome... Essa transformação de caráter simbólico potencializará quadro político (reforma constitucional) e econômico (nos termos do “city marketing”) que dará margem ao processo de turistificação do Nordeste.

## Quadro simbólico reforçando imagem negativa do semiárido

O discurso fundamentador da imagem negativa do semiárido encontra suas raízes em documentos antigos (principalmente as cartas reais) e relatos de viagem pautados em abordagem determinista, remetendo a um quadro natural perverso, marcado pela semiaridez e pelas secas cíclicas, vitimador do homem. O quadro socioespacial específico é evidenciado a partir dessa ideia fundadora, aquele marcado por um tipo de organização espacial e por um sistema de atores atrelados às especificidades do ecossistema semiárido.

A oligarquia do Nordeste soube tirar proveito de discurso de caráter determinista para se inserir em modelo de constituição de um Estado Nacional. Essa inserção, fundada sob um discurso regionalista, nasce, conforme Castro (1997a), das clivagens da dominação da Região Sudeste, e significa simplesmente uma luta por recursos capazes de fundamentar o poder simbólico de afirmação e de identidade da elite face aos outros segmentos da sociedade local.

A inserção obtida em virtude desse discurso regionalista evidencia um sistema socioespacial dependente das ajudas e subvenções do governo federal, permitindo, grosso modo: a construção de vias capazes de promover a integração do sertão ao mercado; o estabelecimento e/ou a criação de organismos públicos federais no Nordeste; a política de industrialização dos anos 1960.

Nessa época, diferentemente de outras cidades litorâneas dos países em via de desenvolvimento, as cidades litorâneas do Nordeste não se enquadram em fenômeno de valorização turística. Os fluxos notados nessa Região são reduzidos, de caráter fortemente nacional, e concentrados em certas cidades. Salvador é o principal exemplo.

Tal orientação vincula-se ao modelo de desenvolvimento adotado no Brasil. Ao contrário de países como o México, no qual a indústria e o turismo são associados aos planos de desenvolvimento, no Brasil a atividade turística não suscita, até a primeira metade dos anos 1980, uma política global de desenvolvimento.

No Nordeste brasileiro, as políticas engajadas em matéria de turismo são, por conseguinte, pontuais e desarticuladas. Para Paiva (1998), elas

representam, inicialmente, políticas empreendidas pela CTI/NE, ONG criada em 1969, e, posteriormente, políticas publicitárias realizadas pelo BNB na difusão do Nordeste como destinação turística. Na escala nacional, a EMBRATUR, criada em 1966, não escapa a essa regra. Ela focava suas ações nos centros tradicionais de recepção, difundindo-os precariamente devido à inexistência de recursos e ausência de um plano estratégico de marketing em escala internacional.

O Brasil optou por uma única via de desenvolvimento, contida inicialmente nos planos de Substituição de Importações dos anos 1940 e continuada pelo governo militar dos anos 1960 até início dos anos 1980. Conforme orientações da SUDENE, esse gênero de política, essencialmente fundada na industrialização, atingiu o Nordeste nos anos 1960.

O quadro de secundarização da atividade turística é tratado, no caso da oligarquia cearense, por Coriolano (1989). Na análise dos planos de governo dos anos 1970, ela indica um quadro fazendo, de um lado, referência superficial ao turismo, o Plano de Governo do Estado do Ceará (PLAGEC/1971), primeiro plano mencionando a atividade turística no Ceará e que se limita a sublinhar a falta de infraestrutura turística e, de outro lado, tomando consciência de sua importância, o Plano Quinquenal de Desenvolvimento do Estado do Ceará de 1975 (PLANDECE/1975), o primeiro plano definindo os objetivos do desenvolvimento turístico no Ceará, o II Plano de Metas Governamentais de 1979 (II PLAMEG/1979), o Plano Integrado de Desenvolvimento Turístico do Estado do Ceará de 1979 (PIDT-CE/1979), que apresenta um diagnóstico detalhado dos espaços turísticos no Ceará.

Pode-se concluir que, influenciados por um quadro de imagens negativas associadas ao semiárido, a elite local se tornou prisioneira de lógica de valorização associada a essa zona. A valorização do espaço nordestino só se justificava, nessa época, com a realização de políticas públicas de planejamento do espaço, associadas ao imaginário social da seca e à racionalidade: a) do DNOCS, visando combater os problemas gerados pelas secas com a construção de vias e principalmente de açudes; b) da SUDENE, buscando superar os problemas da Região com a industrialização, instalando fábricas nas capitais, privilegiando cidades como Salvador, Recife e Fortaleza e reforçando, conseqüentemente, o desequilíbrio socioespacial na escala estadual.

Paradoxalmente, tal fortalecimento, associado à formação de quadro socioespacial específico, é basilar na constituição das práticas marítimas modernas: os banhos de mar e, em especial, a vilegiatura. Percebe-se a eclosão de um gênero de maritimidade relacionada à demanda local de grupo fortemente marcado pelos costumes europeus (elite), dado representativo de conflito instituído com práticas marítimas preexistentes (tradicionais): o porto e principalmente a pesca (DANTAS, 2004).

A indicação da indústria como mola motriz da política de desenvolvimento econômico regional suscita fracos investimentos na construção de quadro favorável à exploração turística. Os governos locais, seduzidos pelo paradigma da industrialização, são induzidos a colocar em segundo plano ou simplesmente negligenciar as potencialidades turísticas do Nordeste. Os esforços são concentrados, durante esse período, no sentido de obter subvenções do governo federal para o estabelecimento de indústrias.

## Quadro simbólico reforçando imagem positiva do semiárido

Em virtude da falência do modelo de Estado Moderno no Brasil, na segunda metade dos anos 1980, as políticas públicas de planejamento indicadas anteriormente se mostram inadequadas. Com a reforma constitucional de 1988, o modelo centralizador e ditatorial de governo é substituído por modelo democrático a permitir, de um lado, a transferência de recursos controlados pelo governo central para os estados e municípios e, de outro lado, a possibilidade de captação direta de recursos financeiros no estrangeiro. Esses dois aspectos são basilares na constituição de racionalidade contemporânea, na qual os Estados brasileiros passam a estruturar e assegurar as políticas locais de desenvolvimento. Significa fim de modelo representativo de uma articulação dependente das escalas local e regional à escala nacional, na medida em que a reforma constitucional permitiu o estabelecimento de relações mais amplas, integrando a escala internacional.

A inserção do Nordeste nessa escala implica no abalo do imaginário da seca como tragédia, haja vista seu conteúdo simbólico encontrar-se racionalmente esgotado (CASTRO, 1997b), não ter peso face à racionalidade que inclui o Brasil no sistema mundo como produtor de tecnologia intermediária e aberto às inovações tecnológicas (BECKER; EGLER, 1992).

Para Castro (1999b), tal abalo consubstancia novo espaço de produção, um espaço econômico, social e político de resistência fundado na agricultura irrigada e no turismo, que evidencia novos atores regionais: de um lado, segmento importante da elite política, notadamente os detentores de grande poder de assimilação e reprodução e, de outro, pequeno número de empreendedores privados e funcionários da administração pública.

Os atores supracitados são agentes e depositários de novo discurso, veiculado no meio empresarial por revistas e jornais que exploram aspectos ligados às possibilidades oferecidas pelo Nordeste aos investimentos privados, tanto no que concerne aos seus recursos naturais como à sua localização (proximidade) em relação ao mercado internacional.

Assim, indica-se discurso de caráter técnico associado ao semiárido e versando sobre: a) a ausência de chuvas e as taxas de insolação elevadas como dado importante e positivo no desenvolvimento da agricultura irrigada – o primeiro aspecto impedindo a reprodução dos insetos nocivos e o segundo associado à fertilidade do solo, permitindo o aumento da produtividade agrícola; b) a paisagem litorânea e o clima como importantes mercadorias turística – as belas paisagens e o sol (sinônimo de ausência de chuvas associado a temperaturas elevadas).

Embora os atores até então evidenciados abalem o pacto oligárquico existente na Região, eles não conseguem tomar o poder em escala regional, diferentemente do ocorrido com a oligarquia algodoeira pecuarista do sertão ao desbancar os senhores de engenho da Zona da Mata (OLIVEIRA, 1981). Aqueles atores são frágeis em termos políticos, dado gerador de necessidade de estabelecimento de alianças com outros segmentos políticos e administrativos para obter representatividade.

O recurso ao ocorrido no Ceará ilustra bem as transformações sucedidas no sentido de viabilizar a atividade turística na Região. Nesse Estado, as alianças políticas conduziram grupo de empresários originários do Centro Industrial do Ceará (CIC) ao poder. Constata-se o sucesso de estra-

tégia empreendida em 1978, com a eleição do presidente do CIC independente da Federação das Indústrias do Estado do Ceará (FIEC), e relacionada a interesse de jovens empresários em estabelecer um diálogo com o governo – uma busca de inserção política.

O Ceará torna-se um paradigma para a Região Nordeste, ao apostar em práticas políticas inovadoras como o Programa de Desenvolvimento do Turismo em Zona Prioritária do Ceará (PRODETURIS) de 1989. O citado projeto valoriza as praias como mercadoria turística antes do Programa de Ação Para o Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (PRODETUR-NE) de 1992, caracterizando-se, portanto, como pioneiro nesse domínio e totalmente financiado pelo governo do Ceará, que o considera como um guia para os empreendedores, um indicador para os programas oficiais e para as políticas de planejamento turístico do litoral cearense.

O novo pacto oligárquico no Nordeste possibilita a obtenção de recursos financeiros em escala internacional, a partir de parcerias estabelecidas entre os governos locais/organismos regionais (notadamente o Banco do Nordeste) e os organismos internacionais de financiamento, principalmente o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

## CAPÍTULO 2

### **Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro (1995 a 2005): PRODETUR-NE, o Divisor de Águas.**

*Eustógio Wanderley Correia Dantas*

**N**egociações preparatórias voltadas à adoção de políticas de investimentos integrados e maciços no turismo nordestino (envolvendo SUDENE, BID, BNB, EMBRATUR e CTI – NE) aconteceram a partir de 1992 e consolidaram-se após o Plano Nacional de Turismo de 1996, que passa a compor o Avança Brasil (1999), programa federal de incentivo a investimentos estratégicos do governo federal, pautado na área de Turismo no PRODETUR, única fonte de investimentos concentrados (FONSECA, 2005).

O PRODETUR tem como agente executor-financeiro o Banco do Nordeste, contando com investimentos previstos para cinco anos; em sua

primeira fase da ordem de US\$ 800 milhões, 50% provenientes do BID e 50% dos governos estaduais e locais (advindos do Fundo de Participação Estadual (com retorno em 25 anos): especificamente os Estados nordestinos e o Estado de Minas Gerais.

Em articulação com os governos estaduais em foco, o Banco do Nordeste do Brasil (BNB) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) iniciaram as operações para viabilizar o PRODETUR/NE em 1994. Pautado em Programa Global de Investimentos Múltiplos de natureza descentralizada, objetivavam atender a metas estipuladas no Manual Operacional do BID, especificamente voltadas à geração de emprego e renda, com o reforço, a ampliação e a constituição de política sustentável do setor turístico. Desse modo, montou-se uma Unidade Executora Central no Banco do Nordeste do Brasil, voltada à coordenação regional, ao suporte e à fiscalização das ações implementadas nos Estados nordestinos.

Grosso modo, a implementação do PRODETUR/NE coincide com o redimensionamento do Banco do Nordeste do Brasil a partir de 1995. De instituição com participação histórica, desde a década de 1950, no delineamento das políticas de industrialização (implantação e gestão de projetos industriais na Região) centradas no apoio ao setor privado, adota mais recentemente papel estratégico no financiamento e acompanhamento de projetos de desenvolvimento (no caso em questão o PRODETUR) articulados a instituições internacionais e aos governos estaduais.

Como implementação de primeira fase do PRODETUR, deu-se investimentos maciços em infraestrutura urbana e de alcance regional (estradas, aeroportos, saneamento, entre outros), além de serviços públicos e de apoio às administrações públicas (prefeituras e governos estaduais), atendendo a objetivos constantes nos Termos do Contrato de Empréstimo n.841/OC-BR (BID e BNB, 1994): a) fortalecer os órgãos estaduais e municipais de promoção do turismo, criando um ambiente propício à recepção de novos investimentos; b) melhorar a coleta e o tratamento de resíduos sólidos, água servida, esgoto, além de recuperar áreas ambientais degradadas; c) criar ou melhorar as vias rodoviárias e aeroviárias, otimizando as linhas de conexão intrarregional e urbanas; d) focalizar nos “produtos turísticos” como centros históricos, praias, parques, aproveitando o binômio natureza-cultura.

## Análise Regional dos Investimentos

Os investimentos públicos são os alavancadores da política de desenvolvimento do turismo no Nordeste brasileiro. Conforme o BNDS, na primeira fase do PRODETUR, até o ano de 2005, previa-se investimentos da ordem de 900 milhões de reais nos Estados nordestinos, distribuídas as maiores parcelas para a Bahia (300 milhões de reais) e o Ceará (160 milhões de reais), totalizando 51% do volume de recursos totais. Os restantes 49% distribuídos, em ordem decrescente, entre os Estados de Sergipe (76 milhões de reais), do Maranhão (74 milhões de reais), de Alagoas (71 milhões de reais), de Pernambuco (64 milhões de reais), da Paraíba (54 milhões de reais), do Piauí (54 milhões de reais) e do Rio Grande do Norte (47 milhões de reais) (Tabela 4).

Baseado em Relatório Final do BNB, esse quadro muda; percebe-se, grosso modo, distribuição real dos recursos (investidos) com valores superiores aos previstos. Nessa distribuição, continuam a se destacar os Estados da Bahia (139,06 milhões de dólares) e do Ceará (88,339 milhões de dólares), correspondendo a 57,33% do volume de recursos totais, cabendo os restantes 42,67% aos demais Estados em ordem decrescente: Sergipe (32,604 milhões de dólares), Pernambuco (30,763 milhões de dólares), Alagoas (27,612 milhões de dólares), Maranhão (26,599 milhões de dólares), Rio Grande do Norte (22,333 milhões de dólares), Paraíba (19,997 milhões de dólares) e Piauí (8,849 milhões de dólares) (Tabela 4).

No redimensionamento da distribuição de recursos do PRODETUR I, na comparação entre valores previstos e investidos, merecem destaque Pernambuco e Rio Grande do Norte. Os dois Estados, no tocante aos valores previstos, ocupavam, respectivamente, a sexta e a última posição, passando a ocupar, na consideração dos valores investidos, a quarta e sétima posições.

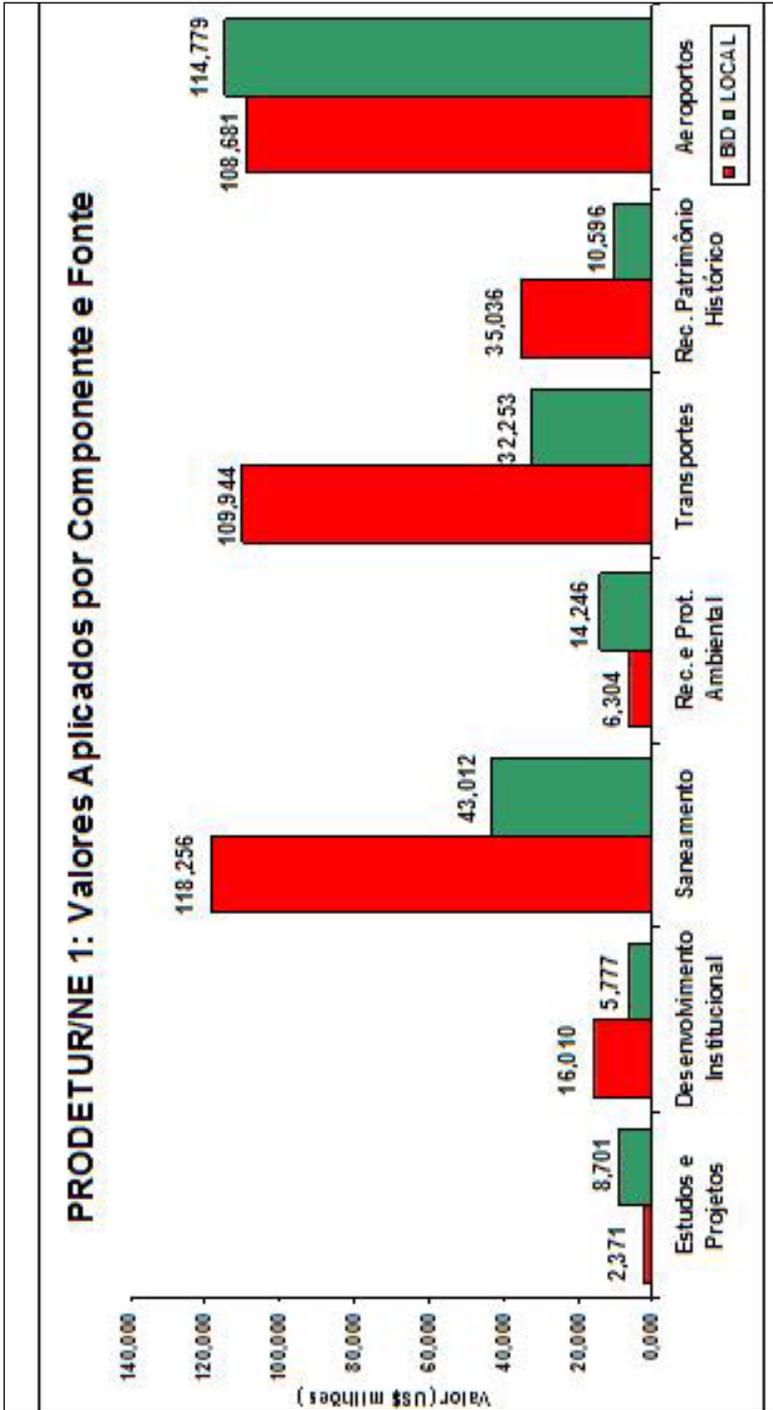
No concernente aos valores investidos pelos governos locais em parceria com organismos regionais e nacionais, torna-se impossível comparação entre os valores previstos e investidos. A não indicação dos valores previstos para a totalidade dos Estados inviabiliza análise comparativa pertinente. Entretanto, é interessante frisar participação forte de dados estados. Bahia (75,505 milhões de dólares) e Ceará (53,428 milhões de dólares)

**Tabela 4 – Investimentos do PRODETUR I e dos Governos Locais**

ESTADO	PREVISTO (*) (milhões R\$)		INVESTIDO (**) (milhões U\$)	
	BID	LOCAL	BID	LOCAL
ALAGOAS	71	-	27,612	14,756
BAHIA	300	200	139,06	75,505
CEARA	160	-	88,339	53,428
MARANHÃO	74	-	26,599	14,345
PARAIBA	54	295	19,997	12,786
PERNAMBUCO	64	4,1	30,763	11,212
PIAUI	54	-	8,849	12,274
RIO GRANDE DO NORTE	47	-	22,333	15,907
SERGIPE	76	282,981	32,604	18,153
TOTAL	900	-	396,602	229,366

**Fonte:** (\*) BNDS, 2005 e (\*\*) Relatório Final do BNB, 2005.

Figura 1 – Valores Aplicados Pelo PRODETUR I Por Componente e Fonte



Fonte: BNB, 2005.

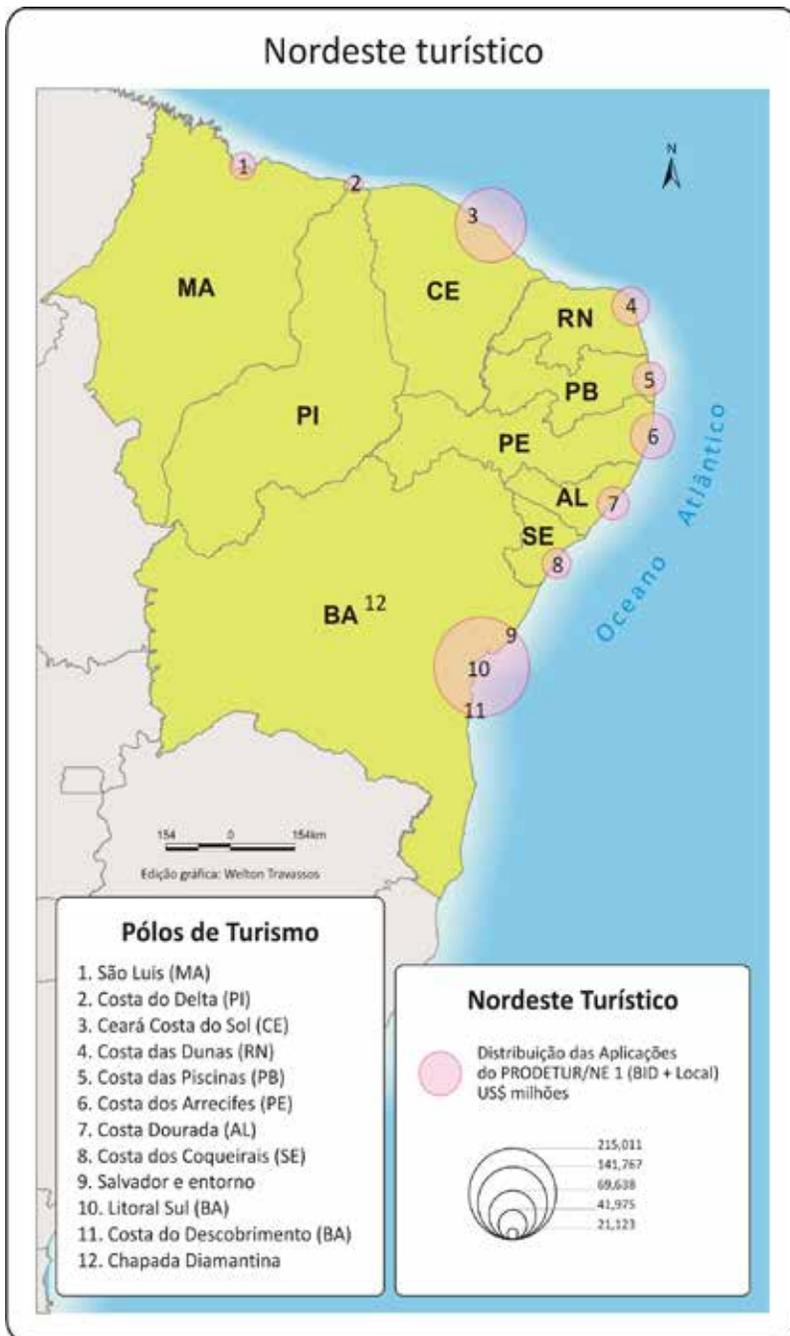
continuam na liderança, concentrando 56,21% do total. Dos demais convém ressaltar desenvoltura do governo do Rio Grande do Norte (15,907 milhões de dólares), que ocupa a quarta posição, suplantando Alagoas (14,746 milhões de dólares), Maranhão (14,345 milhões de dólares), Paraíba (12,786 milhões de dólares), Piauí (12,274 milhões de dólares) e Pernambuco (11,212 milhões de dólares), perdendo unicamente para o terceiro classificado, Sergipe (18,153 milhões de dólares) (Tabela 4).

Os valores envolvidos, além de distribuição desigual por Estado, são direcionados a componentes diferenciados, englobando, nos termos indicados pelo Relatório Final do BNB, quatro componentes: componente A, desenvolvimento institucional; componente B, obras múltiplas em infraestrutura básica e serviços públicos; componente C, melhoramento de aeroportos; componente D, estudos e projetos.

A consideração da variável componente indica quadro caracterizador de investimentos concentrados em infraestrutura potencializadora da atividade turística no Nordeste. Percebe-se, na análise da Figura 1, importância dos investimentos, na ordem decrescente, nos quesitos aeroporto, saneamento e transporte, considerados os valores investidos pelo BID e local. No cômputo geral, o primeiro e terceiro quesitos somados correspondem a US\$ 218,625 milhões (BID) e US\$ 147,032 milhões (local), suplantando os valores atribuídos ao quesito saneamento: US\$ 118,256 milhões (BID) e US\$ 43,012 milhões (local). Tal racionalidade deslança na caracterização de racionalidade determinante da produção de espaço da circulação, fundamentado na construção de aeroportos associados às vias litorâneas, os primeiros especializados na recepção de fluxos turísticos e as segundas garantidoras da distribuição desses fluxos nos espaços litorâneos.

O volume de recursos supramencionado por componente alavancou política de constituição dos Polos de Desenvolvimento de Turismo no Nordeste brasileiro, perfazendo um total de 12 polos concentrados nos nove Estados nordestinos: Maranhão (Polo São Luis), Piauí (Polo Costa do Delta), Ceará (Polo Ceará Costa do Sol), Rio Grande do Norte (Polo Costa das Dunas), Paraíba (Polo Costa das Piscinas), Pernambuco (Polo Costa dos Arrecifes), Alagoas (Polo Costa Dourada), Sergipe (Polo Costa dos Coqueirais) e Bahia (Polos Salvador e Entorno, Litoral Sul, Costa do Descobrimento e Chapada da Diamantina), o único a dispor de polo turístico de caráter não litorâneo (Chapada da Diamantina) (Figura 2).

Figura 2 – Pólos de Turismo no Nordeste Brasileiro



Fonte: PNOT, 2006.

A distribuição dos recursos por componente no PRODETUR I dá-se de forma desigual na Região, destacando quadro no qual se sobressaem, no concernente aos componentes com maiores impactos na lógica de valoração do solo (aeroporto, saneamento e transporte), os Estados da Bahia e do Ceará, seguidos de Pernambuco e do Rio Grande do Norte.

## Principais efeitos do PRODETUR/NE na Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte, conforme componente: aeroporto, saneamento e transporte

Com os recursos advindos do PRODETUR I, verificam-se transformações espaciais nos Estados em foco, posto tais recursos serem condição tanto à atração e distribuição dos fluxos turísticos como à implantação dos empreendimentos turísticos receptivos. O êxito das políticas empreendidas pelos Estados se evidencia na capacidade deles em se destacar em relação às outras destinações turísticas nordestinas. Uma verdadeira “dança das cadeiras”, na qual os Estados se revezam constantemente entre os primeiros lugares. Sobressaem, porém, Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte.

### Componente aeroporto

Considerando o componente aeroporto, percebe-se uma concentração dos investimentos na Bahia (47,03%) e no Ceará (32,75%), no total correspondente a 79,78% dos recursos totais investidos. Pernambuco (1,39%) e Rio Grande do Norte (9,03%) recebem 10,42% desses investimentos. Os restantes 9,80% são distribuídos entre os demais Estados nordestinos (Tabela 5).

Os Estados supramencionados inserem-se em três lógicas de investimento. A primeira, privilegiando a capital, nos casos da Bahia, do Ceará e de Pernambuco, com construção/reforma de aeroportos em Salvador

**Tabela 5 – PRODETUR/NE I : Investimentos no melhoramento de aeroportos nos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará (EM US\$)**

UF	%*	TOTAL DE RECURSOS	FONTE DE RECURSOS	
			BID	LOCAL
Bahia	47,03	105.084.218,89	55.810.757,43	49.273.461,46
Pernambuco	1,39	3.104.380,43	1.505.203,93	1.599.176,50
Rio Grande do Norte	9,03	20.180.612,56	7.770.250,59	12.410.361,97
Ceará	32,75	73.187.239,58	39.097.678,44	34.089.561,14
Demais Estados do NE	9,80	21.903.227,22	4.496.868,89	17.406.358,33
<b>PRODETUR (TOTAL ALCANÇADO)</b>	<b>100,00</b>	<b>223.459.678,68</b>	<b>108.680.759,28</b>	<b>114.778.919,40</b>

Fonte: BNB, 2005.

(\*) Percentagem relativa ao total de investimento em toda a área de investimento do PRODETUR-I

(Aeroporto Dep. Luís Eduardo Magalhães), Fortaleza (Aeroporto Pinto Martins) e Recife (Aeroporto de Guararapes – pátio de aeronaves). A segunda, situando-se na região metropolitana, envolvendo tanto os casos mencionados anteriormente como o do Rio Grande do Norte, com construção de aeroporto no município de Parnamirim (Aeroporto Augusto Severo), vizinho à capital. A terceira, representativa unicamente da Bahia, cujos investimentos se dão em dois outros municípios distantes da capital e fora da metrópole: os aeroportos de Lençóis e Porto Seguro, respectivamente nos Polos de Turismo do Litoral Sul e Costa do Descobrimento (Quadro 1).

No bojo do PRODETUR I, convém ressaltar, ainda, a construção, reforma ou ampliação de aeroportos nas cidades de São Luiz e Aracaju, bem como a passagem de aeroportos da qualidade de regionais à de internacionais, especificamente o Aeroporto Cunha Machado/MA, Aeroporto Pinto Martins/CE e Aeroporto de Porto Seguro/BA.

## Componente transporte

No componente transporte, o comportamento notado na Região não é diferenciado do relacionado aos investimentos no quesito aeroporto, embora os valores não se concentrem nas mesmas proporções. A Bahia (33,10%) continua concentrando maior volume de investimentos, seguida do Ceará (17,29%), ambos perfazendo 50,39% dos recursos investidos no Nordeste. Pernambuco e Rio Grande do Norte recebem, respectivamente, 8,89% e 5,73% dos recursos totais investidos. Os demais Estados nordestinos dispõem, nesses termos, de maior participação, concentrando 34,99% do total de recursos investidos.

Gênero de investimento evidenciado culmina na construção de conjunto de vias litorâneas paralelas às zonas de praia (Estruturante/CE, RN-063/RN, SE-100/SE, BA-001 Ilhéus-Itacaré) e de conjunto de vias secundárias ligando as vias litorâneas às zonas de praia dos municípios litorâneos. Representam ação pautada em volume de recursos concentrados, em ordem de

**Quadro 1 – PRODETUR/NE I – Investimentos em Aeroportos**  
 – Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte e Pernambuco

Estado/Município Contemplado	Descrição do Projeto	Fonte de Recursos		
		Total	BID	LOCAL
<b>BAHIA</b>				
	Aeroporto de Lençóis	4.952.999,99	2.972.000,00	1.980.999,99
	Aeroporto de Porto Seguro	5.480.350,81	5.480.350,81	0,00
	Aeroporto Dep. Luis Eduardo Magalhães	94.650.868,10	47.358.406,47	47.292.461,47
	<b>Total</b>	<b>105.084.218,90</b>	<b>55.810.757,28</b>	<b>49.273.461,46</b>
<b>CEARÁ</b>				
	Aeroporto Pinto Martins	73.187.239,58	39.097.678,44	34.089.561,14
	<b>Total</b>	<b>73.187.239,58</b>	<b>39.097.678,44</b>	<b>34.089.561,14</b>
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>				
	Aeroporto Augusto Severo	20.180.612,56	7.770.250,59	12.410.361,97
	<b>Total</b>	<b>20.180.612,56</b>	<b>7.770.250,59</b>	<b>12.410.361,97</b>
<b>PERNAMBUCO</b>				
	Aeroporto Guararapes (pátio aeronaves)	3.104.380,43	1.505.203,93	1.599.176,50
	<b>Total</b>	<b>3.104.380,43</b>	<b>1.505.203,93</b>	<b>1.599.176,50</b>

Fonte: BNB, 2005.

importância: na Bahia – nos municípios de Belmonte, Santa Cruz de Cabrália, Belmonte e Porto Seguro, na Costa do Descobrimento e nos municípios de Valença, Itacaré, Uruçuca e Ilhéus no Litoral Sul (U\$S 45.553.542,44 contra U\$S 47,065 milhões previstos no PRODETUR I); no Ceará – nos municípios de Caucaia, São Gonçalo do Amarante (constantes na Região Metropolitana de Fortaleza), Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca (U\$S 23.150.884,12 contra U\$S 24,588 milhões previstos no PRODETUR I), sites na zona prioritária de intervenção a oeste de Fortaleza; em Pernambuco – nos municípios de Ipojuca, Sirinhaem e Tamandaré no sul do Estado (U\$S 7.887.128,73 contra U\$S 12,637 milhões previstos no PRODETUR I); no Rio Grande do Norte – nos municípios de Extremoz, Parnamirim, Nísia Floresta (localizados na Região Metropolitana de Natal) e Timbau do Sul na zona sul do Estado (U\$S 29.124.608,59 contra U\$S 8,153 milhões previstos no PRODETUR I) (Quadro 2). Os valores aplicados gravitaram em torno, próximos, do previsto no PRODETUR I, com exceção do Rio Grande do Norte, cujo valor comentado suplanta o previsto em 20,971 milhões (aproximadamente 2,5 vezes superior), denotando grande volume de recursos advindos de outras fontes e utilizados pelo governo na ampliação do sistema de vias a tornar acessíveis as zonas de praia dos municípios litorâneos aos segmentos desejosos por espaços de lazer e turismo.

No delineamento do sistema viário litorâneo, Rio Grande do Norte e Ceará contemplam municípios litorâneos constantes em suas metrópoles, três (Extremoz, Parnamirim e Nísia Floresta) dos cinco existentes no primeiro caso, e dois (Caucaia e São Gonçalo do Amarante) dos quatro no segundo. A racionalidade notada na Bahia e em Pernambuco é diferenciada; em ambos Estados os municípios prestigiados localizam-se fora da metrópole. A constante em todos os casos se refere ao delineamento de tais projetos na zona de praia, faixa estreita de terra a compor a zona costeira.

## Componente saneamento

No componente saneamento, a concentração dos investimentos se dá de forma menos concentrada na Região. Bahia com maior volume de investimentos (28,91%), Ceará (19,62%), correspondendo a 48,53% dos recursos investidos no Nordeste. Pernambuco e Rio Grande do Norte recebem, respectivamente, 6,07% e 3,52% dos recursos. Os Estados restantes dispõem de maior participação, em comparação aos demais componentes, com 41,89% dos recursos investidos (Tabela 4).

Os investimentos em saneamento na Bahia acontecem principalmente na Costa do Descobrimento, nos municípios de Belmonte, Santa Cruz de Cabralia e Porto Seguro (maiores investimentos); exceção a essa regra são Itacaré e Mata São João, sites, respectivamente, no Litoral Sul e Norte do Estado. No Ceará, os investimentos seguem a lógica constante dos investimentos em transporte, distribuídos entre os municípios do litoral oeste: Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca. Em Pernambuco, concentram-se em dois municípios: a capital (o Centro Histórico) e Sinhaém, este com maior volume de investimentos (Quadro 3). No Rio Grande do Norte, o único município contemplado foi a capital, na área da Via Costeira e Ponta Negra, o último a concentrar o grosso dos investimentos.

A política de saneamento nos Estados tratados converge, portanto, para um conjunto de municípios litorâneos, notadamente cidades (sedes) e distritos litorâneos. Convém destacar a importância que esse gênero de intervenção adquire na valoração do solo urbano, dado a comprovar na análise do preço do solo urbano dos lugares contemplados.

**Tabela 6 - PRODETUR/NE I: Investimentos em Transporte nos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará (em US\$)**

UF	%*	TOTAL DE RECURSOS	FONTE DE RECURSOS	
			BID	LOCAL
Bahia	33,10	47.065.997,62	34.685.979,22	12.380.018,40
Pernambuco	8,89	12.637.155,28	9.767.943,36	2.869.211,92
Rio Grande do Norte	5,73	8.153.000,11	6.891.614,05	1.261.386,06
Ceará	17,29	24.588.422,68	14.584.015,56	10.004.407,12
Demais Estados do NE	34,99	49.752.786,49	44.014.738,69	5.738.047,80
<b>PRODETUR (TOTAL ALCANÇADO)</b>	<b>100,00</b>	<b>142.197.362,18</b>	<b>109.944.290,88</b>	<b>32.253.071,30</b>

Fonte: BNB, 2005.

## Além do PRODETUR I

O PRODETUR I caracteriza-se como o divisor de águas no que concerne às políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento da atividade turística em escala regional. Com ações marcantes no domínio logístico, alavanca transformações importantes no ordenamento territorial da Região Nordeste, com ênfase na sua zona costeira.

Finalizado em 2005 aponta para a segunda versão, o PRODETUR II de 2006, com início de desembolso financeiro em 2007. A ênfase apresentada é no domínio da gestão, embora ainda previstos recursos para infraestrutura. O destaque dado é na busca de qualificação dos polos já consolidados.

Os componentes financiáveis no PRODETUR II são: 1. Fortalecimento da gestão municipal em turismo (dotar os municípios integrantes dos polos de desenvolvimento com os instrumentos legais, fiscais e administrativos necessários a sua consolidação); 2. Planejamento, Treinamento (ampliação na oferta de cursos de capacitação) e infraestrutura (principalmente no sentido de corrigir problemas ainda existentes nesse domínio); 3. Fomento ao setor privado (parceria público-privado).

Cada Estado deverá rever seu Plano de Desenvolvimento Integrado de Turismo Sustentável (PDITS), de forma a orientar a gestão e a aplicação dos recursos do BID e da contrapartida, assim como ampliar as áreas de interesse turístico por meio de um estudo mais aprofundado do setor. Somente assim os recursos serão liberados, cabendo a atuação do Banco do Nordeste para coordenar, administrar e acompanhar as Unidades Executoras Municipais e Estaduais.

Acompanhando o direcionamento de recursos públicos, no PRODETUR/NE II, os recursos serão destinados aos Estados de Pernambuco (75 milhões de reais), do Ceará (60 milhões de reais), da Bahia (39 milhões de reais), do Rio Grande do Norte (21,3 milhões de reais) e Piauí (15 milhões de reais) (Tabela 5).

Para os demais Estados, há previsão de destinação de recursos futuros e associados, principalmente, a políticas de gestão e administrativas, embora em alguns casos ainda sejam destinados recursos à infraestrutura, como no caso do Ceará, com consubstanciação de lógica de ordenação turística regional,

**Quadro 2 – PRODETUR/NE I - Investimentos em transporte**  
 – Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte e Pernambuco

Municípios Contemplados	Descrição do Projeto	Fonte de Recursos		
		Total	BID	LOCAL
<b>BAHIA</b>				
Valença	Acesso Viário do Aeroporto/Atrac. Valença	68.961,46	60.424,68	8.536,78
Porto Seguro	Atracadouro de Porto Seguro: Apaga-Fogo	150.005,19	130.808,42	19.196,77
Sta Cruz de Calábria	Atracadouro de Santa Cruz de Cabrália: T	256.131,99	256.131,99	0,00
Itacaré, Uruçuca e Ilhéus	Rodovia BA 001: Ilhéus a Itacaré	17.873.372,91	14.395.175,53	3.478.197,38
Porto Seguro	Rodovia Porto Seguro a Trancoso	18.894.371,65	18.597.720,74	296.650,91
Santa Cruz de Cabrália e Belmonte	Rodovia Santa Cruz de Cabrália a Belmonte	8.310.699,24	0,00	8.310.699,24
<b>Total</b>		<b>45.553.542,44</b>	<b>33.440.261,36</b>	<b>12.113.281,08</b>
<b>CEARÁ</b>				
Caucaia	Rodovia CE 085: Contorno Caucaia/Tabuleiro	2.121.706,11	1.263.684,39	858.021,72
Caucaia	Rodovia CE 085: Cumbuco a Lagoa do Barro	516.174,20	499.339,59	16.834,61
Caucaia	Rodovia Entr. CE-085/ Entr. Do Garrote (trecho)	835.280,05	418.521,77	416.758,28
Trairi	Rodovia CE 085: Entr. CE 162/Trairi (aceso)	632.431,99	281.097,16	351.334,83
Trairi	Rodovia Entr. Ce-162/Gualdrapas (trecho)	985.254,86	344.093,87	641.160,99
Trairi	Rodovia Trairi/Entr. Mundaú-Flexeiras	757.627,78	739.769,63	17.858,15
Trairi	Rodovia Mundaú/Guajiru	1.944.908,17	1.913.347,74	31.560,43
S.G.Amarante	Rodovia CE 085: Entr. CE 421/São Gonçalo	2.064.428,46	758.192,35	1.306.236,11
S.G.Amarante	Rodovia CE 085: São Gonçalo do Amarante	1.055.120,32	517.128,41	537.991,91
S.G.Amarante	Rodovia Pecém/Entronc. Taíba/São Gonçalo	214.823,94	211.133,61	3.690,33
S.G.Amarante	Rodovia Pecém/Entronc. Taíba/Siupé-I	427.322,57	423.872,15	3.450,42
S.G.Amarante	Rodovia Pecém/Entronc. Taíba/Siupé-Siu	263.747,36	259.385,15	4.362,21
Itapipoca	Rodovia CE 168: Barrento/Baleia (trecho)	2.700.411,91	1.392.512,23	1.307.899,68
Itapipoca	Rodovia Entr. CE-085-Gualdrapas/Barrento	3.279.650,63	1.737.903,13	1.541.747,50
Itapipoca	Rodovia Itapipoca/Barrento (trecho 12)	1.207.877,16	660.694,46	547.182,70
Paracuru	Rodovia Entr. Acesso Paraipaba/Camburão	446.605,51	232.964,84	213.640,67
Paracuru	Rodovia Entr. CE-085/ Entr. Acesso Paraipaba	853.802,61	539.773,35	314.029,26
Paraipaba	Rodovia Entr. CE-085/ (Camburão) Entr.	882.129,38	723.520,62	158.608,76
Paraipaba	Rodovia Entr. CE-341/Entr. CE-085 (1ª via)	961.380,11	177.091,25	784.288,86
Paraipaba	Rodovia Paraipaba/Lagoinha (trecho 13)	1.000.201,00	495.623,51	504.577,49
<b>Total</b>		<b>23.150.884,12</b>	<b>13.589.649,21</b>	<b>9.561.234,91</b>
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>				
Extremoz	Implantação e Ligação Entroncamento BR	673.679,65	673.229,02	450,63
Extremoz	Rodovia BR 101: Muriú	257.278,92	102.471,83	154.807,09
Extremoz	Rodovia BR 101: Pitangui	208.211,26	65.183,03	143.028,23
Parnamirim	Rodovia Entroncamento RN 313: Nova Pa	529.175,62	254.385,45	274.790,17
Goianinha, Timbau do Sul	Rodovia Goianinha/Timbau do Sul	379.816,28	344.099,33	35.716,95
Parnamirim	Rodovia Nova Parnamirim/ Entroncamento	312.039,90	228.325,53	83.714,37
Parnamirim	Rodovia Nova Parnamirim/ Rota do Sol	191.555,43	185.148,73	6.406,70
Parnamirim	Rodovia RN 313: Trecho Pium/BR 101	744.123,76	744.123,76	0,00
Nisia Floresta	Rodovia RN 063: Binário Pirangi do Sul	819.520,01	819.520,01	0,00
Nisia Floresta	Rodovia RN 063: Barra da Tabatinga/Barre	999.221,24	999.221,24	0,00
Nisia Floresta	Rodovia RN 063: trecho Pirangi do Sul/Ba	859.102,40	692.927,96	166.174,44
<b>Total</b>		<b>29.124.608,59</b>	<b>18.698.285,10</b>	<b>10.426.323,49</b>
<b>PERNAMBUCO</b>				
Sirinhaem	Recuperação da Rodovia PE 061	669.946,79	535.449,61	134.497,18
Tamandaré	Recuperação da Rodovia PE 076	406.783,34	248.725,79	158.057,55
Ipojuca	Via de acesso a Muro Alto	480.832,77	332.586,06	148.246,71
Rio Formoso, Tamandaré	Via de Penetração Sul (Entr. PE-060/Prai	1.401.286,82	1.310.361,22	90.925,60
Tamandaré	Via Litorânea dos Carneiros	695.985,09	693.538,38	2.446,71
Rio Formoso, Sirinhaem	Via Litorânea Guadalupe/Acessos (Sister	4.232.293,92	4.232.293,92	0,00
<b>Total</b>		<b>7.887.128,73</b>	<b>7.352.954,98</b>	<b>534.173,75</b>

Fonte: BNB, 2005.

**Tabela 7 - PRODETUR/NE I : Investimentos em Saneamento nos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará (em US\$)**

UF	%*	TOTAL DE RECURSOS	FONTE DE RECURSOS	
			BID	LOCAL
Bahia	28,91	46.617.830,00	40.306.033,86	6.311.796,14
Pernambuco	6,07	9.784.867,39	8.509.963,08	1.274.904,31
Rio Grande do Norte	3,52	5.675.622,16	4.918.402,24	757.219,92
Ceará	19,62	31.641.130,85	29.234.799,69	2.406.331,16
Demais Estados do NE	41,89	67.548.907,58	35.286.766,94	32.262.140,64
PRODETUR (TOTAL ALCANÇADO)	100,00	161.268.357,98	118.255.965,81	43.012.392,17

**Quadro 3 – PRODETUR/NE I: – Investimentos em saneamento**  
– Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte e Pernambuco

Municípios Contemplados	Descrição do Projeto	Fonte de Recursos		
		Total	BID	LOCAL
<b>BAHIA</b>				
Porto Seguro	Arraial da Ajuda - SAA	632.506,92	0,00	632.506,92
Belmonte	Belmonte - SAA	118.176,88	0,00	118.176,88
Sta Cruz Cabralia	Coroa Vermelha - SAA	276.029,59	276.029,59	0,00
Mata de São João	Costa do Suiupe - SAA	3.018.779,44	0,00	3.018.779,44
Porto Seguro	Porto Seguro(setor B e C) - SAA	4.245.369,21	4.245.369,21	0,00
Porto Seguro	Porto Seguro(setor A)	4.427.246,44	4.232.201,03	195.045,41
Sta.Cruz Barbalia	Sta Cruz Cabralia - SAA	668.322,20	620.457,29	47.864,91
Porto Seguro	Trancoso - SAA	328.562,53	0,00	328.562,53
Porto Seguro	Arraial da Ajuda - SES	2.767.333,68	2.765.615,46	1.718,22
Belmonte	Belmonte - SES	3.858.296,28	2.993.846,90	864.449,38
Sta Cruz Cabralia	Coroa Vermelha - SES	899.025,19	877.104,14	21.921,05
Mata de São João	Costa do Suiupe - SES	1.454.124,00	1.454.124,00	0,00
Itacaré	Itacaré - SES	360.965,63	357.142,86	3.822,77
Porto Seguro	Porto Seguro(setor A) - SES	7.639.903,50	7.380.202,79	259.700,71
Porto Seguro	Porto Seguro(setor B e C) - SES	7.142.233,15	7.086.126,93	56.106,22
Mata de São João	Praia do Forte - SES	1.054.702,94	1.054.502,79	200,15
Sta Cruz Cabralia	Sta Cruz Cabralia - SES	2.655.545,77	2.645.972,12	9.573,65
Porto Seguro	Trancoso - SES	991.301,49	966.716,47	24.585,02
<b>Total</b>		<b>42.538.424,84</b>	<b>36.955.411,58</b>	<b>5.583.013,26</b>
<b>CEARÁ</b>				
Itapipoca	Baleia e Pedrinhas - SAA e SES(Itapipoca)	515.646,60	511.982,89	3.663,71
Itapipoca	Barrento - SAA e SES	299.800,90	298.207,55	1.593,35
Itapipoca	Itapipoca - SAA(TA12) - Implantação e Ar	3.195.476,44	2.970.464,97	225.011,47
Paraipaba	Lagoinha - SAA e SES	1.304.820,01	1.060.367,00	244.453,01
Itapipoca	Marinheiros - SAA e SES(Itapipoca)	250.395,93	247.384,75	3.011,18
Paracuru	Paracuru - SAA e SES(TA02º- 1ºContrato	3.297.750,79	2.762.416,01	535.334,78
Paraipaba	Paraipaba - SAA e SES(TA02-1ºContrato	2.112.543,39	1.880.563,62	231.979,77
São G.Amarante	Pecém - SAA e SES	1.963.124,24	1.646.120,05	317.004,19
Caucaia	Praias Oeste - SAA(Iparana,Icarai,Pached	5.710.960,17	5.585.596,05	125.364,12
S.G.Amarante	S.G.Amarante - SAA e SES	2.037.929,32	1.944.694,90	93.234,42
Trairi	Trairi - SAA(TA 11)	610.605,31	537.103,50	73.501,81
Trairi	Drenagem de Águas Pluviais do Pólo Lag	22.929,19	0,00	22.929,19
Caucaia	Caucaia - SES	4.738.375,46	4.525.064,75	213.310,71
Itapipoca	Itapipoca - SES (TA12) - Implantação e A	5.580.773,08	5.264.833,63	315.939,45
<b>Total</b>		<b>31.641.130,83</b>	<b>29.234.799,67</b>	<b>2.406.331,16</b>
<b>RIO GRANDE DO NORTE</b>				
Natal	Ponta Negra - SES(incluindo drenagem p	4.827.756,07	4.070.536,15	757.219,92
Natal	Via Costeira - SES(Ponta Negra)	847.866,09	847.866,09	0,00
<b>Total</b>		<b>5.675.622,16</b>	<b>4.918.402,24</b>	<b>757.219,92</b>
<b>PERNAMBUCO</b>				
Recife	Centro Historico de Recife - SAA	1.052.357,90	832.259,87	220.098,03
Rio Formoso	Rio Formoso - SAA	914.796,40	580.333,04	334.463,36
Rio Formoso	Rio Formoso / PE - SAA e SES - Energiz	87.989,66	67.074,11	20.915,55
Recife	Centro Historico de Recife - SES (3)	391.870,23	373.432,00	18.438,23
Rio Formoso	Rio Formoso/PE - SES	2.015.813,60	1.416.182,92	599.630,68
Rio Formoso	Rio Formoso/PE - SES - Construção de k	53.320,47	39.418,17	13.902,30
Rio Formoso	Rio Formoso/PE - SES - Ligações hidros	52.945,94	31.879,26	21.066,68
Sirinhaém	Sirinhaém,Barra de Sirinhaém, Stª Amar	5.215.775,19	5.169.385,71	46.389,48
<b>Total</b>		<b>9.784.869,39</b>	<b>8.509.965,08</b>	<b>1.274.904,31</b>

Fonte: BNB, 2005.

**Tabela 8 - Contratação de Subempréstimo PRODETUR/NE II**

<b>ESTADO</b>	<b>VALOR DO FINANCIAMENTO (R\$)</b>
Rio Grande do Norte	21.300.000,00
Bahia	39.000.000,00
Ceará	60.000.000,00
Pernambuco	75.000.000,00
Minas Gerais	27.500.000,00
Piauí	15.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>237.800.000,00</b>

ao associar as destinações turísticas do extremo oeste com as do Delta do Parnaíba, no Piauí, e as dos Lençóis Maranhenses, no Maranhão. Nesse domínio há previsão de construção de vias e inclusive de aeroporto para dar vazão aos fluxos turísticos da área evidenciada.

Em Pernambuco, vários projetos encontram-se em execução: Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário de Tamandaré; Elaboração do projeto de Sinalização Turística do Polo Costa dos Arrecifes e Implantação e Pavimentação de Ciclovias; Pista de Cooper e Interseções na Rod PE 009 – N. Sra. do Ó/Porto de Galinhas.

No Ceará, diversos projetos estão em fase de execução: Rodovias Barrento-Aracatiara e Aracatiara-Itarema, Rodovias Jijoca-Parazinho e Parazinho-Granja; Rodovia Amontada-Aracatiara-Icaraí; e Rodovia Granja-Viçosa do Ceará.

Na Bahia foram executados: Restauração do Palacete Martins Catarino para implantação do Museu Rodin, Restauração do Forte Santo Antônio Além do Carmo, e Sinalização Turística da Costa do Descobrimento. Há previsão de execução dos projetos de: Urbanização do Polo Turístico e Hoteleiro de Armação; Implantação da Rodovia Camamu-Itacaré; Recuperação da Nova Sede do IPAC; Capacitação Empresarial e Profissional da Costa do Descobrimento; Plano de Recuperação das Áreas Degradadas da Rodovia Cabrália-Belmonte; Implantação de APAs (Guaibim-Valença, Caraíva-Trancoso, Baía de Camamu, Ponta da Baleia-Abrolhos); Avaliação Regional de Resíduos Sólidos na Costa do Descobrimento e Avaliação Regional de Resíduos Sólidos no Circuito do Diamante.

No Rio Grande do Norte elaborou-se Base Cartográfica do Polo Costa das Dunas, encontrando-se em execução os projetos de: Implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário de Cotovelo e Pirangi, Correção de Passivos Ambientais (PRAD) de trechos Rodoviários, Rodovia Tibau do Sul – Pipa e Implantação da Sinalização Turística do Polo Costa das Dunas.

## CAPÍTULO 3

### **Efeitos do PRODETUR na Reestruturação do Espaço**

*Eustógio Wanderley Correia Dantas*

A conjugação de aeroporto, saneamento e transporte, de forte impacto na lógica de valoração do solo na zona costeira, gera quadro peculiar e denotador de racionalidade concentradora das ações do Estado no espaço, gerando lógica de fragmentação representativa do pinçamento de parcelas específicas do território e associada às políticas de desenvolvimento do turismo.

As capitais nordestinas em foco se aperfeiçoam como pontos de recepção e distribuição do fluxo turístico litorâneo, dado resultante da implantação, nessas capitais, dos aeroportos, portões de entrada dos turistas na Região (Figuras 3, 4 e 5). As exceções à regra não inviabilizam tal constatação. Rio Grande do Norte, com construção de aeroporto no município

de Parnamirim (Figura 6), associado à dinâmica metropolitana que favorece manutenção de Natal como ponto de recepção e distribuição do fluxo turístico no Estado. Bahia, a dispor de dois outros aeroportos, em Ilhéus e Porto Seguro (Figura 5), ambos com papel complementar ao de Salvador, permanecendo a capital com papel de destaque na lógica evidenciada.

Os demais municípios litorâneos, sobretudo os distritos litorâneos, são foco de políticas de urbanização centradas na construção de vias, estabelecimento de rede elétrica, telefônica e saneamento, reforçando sua relação com a capital e seu aprimoramento como mercadoria turística. No Ceará, com investimentos na costa oeste: Caucaia, São Gonçalo do Amarante, Paracuru, Paraipaba, Trairi e Itapipoca (Figura 3). Em Pernambuco, no litoral sul, nos municípios de Sirinharém, Tamandaré e Ipojuca (Figura 4). Na Bahia, nos municípios de Belmonte, Santa Cruz de Cabrália, Belmonte e Porto Seguro, na Costa do Descobrimento e nos municípios de Valença, Itacaré, Uruçuca e Ilhéus, no litoral sul (Figura 5). No Rio Grande do Norte, nos municípios metropolitanos de Extremoz, Parnamirim, Nísia Floresta, além de Timbau do Sul, na zona sul do estado (Figura 6).

No caso das capitais, percebe-se claramente que os investimentos da iniciativa privada beneficiam-se dos investimentos públicos no domínio da infraestrutura turística, consolidando e ou diversificando suas ações na zona costeira. Tal racionalidade evidencia-se em dados relacionados ao setor hoteleiro. Essa atividade se beneficia imediatamente da nova lógica de ordenação do território, implantando unidades hoteleiras, principalmente nas capitais litorâneas nordestinas.

Lamentavelmente, posto que os dados apresentados pelo PDITS do Polo Costa dos Arrecifes se relacionam à totalidade de Pernambuco, não há a possibilidade de estabelecimento de análise comparativa entre todas as capitais nordestinas analisadas. A passagem do absoluto para o relativo fragiliza-se. Entretanto, desconsiderando os dados de Pernambuco (evidenciados em escala estadual e não municipal) e a não indicação de dados completos sobre João Pessoa, ressalta-se: a) concentração importante de empreendimentos nas cidades de Salvador (BA), com 292, e Fortaleza (CE), com 229; b) participação destacada de Natal, com 159 estabelecimentos hoteleiros, número bem acima do registrado nas outras capitais nordestinas: Aracaju (64), São Luís (43), Maceió (28) e Teresina (14) (Tabela 6).

**Figura 3** - Recursos do PRODETUR aplicados por componente no Ceará, nos termos do Relatório do Banco do Nordeste, 2005

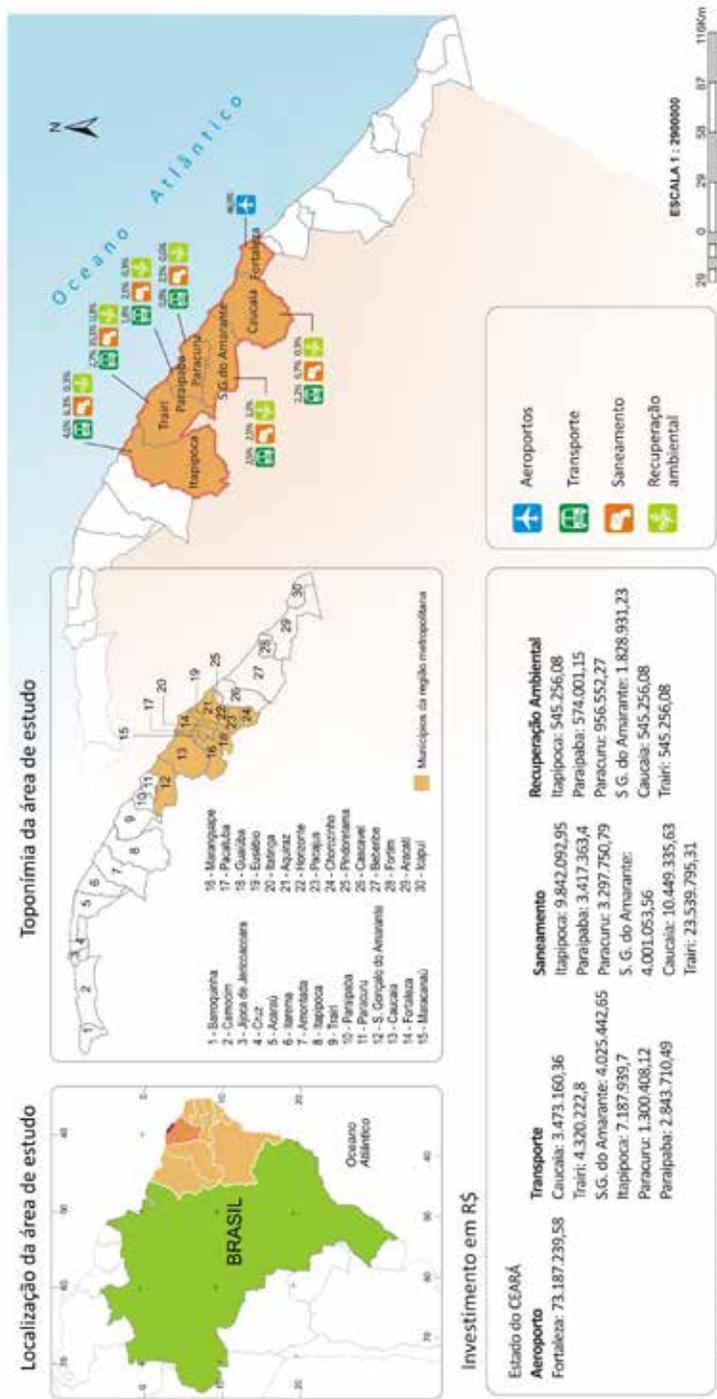
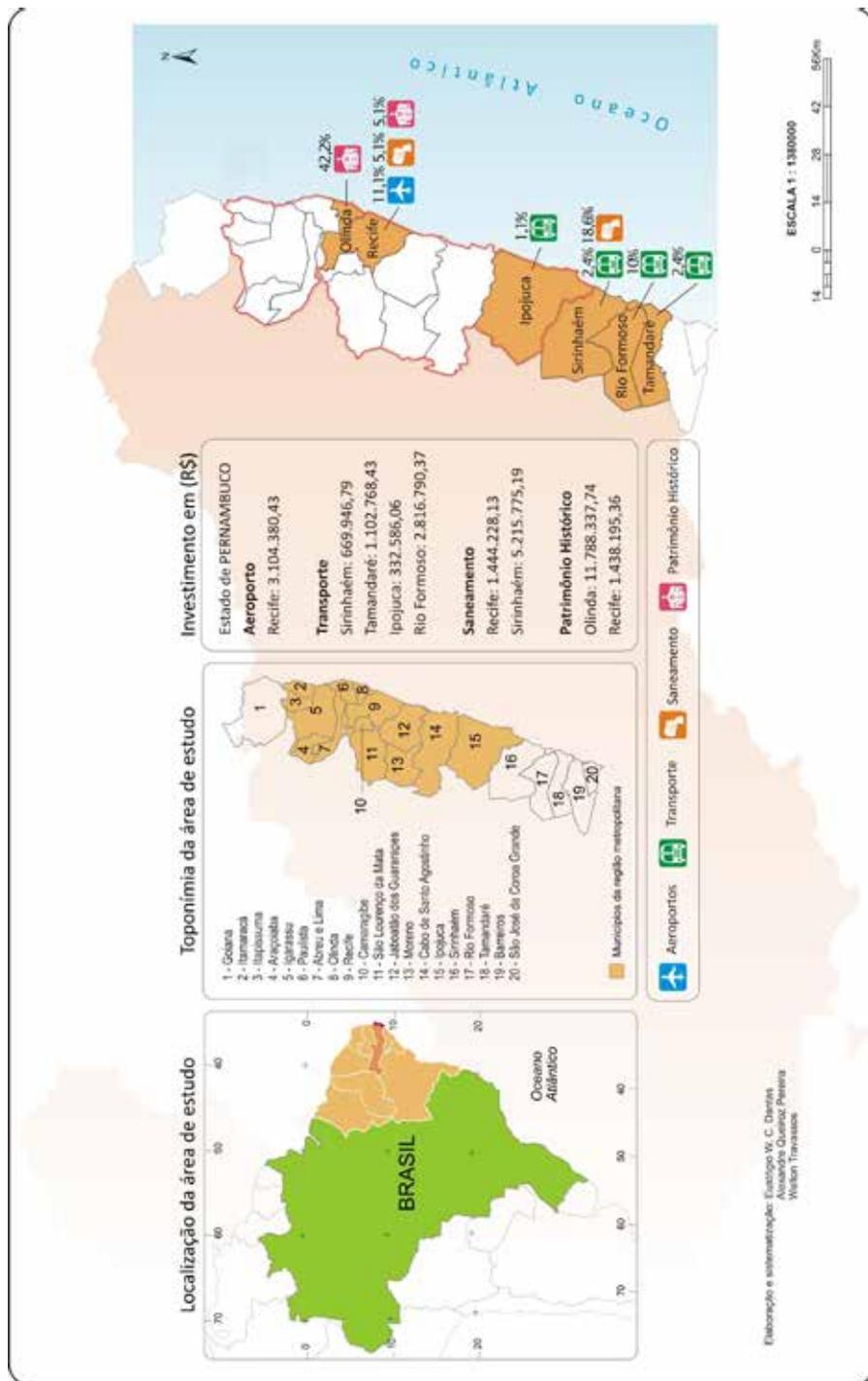
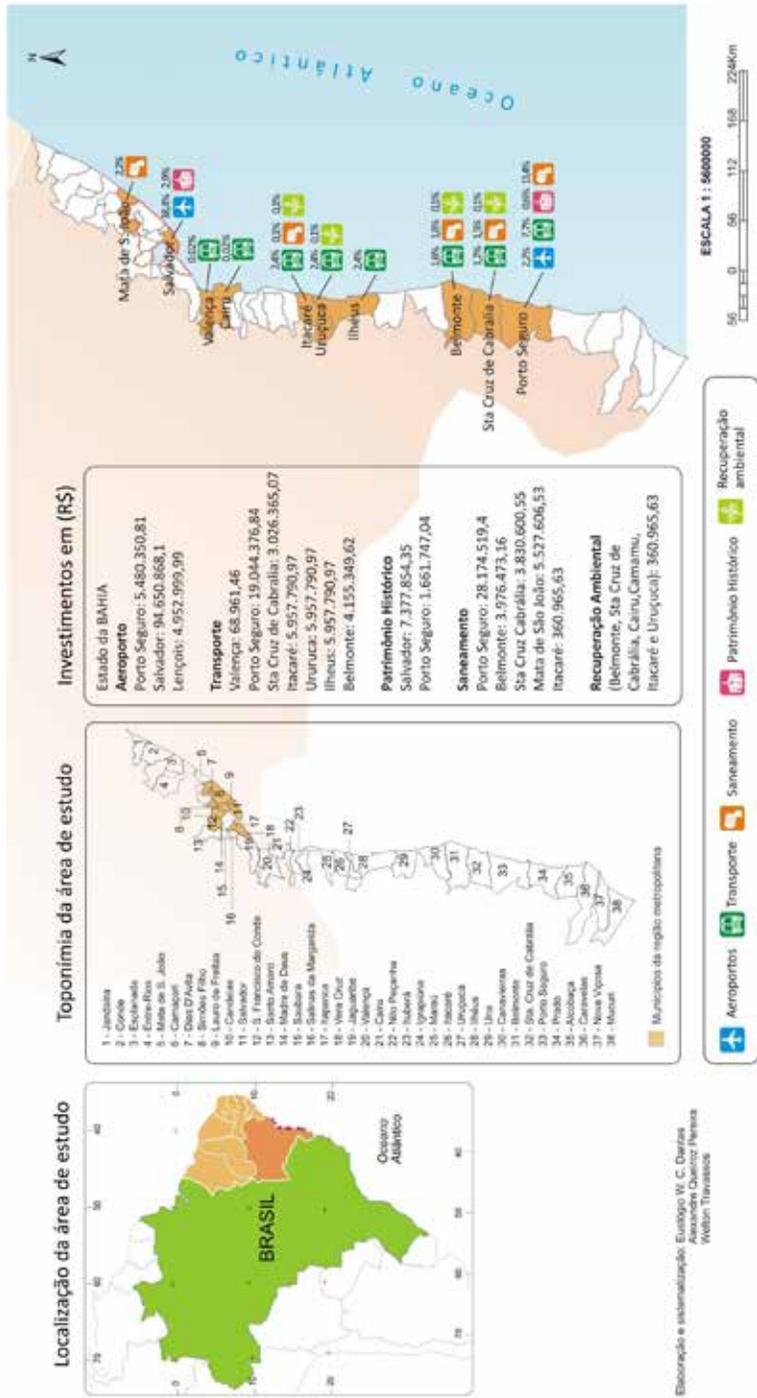


Figura 4 – Recursos do PRODETUR aplicados por componente em Pernambuco, nos termos do Relatório do Banco do Nordeste, 2005

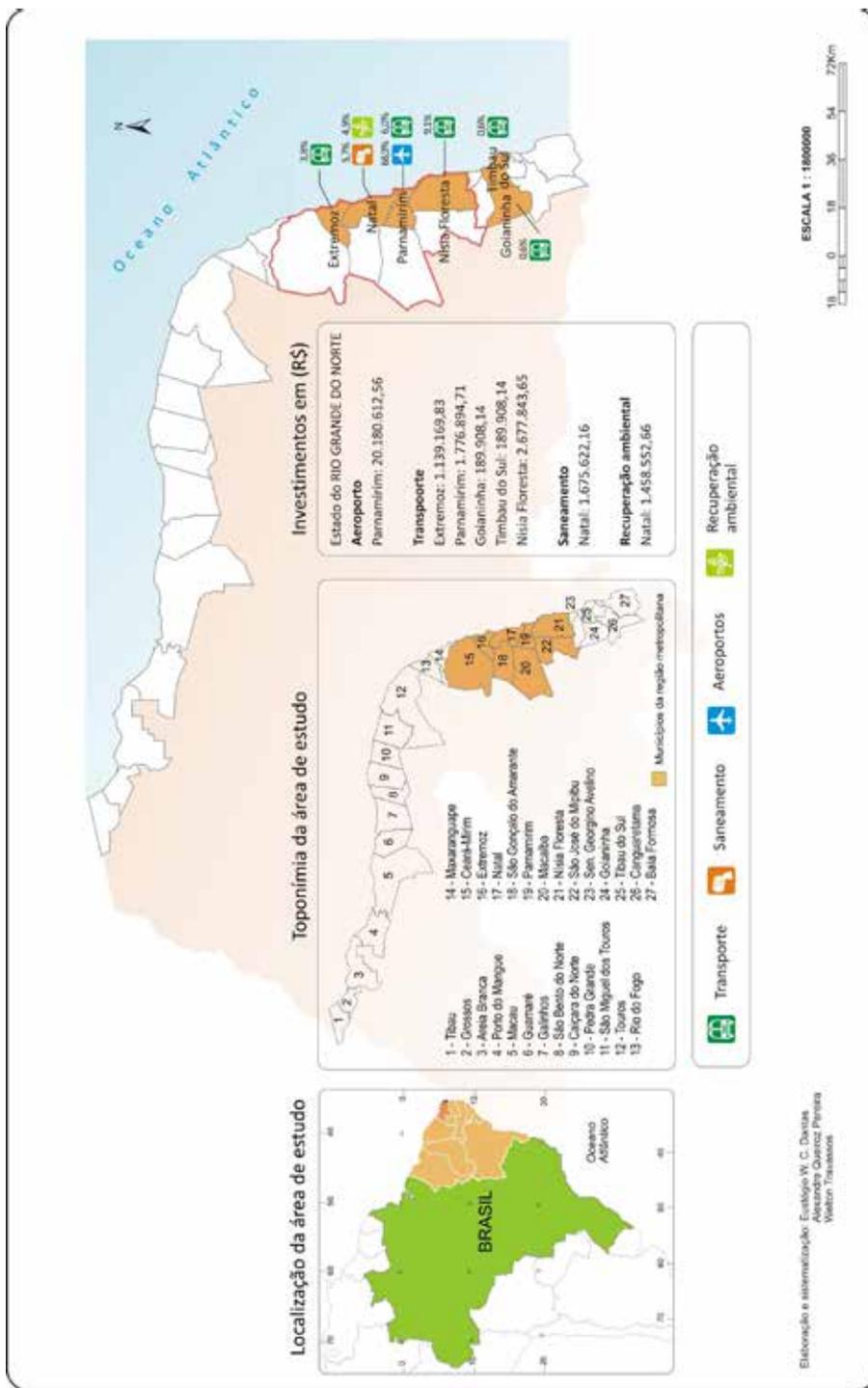


Elaboração e administração: Elviana M. C. Diniz  
Assessoria: Luiz Pereira  
Wilson Travassos

**Figura 5** – Recursos do PRODETUR aplicados por componente na Bahia, nos termos do Relatório do Banco do Nordeste, 2005



**Figura 6** – Recursos do PRODETUR aplicados por componente no Rio Grande do Norte, nos termos do Relatório do Banco do Nordeste, 2005



A primeira variável, relacionada a Salvador e Fortaleza, reflete nuances apontadas pelos investimentos públicos nos Estados nordestinos. A segunda variável, a de Natal, reverte tal indicativa ao suplantam Aracaju, cujo estado é o quarto em volume de investimentos públicos, no total de estabelecimentos hoteleiros. Na competição instituída entre as cidades litorâneas nordestinas, no sentido de atrair investimentos com o produto turístico praia, supõe-se que a cidade de Aracaju não consegue deslanchar, posto continuar eclipsada pela metrópole de Salvador e pelas investidas de seus governantes.

O cruzamento dos investimentos públicos com os privados nas capitais nordestinas implica na sua inserção no cenário das principais destinações turísticas do País, sendo indicadas, em pesquisa realizada pela EMBRATUR, entre as quinze cidades mais visitadas nos anos de 2004 e 2005. Salvador ocupa a terceira posição em 2004 e passa à quinta em 2005. Fortaleza, da sexta posição cai para a sétima. Natal obtém resultado positivo subindo cinco posições, da décima terceira para a oitava. Recife se mantém na décima primeira posição. Dado interessante na Região é a indicação de Porto Seguro na Bahia na décima quinta posição nos anos em foco, certamente como resultado de política de desenvolvimento do turismo singular no Estado, convergindo para outras áreas além da capital e no sentido de reforçar seu papel como destinação turística (Quadro 3).

Nos demais municípios litorâneos o quadro é mais complexo. Os investimentos privados não convergem necessariamente para as mesmas parcelas do território tratadas no PRODETUR-NE. Embora alguns governantes nordestinos tendam a fortalecer os fronts de modernização preexistentes e, em alguns casos, incorpore simplesmente um ou outro município litorâneo, a ação predominantemente adotada nos Estados considerados foi a de caráter indutor, direcionando os investimentos em infraestrutura básica para áreas ainda não incorporadas à dinâmica de valorização dos espaços litorâneos com o fim de atrair investimentos privados. Trata-se do notado no Ceará e em Pernambuco, cujas ações se voltaram às zonas prioritárias, em trecho do litoral oeste, no primeiro caso, e do litoral sul, no segundo. Bahia e Rio Grande do Norte adotam quadros diversos: o primeiro reforçando zonas já incorporadas à lógica turística, notadamente Porto Seguro e Ilhéus, e o segundo concentrando maior volume de inves-

**Tabela 9** - Investimentos Privados: estabelecimentos hoteleiros, unidades Habitacionais (UHs), número de leitos, taxa de ocupação anual das capitais da Região Nordeste

	NÚMERO ESTABELECIMENTOS	UH'S	NÚMERO LEITOS	ANO REFERÊNCIA	TAXA OCUPAÇÃO ANUAL
São Luís	43	2.134	-	2003	51% (2003)
Teresina	14	807	1.531	2002	- *
Fortaleza	229	9.619	22.510	2002	50,3% (2002)
Natal	159	7.604	15.401	2000	-
João Pessoa	-	-	-	-	51,6% (2003) ***
Pernambuco **	644	15.954	40.537	2002	62,4% (2001)
Maceió	28	-	-	2002	68,5% (2001)
Aracaju	64	2.026	-	2000	-
Salvador	292	10.472	22.516	2000	61,8% (2001)

**Fonte:** PDITS dos estados nordestinos para o PRODETUR/NE-II.

(\*) O PDITS do Pólo Costa do Delta disponibiliza os valores de taxa de ocupação para alta estação (92%) e baixa estação (35%).

(\*\*) O PDITS do Pólo Costa dos Arrecifes disponibiliza dados referentes a todo o estado.

(\*\*\*) Dado disponibilizado pela Empresa Paraibana de Turismo S. A. – PBTur.

Quadro 4 - Cidades mais visitadas no Brasil: 2004 e 2005

CIDADES MAIS VISITADAS (lazer)	2004	Posição	2005	posição
Rio de Janeiro - RJ	33,9	1 <sup>a</sup>	31,5	1 <sup>a</sup>
Foz do Iguaçu - PR	21,7	2 <sup>a</sup>	17,0	2 <sup>a</sup>
São Paulo - SP	13,6	4 <sup>a</sup>	13,6	3 <sup>a</sup>
Florianópolis- SC	11,9	5 <sup>a</sup>	12,1	4 <sup>a</sup>
Salvador - BA	14,2	3 <sup>a</sup>	11,5	5 <sup>a</sup>
Balneário Camboriú	6,1	7 <sup>a</sup>	6,7	6 <sup>a</sup>
Fortaleza - CE	6,5	6 <sup>a</sup>	6,4	7 <sup>a</sup>
Natal - RN	2,7	13 <sup>a</sup>	5,8	8 <sup>a</sup>
Armação dos Búzios - RJ	5,8	8 <sup>a</sup>	5,4	9 <sup>a</sup>
Manaus - AM	4,0	9 <sup>a</sup>	4,0	10 <sup>a</sup>
Recife - PE	3,5	11 <sup>a</sup>	3,2	11 <sup>a</sup>
Curitiba - PR	4,0	10 <sup>a</sup>	3,2	12 <sup>a</sup>
Bombinhas - SC	2,6	14 <sup>a</sup>	3,1	13 <sup>a</sup>
Parati - RJ	2,9	12 <sup>a</sup>	2,2	14 <sup>a</sup>
Porto Seguro - BA	2,6	15 <sup>a</sup>	2,1	15 <sup>a</sup>
Outros	63,7	-	58,9	-
Total	199,8	-	186,7	-

Fonte: EMBRATUR – fluxo internacional 2004 (4.793.703) e 2005 (5.358.170).

timentos nos municípios litorâneos metropolitanos, com exceção daqueles sítios ao norte e de um município fora da metrópole, ao sul.

A política adotada pelos governos nordestinos converge no sentido de criar condições objetivas para atração de fluxos turísticos. Dessa maneira, há beneficiamento do imobiliário associado aos empreendimentos hoteleiros, cuja estratégia fundamental é a da fixação nas metrópoles e em alguns pontos estratégicos do território. Na capital implanta-se volume mais do que significativo de hotéis. Resorts e pousadas predominam nos municípios de natureza turística: na Bahia, Porto Seguro e Ilhéus; no Ceará, Jericoacoara e Canoa Quebrada; em Pernambuco, Porto de Galinhas; no Rio Grande do Norte, Pipa.

Atualmente o turismo apresenta-se, no Nordeste, como gerador de desenvolvimento, podendo resolver os problemas de emprego e de déficit econômico, algo semelhante ao ocorrido nas Antilhas dos anos 1960-1970. A partir das experiências vividas nessa área, percebe-se que a relação entre turismo e desenvolvimento econômico não é evidente. Para Ascher (1984), o turismo: a) utiliza uma mão-de-obra qualificada sem criar empregos locais; b) permite tão somente o desenvolvimento de subempregos; c) contribui ainda para certa instabilidade econômica e social, pela atividade ser sazonal; d) suscita a construção de um quadro de dependência dos países em relação aos tours opérateurs que dominam esse setor em escala mundial, com o estabelecimento de cadeias hoteleiras e o controle do transporte aéreo.

Independentemente desses perigos, a crença nos benefícios do turismo se sobrepõe e provoca no Nordeste um boom turístico, alicerçado por políticas públicas de valorização das zonas de praia. Em conformidade com essa lógica de valorização, as cidades litorâneas nordestinas são transformadas em pontos de recepção e de distribuição do fluxo turístico, colocando os espaços litorâneos de todos os municípios dos estados sob a dependência direta das capitais e sem a mediação de outros centros urbanos intermediários. Grosso modo, significa lógica de dominação paralela à zona de praia, prolongando-se sobre o litoral e baseada no aeroporto, que se adiciona à antiga lógica de dominação perpendicular, partindo do litoral para o sertão e baseada no porto.

Essa racionalidade apresenta problemas à teoria das cidades, principalmente no que concerne à construção de uma teoria unitária. Se nos

anos 1980 Claval (1981) evocava a importância das pesquisas acerca da vida marítima na construção de uma teoria unitária, atualmente, esta constatação torna-se mais evidente e adquire uma outra dimensão: aquela relacionada a uma rede urbana paralela à zona costeira que se baseia na demanda turística litorânea e atinge o espaço nordestino.

A indicação dessa lógica de dominação paralela transforma as zonas de praia em mercadoria nobre, dado que implica na modificação radical da paisagem litorânea. Com as novas práticas marítimas ligadas ao veraneio e ao turismo, as paisagens associadas à pesca e ao porto se encontram abaladas. A zona marcada pela presença dos portos e dos vilarejos de pescadores é afetada atualmente pela construção de novas formas (dos estabelecimentos turísticos somando-se às residências secundárias) acompanhando toda a linha costeira. Essas novas formas provocam a inserção de novos atores e a expulsão dos antigos habitantes, bem como o fortalecimento dos movimentos de resistência.

Essa transformação é empreendida a partir das capitais nordestinas, cidades litorâneas marítimas que se justificam na descoberta do turismo como atividade rentável. Nasce, indubitavelmente, a metáfora da Cidade do Sol, em conformidade com os projetos de planejamento que as transformam, gradativamente, em importantes destinações turísticas.

De uma imagem derivada de uma consciência comum de pertencimento (CLAVAl, 1981), cujos elementos fundadores figuram em documentos antigos e em relatos de viagens, passa-se para um controle das imagens das cidades através de uma política de marketing baseada na mídia e, principalmente, na televisão. Em outros termos, surgem outros elementos constitutivos das imagens das cidades.

As imagens das cidades centravam-se anteriormente sobre uma tomada de consciência de um comportamento de grupo com base espacial, dado que suscitava uma solidariedade global que criava uma consciência comum de pertencimento, levando os habitantes a vislumbrar algo que o tornava diferente de um cidadão de outras paragens (CLAVAl, 1981).

As imagens veiculadas atualmente obedecem a uma outra lógica, reveladora de outras escalas e parâmetros. No Nordeste, após final dos anos 1980, podemos falar de articulação das cidades com escalas mais amplas, inclusive a internacional, definidas pelo desejo de torná-las

competitivas em relação a outras cidades. Para tanto, cada cidade procura se impor com a elaboração de uma imagem específica e associada, no caso em evidência, ao turismo litorâneo, notadamente nos termos propostos por Dantas (2000), ao indicar, no caso de Fortaleza, a evidenciação de uma cidade litorânea marítima cujos elementos humanos e naturais são valorizados como mercadoria turística. Observa-se, portanto, a construção de uma imagem turística da cidade.

A construção da imagem turística das cidades litorâneas nordestinas, principalmente das capitais, insere-se na mesma racionalidade das outras cidades litorâneas dos países em via de desenvolvimento, ou seja, conforme modelo internacional de desenvolvimento do turismo.

Remetendo à imagem de Fortaleza, tratar-se-ia de imagem concebida além daquela de nação, inscrita no sistema mundo, e construída pela nova elite política local em conformidade com uma consciência turística que a torna o espelho do novo governo. Assim, ela ultrapassa, a exemplo da Espanha, o contexto estritamente turístico e econômico e revela a propaganda política, ao se utilizar da publicidade para responder aos critérios do desenvolvimento econômico e anunciar a modernização (DANTAS, 2002a).

Podemos falar, portanto, de um turismo que se desenvolve em virtude da ação conjugada entre publicidade e propaganda. Essa relação é sublinhada por Domenach (1979), ao afirmar que a propaganda, embora se diferencie da publicidade por ter um objetivo político e não simplesmente comercial, dela se aproxima na medida em procura criar, transformar ou confirmar opiniões utilizando-se, em parte, dos mesmos meios.

Essa filiação forma opiniões tanto internas (em escala local) como externas (em escala regional, nacional e internacional). A opinião interna é marcada pela criação de uma consciência turística buscando convencer os habitantes da vocação turística dos estados e das capitais. A opinião externa é marcada pelo fortalecimento da imagem turística das cidades, transformadas em paraíso para os turistas amantes de praias.

A formação de opinião, conforme a publicidade/propaganda, suscita a construção de uma imagem de marca baseada nas vantagens climáticas. Procura-se, assim, construir uma imagem para difundir o processo de modernização, dado comprometedor da imagem trágica associada ao imaginário social da seca, que impedia o desenvolvimento do turismo.

Embora o sucesso econômico incite a transformar as capitais litorâneas nordestinas em destinação turística, a sociedade local não se reconhece nesse novo quadro que lhe foi oferecido.

Críticas são dirigidas aos empreendedores turísticos que não mostram aos turistas a verdadeira cidade, rica de história cujo testemunho é oferecido pelo patrimônio arquitetural. Essa crítica testemunha abalo da imagem que a sociedade possuía dela mesma: relacionada à história de um Estado e de uma cidade.

Em um segundo plano, críticas derivam igualmente dos pescadores que se organizam em movimentos de luta pela terra. Embora a expulsão progressiva desses pescadores e a importante transformação de seu gênero de vida sejam uma tendência evidente, não podemos reduzir a realidade a esse único aspecto. O movimento de expulsão provoca movimentos de resistência que continuam a se multiplicar.

Esses movimentos se fortalecem como crítica ao modelo de desenvolvimento adotado. Trata-se da apresentação de outra demanda, aquela dos pescadores que lutam para garantir sua sobrevivência como habitantes das zonas de praia.

Peculiar nesse movimento é que os pescadores, através da luta pela terra, redescobrem o mar. A redescoberta do mar reforça sua luta, já que representa sua força. O mar é seu elemento, seu conhecimento antigo. É no mar que o pescador é reconhecido e é lá onde ele pode melhor se exprimir. É no mar que ele pode ser compreendido e se reencontrar.

Enfrentando o oceano selvagem do Brasil, os pescadores apresentam suas reivindicações. A jangada, seu instrumento de trabalho, se transforma em meio de comunicação simbólica que reforça a luta desses homens ímpares. Esses movimentos correspondem à luta pelo direito à diferença, ao direito de se apropriar das zonas de praia como locus de produção. Nota-se, portanto, uma espécie em via de extinção (o pescador); deve ser mostrado à sociedade inteira que as zonas de praia não podem ser limitadas aos banhos de mar e aos banhos de sol.

Em conformidade com a racionalidade supracitada se consolidam as políticas públicas voltadas para o turismo, possibilitando que grupos políticos “mais avançados” possam suplantar a racionalidade desenvolvimentista baseada na indústria de caráter determinista. O turismo litorâneo

apresenta-se, portanto, como tábua de salvação para a Região, atendendo, de um lado, uma demanda econômica e, de outro lado, política. Pautado na teoria do marketing, que associa publicidade e propaganda, aponta-se para a construção de uma imagem turística da Região na qual as capitais se inscrevem na mesma largura de onda das cidades litorâneas dos países em via de desenvolvimento, fato que contribui à elaboração e promoção de uma imagem buscando assegurar o sucesso dos novos lugares de férias, bem como a atração de investimentos estrangeiros e do apoio internacional.

Essa prática incita a impor as capitais nordestinas como destinação turística e suscita taxas de urbanização elevadas dos espaços litorâneos, cujas consequências são percebidas na tônica da organização espacial em voga, com uma reestruturação urbana que reforça as relações das capitais diretamente, e sem mediações, com as zonas de praia dos municípios litorâneos. Garante-se, portanto, substrato para o estabelecimento de competição das cidades nordestinas (capitais) em escala internacional e no sentido de atrair maior contingente de turistas, volume de recursos e número de empreendimentos turísticos.

A implementação do PRODETUR balizou, grosso modo, lógica de diversificação do mercado de terra urbano nas metrópoles nordestinas em foco. A demanda por solo urbano associada aos investimentos hoteleiros, principalmente nas capitais das metrópoles nordestinas, acrescenta-se a fenômenos pré-existentes: demanda por lazer e habitação, respectivamente, no caso da vilegiatura marítima e pelo efeito moda de morar na praia.

# PARTE II

## PAPEL DA VILEGIATURA NA CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA METRÓPOLE NORDESTINA



# CAPÍTULO 1

## Reflexões sobre a Vilegiatura Marítima nos Trópicos

*Eustógio Wanderley Correia Dantas*

*Alexandre Queiroz Pereira*

A valorização dos espaços litorâneos, associada à consolidação das práticas marítimas modernas nos trópicos, conduz a delineamento de lógica de ocupação e ordenação do território centrada em espaço restrito e anteriormente ignorado pela elite e classe média.

O morar na praia, permanentemente ou ocasionalmente, torna-se moda, e implica o redimensionamento das cidades litorâneas, cujo arcabouço estrutural voltava-se para o interior e ignorava as zonas de praia. Nesses espaços concentravam-se as populações tradicionais, as quais desenvolviam práticas como a pesca ou outras associadas às atividades portuárias.

rias. Para essas zonas convergiram, também, populações menos abastadas, que as elegeram como lugar de moradia. Até o século XIX, o estabelecer-se na praia, ou visitá-la, não era concebido pela elite local, salvo quando se dirigia às regiões portuárias para se deslocar à Europa, e eventualmente a outras capitais brasileiras, ou, ainda, para receber amigos e produtos de consumo esperados ansiosamente.

Mencionado quadro começa a se modificar com a consolidação das práticas marítimas modernas associadas ao tratamento terapêutico: a fadiga da elite curada pelos banhos de mar e o tratamento de doenças pulmonares. A primeira, pautada nas qualidades curativas da água do mar, e a segunda, na qualidade do ar dos ambientes litorâneos. Ambas não suscitam lógica de urbanização marcante dos espaços litorâneos. Apenas constituem fenômeno de intervenção pontual que não coloca em xeque as práticas marítimas tradicionais (a pesca e o porto). No Brasil, o banho de mar não gozava das mesmas dimensões dos banhos de mar no Ocidente, provavelmente em virtude da fraca eficácia a ele atribuída pelo discurso médico local, que ressaltava, sobretudo, as qualidades curativas conferidas ao clima associadas à teoria lavoisiana do bem respirar (DANTAS, 2004).

Com a descoberta das zonas de praia pelos vilegiaturistas, esse quadro de urbanização pontual e pouco expressiva muda, paulatinamente, desde o início do século XX. Se até aquele momento o morar na praia era atributo exclusivo das populações tradicionais e pobres, estabelecidas em vilarejos de pescadores, a chegada dos vilegiaturistas, animados pelo anseio em estabelecer-se na praia, impõe nova racionalidade.

## **Primeiro Movimento: a descoberta das zonas de praia pelos vilegiaturistas (primeira metade do século XX)**

Esse gênero de uso instaura nova lógica de ocupação do espaço que associa a demanda de uma sociedade de lazer emergente à demanda por zonas de trabalho (pescadores) e por habitação (dos migrantes vindos do sertão). Assiste-se à inauguração de quadro característico das zonas de

praia na época em foco, com o enunciamento de quadro conflitual que desencoraja a continuidade da apropriação das zonas de praia pelas classes modestas e os pescadores, posto colocar em evidência duas lógicas de apropriação e ocupação: uma ligada ao espaço da produção, e outra ao do consumo (LEFEBVRE, 1986). No primeiro caso, do espaço da produção, a natureza transformada representava um dom, uma resposta a certas necessidades dos indivíduos. Essa lógica provocou a mudança dos espaços litorâneos em lugar de trabalho, de festa e de habitação dos pescadores e migrantes. No segundo caso, aquele do espaço do consumo, assiste-se à transformação da natureza em mercadoria oferecida aos amantes de praia.

Nessa nova realidade, a lógica de apropriação ora analisada, relativa às classes mais modestas e, principalmente, às classes abastadas, constrói modelo característico de valorização das zonas de praia nas capitais dos Estados nordestinos. Inicia-se o processo de urbanização das zonas de praia como resultado da demanda por espaços de lazer.

A vilegiatura marítima representa instauração de racionalidade associada à sociedade do ócio nos trópicos. Sua natureza consiste em deslocamento com o objetivo de estabelecer-se (fixar-se) em espaço privilegiado para seu exercício (zonas de praia). Incrementa-se, nesses termos, lógica díspare da preexistente, na qual esses sujeitos estabeleciam-se no sertão e nas serras, com suas famosas chácaras e sítios. O objeto de desejo desse novo vilegiaturista é a obtenção da segunda residência, construída nas praias das capitais nordestinas.

Com a chegada desses novos usuários, as zonas de praia das cidades mais dinâmicas do Nordeste são reanimadas. Tal dado implica a implementação de política de urbanização acentuada. A ligação das referidas zonas à cidade por linhas de bonde corresponde a um marco que possibilita aumento dos fluxos de pessoas às zonas de praia no sentido de se deliciar com o exercício das práticas marítimas modernas, notadamente o banho de mar com caráter recreativo e os passeios à beira-mar (DANTAS, 2002).

Desde suas origens, a vilegiatura é incapaz de conviver longamente com práticas marítimas de outra natureza. Onde ela se instala gera conflitos. Os pobres tendem a ser expulsos, relegados a espaços menos valorizados, longe da praia e dos seus instrumentos de trabalho (sítios nos portos de jangada).

Concentrado nas capitais nordestinas, esse movimento amplia-se após a segunda metade do século XX. Então, a vilegiatura marítima extrapola os limites da capital, deixa de ser fenômeno de caráter citadino, incorporando áreas rurais dos municípios vizinhos. Os primeiros vilegiaturistas (pioneiros) descobrem novos espaços de sociabilidade e, na sequência, os empreendedores imobiliários aproveitam-se do efeito de moda para oferecer loteamentos, sem nenhuma infraestrutura, aos seguidores desses amantes de praia (vilegiatura de massa).

## **Segundo Movimento: extrapolação dos limites da cidade (segunda metade do século XX - início século XXI)**

O extrapolação dos limites das capitais resulta, também, da dinâmica evidenciada por Claval (2004), aquela na qual a ideia de morar na beira-mar se torna moda para a elite. Denota, pois, emergência de processo de especulação imobiliária que incrementa o mercado de terra das zonas de praia. Contudo, o estabelecer-se ocasionalmente, em uma segunda residência, perde em força para o morar permanentemente, em uma primeira residência. Desse modo, a vilegiatura marítima escapa à tessitura urbana, incorporando áreas litorâneas dos municípios vizinhos das capitais e, no tempo, da totalidade dos municípios litorâneos dos Estados em foco.

## **Expansão Inicial da Vilegiatura Marítima: a espontaneidade da ação do vilegiaturista (anos 1960-1970)**

Esse segundo momento de consolidação da vilegiatura, sobretudo a expansão inicial, é de caráter espontâneo, sem planejamento, dado complicador para a essência da vilegiatura. Por tratar-se de atividade gestada na

cidade, necessita dispor de infraestrutura basilar para a utilização dos utensílios trazidos pelo vilegiaturista para as zonas de praia. Eles não vivem como os habitantes tradicionais; sua vida é regida pelo urbano. Embora de natureza “espontânea”, sua permanência só se torna possível com a implantação de infraestrutura. Mas o poder político desse segmento transfere para o Estado o ônus do estabelecimento de sistema de vias, elétrico e de telefonia, entre outros.

Apesar de ser de caráter espontâneo, suscitou fenômeno marcante de urbanização das zonas de praia dos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, de Pernambuco, do Rio Grande do Norte e Ceará. Grosso modo, implica a consolidação de um modelo inicialmente ocorrido nas capitais, cuja dimensão atinge a escala regional. Geram-se, a exemplo do modelo básico, conflitos em toda a extensão do litoral nordestino.

Como fenômeno demandador de infraestrutura, ele suscita ampliação da tessitura urbana na franja litorânea (zonas de praia), a ponto de ser mencionado por Pereira (2006) como um dos vetores de expansão da metrópole nos seus primórdios, leia-se capital e sua zona de influência direta, anos 1960-1970. Nesse mesmo sentido, Mello e Vogel (2004), em estudo desenvolvido sobre Maricá-RJ (1975 a 1995), remetem a transformações ocorridas nas zonas de praia como resultantes de demanda gerada no cerne da metrópole.

Tal racionalidade resulta da necessidade generalizada de lazer e inerente, nos termos propostos por Lefebvre (1961), à civilização industrial moderna. Indica-se quadro diferente do apresentado por Moraes (2007), ao vincular lógica de crescimento urbano nas cidades litorâneas, nos anos 1950, ao simples estabelecimento das indústrias associadas à zona portuária, com seus impactos positivos e negativos sobre a sociedade e o meio. A indicação do lazer como demanda gerada e imanente da civilização industrial fragiliza tese indicativa da indústria (secundário) como regente de lógica de organização territorial dos espaços litorâneos, fragilidade reforçada ao se apreender dinâmica econômica de cidades como o Rio de Janeiro, sempre dependente do setor terciário local (RIBEIRO, 2001).

A premissa é fortalecida ao considerar realidade vivenciada no Nordeste brasileiro. Nessa Região, a indústria só será implantada no final dos anos 1960, com o advento da SUDENE. Cidades como Salvador,

Recife e Fortaleza têm sua economia diversificada, em ordem decrescente de importância, com o estabelecimento de parque industrial. Entretanto, sua participação se dá como complemento ao forte setor terciário que se instala na Região e em virtude da implantação de organismos estaduais nas capitais nordestinas: SUDENE, DNOCS, BNB, Universidades Públicas, entre outros.

Esses organismos são responsáveis pela formação de classe média emergente, demandadora de segundas residências nos espaços litorâneos. Grosso modo, pode-se falar, na época, de demanda interna (concentrada na capital) por zonas de praia associada à necessidade generalizada por lazer. Acrescenta-se, nesses termos, a movimento de caráter elitista, dos primeiros vilegiaturistas, fluxo significativo de amantes de praias advindos do substrato médio da sociedade local, cidadina. Referido segmento tem sua demanda por áreas de lazer possibilitada graças à série de programas para facilitar a obtenção de imóveis ligados ao Sistema Financeiro da Habitação pensado pelo governo militar.

Com apoio em arcabouço metodológico construído por Carlos (2001, p. 13), incorpora-se à noção de produção a dimensão da vida do homem, com sua multiplicidade de aspectos não reduzidos simplesmente à dimensão econômica. Aponta-se, assim, a noção de reprodução ao “entendimento da sociedade em seu movimento mais amplo”, (...) “fora da esfera da produção de mercadoria e do mundo do trabalho”, estendendo-se ao plano do habitar e do lazer, aspectos aqui desenvolvidos no concernente à demanda por residências secundárias nas zonas de praia.

Nessa perspectiva, os antigos espaços de vilegiatura nas capitais são substituídos por espaços de moradia, e o uso ocasional das zonas de praia das capitais começa a perder importância em relação ao uso permanente. Morar na praia torna-se um objeto de desejo similar ao antigo hábito de veranejar. Tal desejo, reforçado pelo mercado imobiliário, redimensiona esses espaços e torna difícil a permanência de residências secundárias. Diante da situação, a única opção foi a de buscar espaços fora da cidade, mediante eleição de antigas áreas ocupadas por populações tradicionais, tais como locus de habitação e de trabalho, como espaços de vilegiatura. Os primeiros municípios a receberem essa onda de vilegiaturistas foram os municípios vizinhos das capitais nordestinas em foco. Dessa maneira,

torna-se comum entre os especialistas, quando lidam com a sociedade do ócio, remeter à ideia da fuga da cidade como condição à vilegiatura, à necessidade de lazer.

## **Expansão Contemporânea da Vilegiatura Marítima: lógica beneficiada pelo planejamento estatal e investimentos privados (final anos 1980 - anos 2000)**

Com o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR-NE), aponta-se fortalecimento do Estado local (governos locais – estaduais), com indicação de projetos próprios, definidores de suas ações estratégicas e de suas áreas prioritárias. Cada Estado, com seu PRODETUR (versão Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte), passa a captar recursos, nacionais e estrangeiros, no sentido de suscitar desenvolvimento da atividade turística, principalmente a internacional.

Nesse momento, o espaço – anteriormente apropriado e consumido pela elite local e classe média – é oferecido a novos usuários, depositários de nova prática marítima moderna, o turismo litorâneo. No intento de incluir o Nordeste no sistema mundo, como destinação turística, apresentam-se políticas de desenvolvimento valorativas dos ambientes litorâneos cujos desdobramentos suscitam intervenções infraestruturais e institucionais.

Os valores envolvidos, além de distribuição desigual por Estado, são direcionados a componentes diferenciados, englobando, nos termos indicados pelo Relatório Final do Banco do Nordeste do Brasil, quatro componentes: componente A, desenvolvimento institucional; componente B, obras múltiplas em infraestrutura básica e serviços públicos; componente C, melhoramento de aeroportos; componente D, estudos e projetos.

A consideração da variável componente indica quadro caracterizador de investimentos concentrados em infraestrutura potencializadora da atividade turística nordestina. Percebe-se importância dos investimentos do BID e local, na ordem decrescente, nos quesitos aeroportos, saneamento e transportes. No cômputo geral, os quesitos aeroportos e transportes

somados correspondem a US\$ 218,625 milhões (BID) e US\$ 147,032 milhões (local). Portanto, suplantam os valores atribuídos ao quesito saneamento: US\$ 118,256 milhões (BID) e US\$ 43,012 milhões (local). O motivo da destinação desses valores deslancha na caracterização de racionalidade determinante da produção de espaço da circulação, fundamentado na construção de aeroportos associados às vias litorâneas, os primeiros especializados na recepção de fluxos turísticos e as segundas garantidoras da distribuição desses fluxos nos espaços litorâneos.

Mencionada racionalidade é mais visível nos Estados da Bahia (BA) e do Ceará (CE), cujos investimentos em aeroportos (46,8% na BA e 34,2% no CE) e transportes (51,6% na BA e 26,2% no CE), com indicação dos valores envolvidos nas políticas adotadas nos dois Estados, refletem níveis de concentração superiores aos valores investidos nos demais Estados do Nordeste (Tabela 1).

Com os recursos advindos do PRODETUR 1, verificam-se avanços nos Estados, pois tais recursos são condição tanto à atração e distribuição dos fluxos turísticos como à implantação dos empreendimentos turísticos receptivos. O êxito das políticas empreendidas pelos Estados se evidencia na capacidade deles em se destacar em relação às outras destinações turísticas nordestinas.

Deixando leitura analítica de tal política à parte, o que chama a atenção são os desdobramentos resultantes da agregação dos benefícios infraestruturais pelo setor imobiliário, por alimentarem uma série de empreendimentos especializados na oferta de residências secundárias aos vilegiaturistas (locais, nacionais e internacionais) amantes de praia. Nessa perspectiva, o mercado imobiliário intensifica-se e incorpora áreas cada vez maiores, paralelamente à faixa de praia. Diante dessa intensificação, os consumidores dos espaços litorâneos perdem sua condição de aventureiros, e tornam-se mais exigentes quanto à infraestrutura existente no lugar.

Trata-se de desdobramento pouco estudado cujos primeiros resultados se materializam nos anos 1990 e 2000, apresentando quadro que implica o reforço quantitativo (em termos numérico e espacial) e o redimensionamento qualitativo (de caráter local ao acréscimo de demanda externa – nacional e internacional) da vilegiatura no Nordeste.

Quanto ao desdobramento de caráter quantitativo, pode ser apreendido na análise sobre residência secundária. Os dados que oficialmente quantificam e localizam as segundas residências no Brasil são originados do Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Contudo, o instituto recenseador não se utiliza da terminologia segunda residência, mas, sim, da denominação domicílio de uso ocasional. Esse termo é conceituado tecnicamente como “domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia, ou seja, usado para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes” (BRASIL, 2003, p. 233). Na elaboração do conceito, o órgão responsável indica alguns exemplos de uso. Todavia, o que realmente prepondera na classificação é a constatação da sazonalidade da ocupação.

De acordo com o IBGE, os domicílios recenseados se dividem em dois grupos: domicílios coletivos e domicílios particulares. O segundo grupo é ainda subdividido em duas espécies: domicílio particular ocupado e domicílio particular não-ocupado, sendo esta última espécie subclassificada como fechado, vago ou de uso ocasional. No entanto, anteriormente ao Censo de 1980, não existia a terminologia domicílio de uso ocasional, sendo esse tipo caracterizado como domicílio fechado.

Como observado, os Estados analisados contam com 244.084 residências secundárias em 1991 e 376.294 em 2000, isto é, 68,1% do constante na Região Nordeste. Sua distribuição se dá desigualmente, pois a Bahia conta com maior participação (126.176 residências secundárias em 1991 e 193.062 em 2000), seguida de Pernambuco (58.870 em 1991 e 85.291 em 2000), Ceará (39.462 em 1991 e 64.620 em 2000) e Rio Grande do Norte (19.576 em 1990 e 33.321 em 2000). Nesses termos, apresenta-se quadro com variação intercensitária positiva, cuja média dos Estados é de 54,1%. Menciona-se, também, média elevada suplantada pelos Estados do Rio Grande do Norte e do Ceará, com variações respectivas de 70,2% e 63,8%, valores acima dos notados na Bahia (53%) e em Pernambuco (44,9%). Demonstra-se dinamismo do fenômeno, com variação positiva em níveis acima dos 40%, bem como reforço de quadro preexistente em Estados com valores absolutos menores, notadamente Rio Grande do Norte e Ceará, cujas variações atingiram mais de 60% (Tabela 2).

**Tabela 1:** Investimentos PRODETUR-NE 1 em dólares, por Estado, componentes e porcentagem, segundo o total de investimentos

LOCALI-DADE	Total	%	Transportes	%	Saneamento	%	Aeroporos	%	Recup. e proteção ambiental	%	Recup. patrimônio histórico	%
BA	203.350.590,88	43,3	45.553.542,44	51,6	42.538.424,84	35,8	100.131.218,91	46,8	6.087.803,30	23,9	9.039.601,39	39,3
CE	132.921.253,32	28,3	23.150.884,12	26,2	31.641.130,83	26,6	73.187.239,58	34,2	4.941.998,79	19,4	0,00	-
RN	33.288.511,85	7,1	5.973.724,47	6,8	5.675.622,16	4,8	20.180.612,56	9,4	1.458.552,66	5,7	0,00	-
PE	30.973.373,16	6,6	7.887.128,73	8,9	6.660.003,32	5,6	3.104.380,43	1,4	0,00	0,0	13.321.860,68	58,0
Demais Estados	68.948.420,46	14,7	5.738.047,80	6,5	32.262.140,64	27,2	17.406.358,33	8,1	12.931.318,49	50,9	610.555,20	2,7
<b>Total</b>	<b>469.482.149,67</b>	<b>100</b>	<b>88.303.327,56</b>	<b>18,8</b>	<b>118.777.321,79</b>	<b>25,3</b>	<b>214.009.809,81</b>	<b>45,6</b>	<b>25.419.673,24</b>	<b>5,4</b>	<b>22.972.017,27</b>	<b>4,9</b>

**Fonte:** BNB, 2005.

Essa variação positiva reforça algumas tendências, tais como: valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos; intensificação do fenômeno em escala regional (da metrópole); adensamento de ocupação nas capitais metropolitanas. As duas primeiras tendências percebidas na primeira expansão da vilegiatura e a última, característica do momento contemporâneo, segunda expansão, serão discutidas com maior ênfase.

## Valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos

Todos os Estados apontam aumento percentual das residências secundárias em municípios litorâneos e queda percentual dos municípios não litorâneos. Na Bahia e em Pernambuco, Estados nos quais as residências secundárias em municípios não litorâneos têm participação superior aos litorâneos, percebe-se crescimento de 1,9% (BA) e 4,1% (PE) nos municípios litorâneos e decréscimo da mesma ordem nos não litorâneos. No Rio Grande do Norte e no Ceará, Estados nos quais as residências secundárias em municípios não litorâneos têm participação inferior aos litorâneos em 2000, tem-se crescimento de 2% (RN) e 3,8% (CE) de participação nos municípios litorâneos, contra queda nos não litorâneos nos mesmos valores.

Ênfase dada aos municípios litorâneos é apreendida com estabelecimento de relação entre contingente de residências secundárias e número de municípios litorâneos. Mencionados municípios, em menor número, dispõem de taxa de concentração ( $TC = B$  (total residências secundárias)/ $A$  (total municípios litorâneos) mais elevada. A taxa de concentração média de todos os municípios considerados é sempre abaixo da registrada nos municípios litorâneos e acima da dos não litorâneos. No Rio Grande do Norte, a taxa média é de 128,8 (1991) e 200,7 (2000), contra 522,3 (1991) e 764 (2000) dos municípios litorâneos. No Ceará, tem-se taxa média de 221,7 (1991) e 351,2 (2000) e dos municípios litorâneos de 1.017,70 e 1.621,20 respectivamente. Na Bahia, a taxa média é 212,28 (1991) e 315,2 (2000) e a dos municípios litorâneos de 1.241,49 (1991) e 1.997,70 (2000).

**Tabela 2:** Residência secundária na Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte – total, por município litorâneo e não litorâneo, taxa de concentração e variação inter-censitária

LOCALIDADE	1991				2000				Variação	
	Total mun. (A)	Total res. secund. (B)	Taxa concentração (B/A)	%	Total mun. (A')	Total res. secund. (B')	Taxa concentração (B'/A')	%	inter-censitária (%)	
<b>RN</b>	<b>152</b>	<b>19.576</b>	<b>128,8</b>	<b>100</b>	<b>166</b>	<b>33.321</b>	<b>200,7</b>	<b>100</b>	<b>70,2</b>	
Municípios litorâneos	19	9.924	522,3	50,7	23	17.571	764	52,7	77,1	
Mun. não litorâneos	133	9.652	72,6	49,3	143	15.750	110,1	47,3	63,2	
<b>CE</b>	<b>178</b>	<b>39.462</b>	<b>221,7</b>	<b>100</b>	<b>184</b>	<b>64.620</b>	<b>351,2</b>	<b>100</b>	<b>63,8</b>	
Municípios litorâneos	18	18.318	1.017,70	46,4	20	32.423	1.621,20	50,2	77,0	
Mun. não litorâneos	160	21.144	132,2	53,6	164	32.197	196,3	49,8	52,3	
<b>PE</b>	<b>168</b>	<b>58.870</b>	<b>350,4</b>	<b>100</b>	<b>185</b>	<b>85.291</b>	<b>461</b>	<b>100</b>	<b>44,9</b>	
Municípios litorâneos	12	23.869	1.989,10	40,5	14	38.070	2.719,30	44,6	59,5	
Mun. não litorâneos	156	35.001	224,4	59,5	171	47.221	276,1	55,4	34,9	
<b>BA</b>	<b>415</b>	<b>126.176</b>	<b>304</b>	<b>100</b>	<b>415</b>	<b>193.062</b>	<b>465,2</b>	<b>100</b>	<b>53,0</b>	
Municípios litorâneos	37	45.935	1.241,49	36,4	37	73.915	1.997,70	38,3	60,9	
Mun. não litorâneos	378	80.241	212,28	63,6	378	119.147	315,20	61,7	48,5	
<b>Total</b>		<b>244.084</b>				<b>376.294</b>			<b>54,1</b>	

Fonte: IBGE, Sinopses Preliminares dos Censos de 1991 e 2000.

Em Pernambuco o quadro não é diferente, e registram-se aí as taxas mais elevadas, 350,4 (1991) e 461 (2000) para as taxas médias e 1.989,10 (1991) e 2.719,30 (2000) para a taxa dos municípios litorâneos (Tabela 2).

Contudo, o reforço da alocação do fenômeno da residência secundária no litoral converge para o notado no quadro nacional, cujos maiores contingentes concentram-se, de acordo com o IBGE, em vinte municípios brasileiros de caráter litorâneo (IBGE, 2000).



## CAPÍTULO 2

### **Urbanização Litorânea das Metrôpoles Nordestinas Brasileiras**

*Eustógio Wanderley Correia Dantas*

*Alexandre Queiroz Pereira*

*Andreia Panizza*

No período em foco, a vilegiatura mostra-se como fenômeno de caráter metropolitano e associada, principalmente, aos espaços litorâneos. Tem-se reforço de tendência apresentada no momento da primeira expansão dessa atividade de lazer, com a constituição de uma vilegiatura marítima metropolitana nos Estados do Rio Grande do Norte, do Ceará, de Pernambuco e da Bahia.

No primeiro caso, do Rio Grande do Norte, sua região metropolitana dispõe: em 1991, de 6.910 residências secundárias, das quais 6.157

em municípios litorâneos (89,1% do total); em 2000, de 12.802 residências secundárias, das quais 11.426 situam-se nos municípios litorâneos (89,2% do total).

No segundo caso, do Ceará, a região metropolitana conta: em 1991, com 14.370 residências secundárias, 11.843 (82,4%) delas situadas em municípios litorâneos; em 2000, passa a 24.649, das quais 20.840 (84,5%) em municípios litorâneos. Tais valores representam 62% (1991) e 65% (2000) das residências litorâneas existentes no Estado.

No terceiro caso, de Pernambuco, sua região metropolitana possui: em 1991, um total de 21.968 residências secundárias, das quais 20.862 (92,2%) localizadas em municípios litorâneos; em 2000, atinge 31.321 residências secundárias, com 28.975 (92,4%) delas situadas em municípios litorâneos.

No último caso, a Bahia, sua região metropolitana conta: em 1991, com 29.108 residências secundárias, sendo 28.652 (98,43%) inseridas em municípios litorâneos; em 2000, com 43.900 residências do gênero, das quais 43.345 (98,74%) pertencentes a municípios litorâneos.

Os valores indicados nas regiões metropolitanas em foco, comparados ao volume de residências secundárias litorâneas em seus Estados, têm as seguintes representatividades para as regiões metropolitanas: de Recife, 84,9% e 76,1%; de Natal, 62% e 65%; de Fortaleza, 64,6% e 64,3%; de Salvador, 62,4% e 58,8%. Todos os valores correspondem respectivamente ao censo de 1991 e 2000.

De todas as regiões metropolitanas, a única a registrar aumento na participação das residências secundárias litorâneas metropolitanas em relação às do Estado foi Natal, com acréscimo de três pontos percentuais no interstício 1991-2000. As demais registraram queda: na casa dos oito pontos para Recife, dos três para Bahia e dos três décimos para Fortaleza. Tal quadro, longe de significar perda de relevância do fenômeno na condição de metropolitano litorâneo, evidencia de fato a consubstanciação de lógica de dependência e articulação entre os espaços litorâneos do Estado. As vias litorâneas construídas e articuladas aos aeroportos, tanto no sentido de cooptar e distribuir fluxos turísticos como de estabelecer relação de dominação da metrópole (notadamente a capital) sobre a zona costeira, permitem, também, expansão da segunda residência além dos seus limites iniciais, municípios vizinhos da capital. Desse tipo de

uso, são potencializadoras as melhorias nas vias de acesso e infraestrutura básica (energia elétrica, telefonia, entre outras) ao propiciar expansão espacial sem precedentes. Tal afirmação não fragiliza, pelo contrário, reforça, tendência de valorização dos espaços litorâneos pela vilegiatura – uma atividade marcadamente rural nos primórdios e atualmente marítima e urbana (vilegiatura marítima de forte conotação metropolitana).

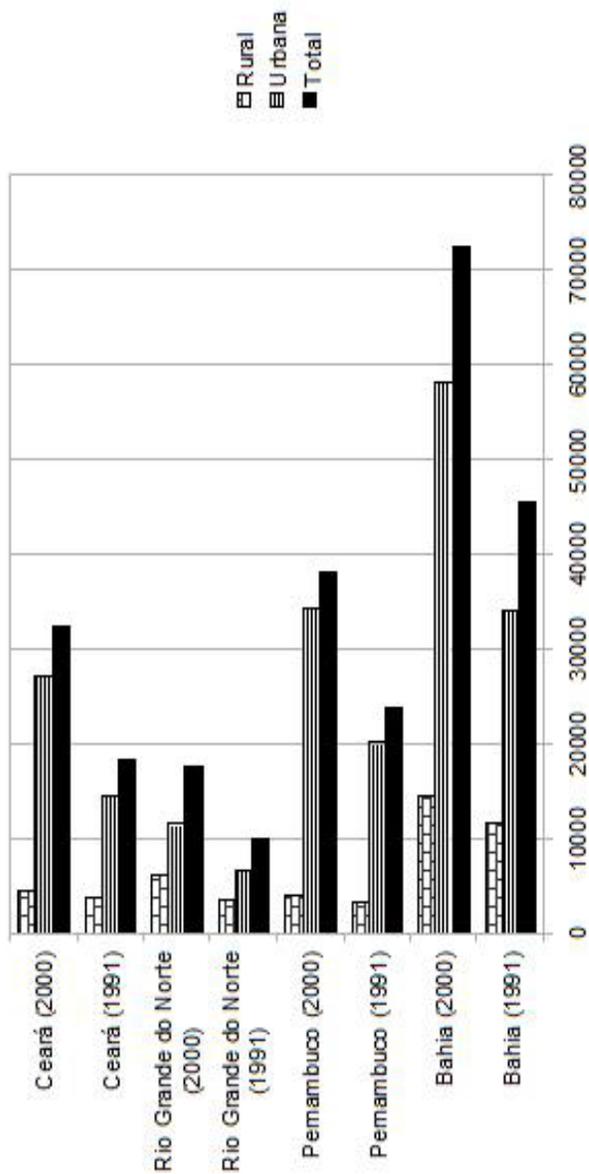
Desse modo, as quatro metrópoles apresentam movimento próximo, embora os valores envolvidos sejam diferentes. Em termos relativos, comparadas com as residências secundárias de natureza rural, as de natureza urbana sobressaem, com menor participação no Rio Grande do Norte (65,94% em 1991 e 65,35% em 2000), participação intermediária na Bahia (74,96% em 1991 e 80,04% em 2000) e no Ceará (79,79% em 1991 e 83,89% em 2000), e maior participação em Pernambuco (84,11% em 1991 e 89,83% em 2000). Como mostram os dados, a maioria dos Estados apresenta percentual superior no ano de 2000, se comparado a 1991, com exceção do Rio Grande do Norte (queda de 0,59% em termos relativos, apesar de o crescimento das segundas residências em termos absolutos ter sido positivo) (Figura 3).

## Adensamento de ocupação nas capitais metropolitanas

O fenômeno contemporâneo de consolidação da vilegiatura marítima metropolitana em foco possibilita revisão da máxima indicadora da segunda residência como prática com vistas à fuga da cidade e à procura de tranquilidade em ambientes oníricos, entre os quais os espaços litorâneos adquirem relevância. Ela evidencia variável singular de valorização dos espaços litorâneos que aponta para a importância das capitais metropolitanas nordestinas como depositárias das residências secundárias. Embora oscilem entre elas, as frequências (indicadas em seis classes) mais elevadas correspondem, grosso modo, às capitais.

No caso da Região Metropolitana de Salvador, o único município constante na frequência de 29,7% a 35,6%, evidenciadora da porcentagem de residências secundárias conforme o contingente total, é Salvador, seguido

**Figura 3** – Segundas residências nos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará, por natureza do domicílio (urbano e rural), 1991 e 2000



de Camaçari (frequência 23% a 29,7%) e Vera Cruz (na classe de 12% a 17,9% em 1991 e 17,9 a 23% em 2000). Os demais municípios metropolitanos têm participação menos importante, nas duas classes mais baixas: de 0,2% a 6,1% e de 6,1% a 12% (Figura 4).

Na Região Metropolitana de Fortaleza, a comparação entre dados de 1991 e 2000 indica quadro peculiar. No primeiro ano, há existência de dois municípios com frequência de 23,8% a 29,7: Fortaleza e Caucaia. No segundo ano, aproxima-se do indicado em Salvador, com participação de Fortaleza, a capital, na classe mais elevada: 29,7% a 35,6%. Dos demais municípios merecem destaque Aquiraz, incluso na frequência de 17,9% a 23,8%, seguido dos outros, que oscilam de 0,2 a 6,1 e de 6,1% a 12% (no caso de São Gonçalo do Amarante) (Figura 5).

Em parte, a Região Metropolitana de Recife assemelha-se ao comportamento inicial de Fortaleza, metrópole na qual a capital desfruta de papel de destaque com outro município em 1991. Na referida metrópole, Recife participa, em 1991, na classe de 17,9% a 23,8%, juntamente com Paulista e Itamaracá, seguidos de Jaboatão dos Guararapes na classe de 12% a 17,9%. Em 2000, a capital persiste na mesma frequência, acompanhada tão somente de Itamaracá, no extremo norte da metrópole. Paulista cai para a frequência abaixo, a de 12% a 17,9%. Os demais municípios inserem-se nas duas últimas classes: 0,2% a 6,1% e 6,1% a 12% (Figura 6).

A Região Metropolitana de Natal dispõe de comportamento diferenciado das demais. Nela, a capital não se inclui na classe de maior frequência, pois perde posição para o município litorâneo de Nísia Floresta, com participação entre 23,8% e 29,7%. Inserida na frequência de 17,9% a 23,8%, a capital é seguida, em 1991, dos municípios limítrofes de Parnamirim (ao sul) e Extremoz (ao norte). Este último, em 2000, passa a participar da mesma frequência da capital (17,9% a 23,8%). Os demais municípios participam das duas classes mais baixas: 0,2% a 6,1% e 6,1% a 12% (Figura 7).

A participação da maioria das capitais em classes mais elevadas e sua região metropolitana (29,7% a 35,6% para Salvador em 1991 e 2000, e Fortaleza em 2000; 23,8% a 29,7% para Fortaleza em 1991; 17,9% a 23,8% no caso de Recife em 1991 e 2000) seria suficiente ao reforço da tese da vilegiatura marítima como evento marcadamente metropolitano e associado, sobretudo, à capital. Natal consistiria, nessa perspectiva, mera exceção à

regra. Entretanto, convém ressaltar as possíveis razões desse comportamento, resultante das especificidades da lógica de ordenação do território da capital potiguar. Nela foi implantada zona de proteção pelos militares, atualmente zona de proteção ambiental, dado que reduziu, substancialmente, a possibilidade de oferta de terreno à beira-mar na cidade. Tal lógica induziu ocupação e incorporação de outras áreas, principalmente dos municípios próximos, adquirindo Nísia Floresta e Extremoz papéis de destaque na consolidação da vilegiatura.

Contudo, a ideia do morar ocasionalmente, dispor de segunda residência, fora da capital, deve ser revista. Trata-se de quadro característico da primeira expansão, anos 1960-1970. No período atual, as capitais nordestinas têm participação significativa, em termos absolutos, nesse domínio. Ao morar permanentemente (habitar na zona de praia como efeito de moda), retoma-se, com força, o morar ocasionalmente (vilegiatura marítima). O presente movimento reforça o mercado imobiliário, sempre ávido em abarcar nova clientela, especificamente a dos lazeres.

## A Vilegiatura se Impõe: quando o imobiliário articula o morar ocasionalmente à demanda turística

Os dados de 1991 e 2000 apontam para quadro não vislumbrado pelos governantes das metrôpoles nordestinas. Como movimento efêmero resultante da natureza sazonal do turismo, a busca de inserção da Região na dinâmica turística nacional e internacional foi sempre apreendida na perspectiva clássica.

Dos fluxos turísticos de massa movidos pelo simples anseio de viajar, sobressai a existência de grupos nacionais e estrangeiros movidos por outros anseios, notadamente o dos vilegiaturistas. Desejosos de se estabelecerem em localidades escolhidas, adquirindo uma segunda residência, eles impõem racionalidade que interage-redimensiona o mercado de terra local. Se o estabelecer-se na capital não era atraente para seus moradores, sequiosos de usufruir de outros espaços litorâneos, distantes do lugar de trabalho e

Figura 2

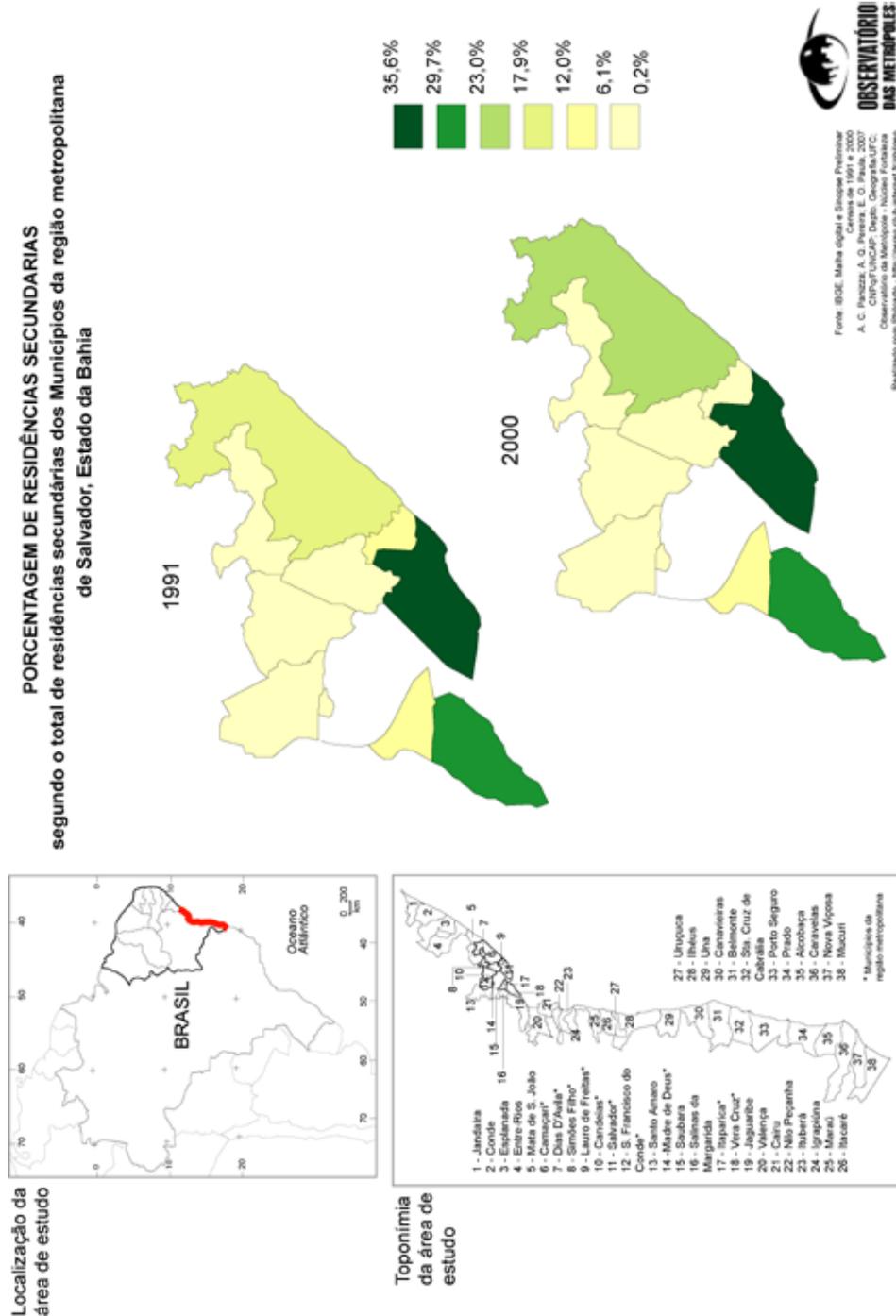


Figura 3

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS segundo o total de residências secundárias dos Municípios da Região Metropolitana de Fortaleza, Estado do Ceará**

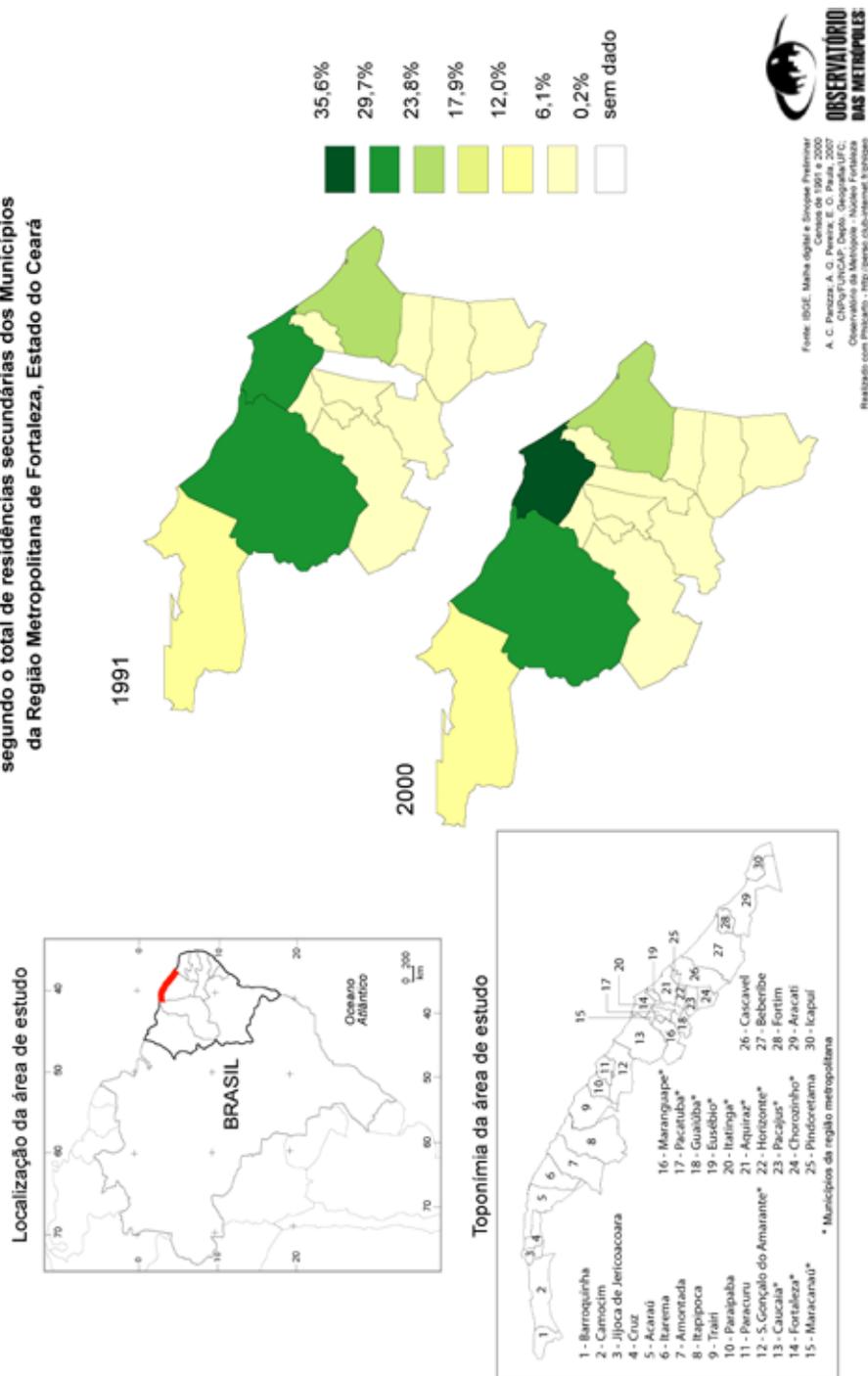
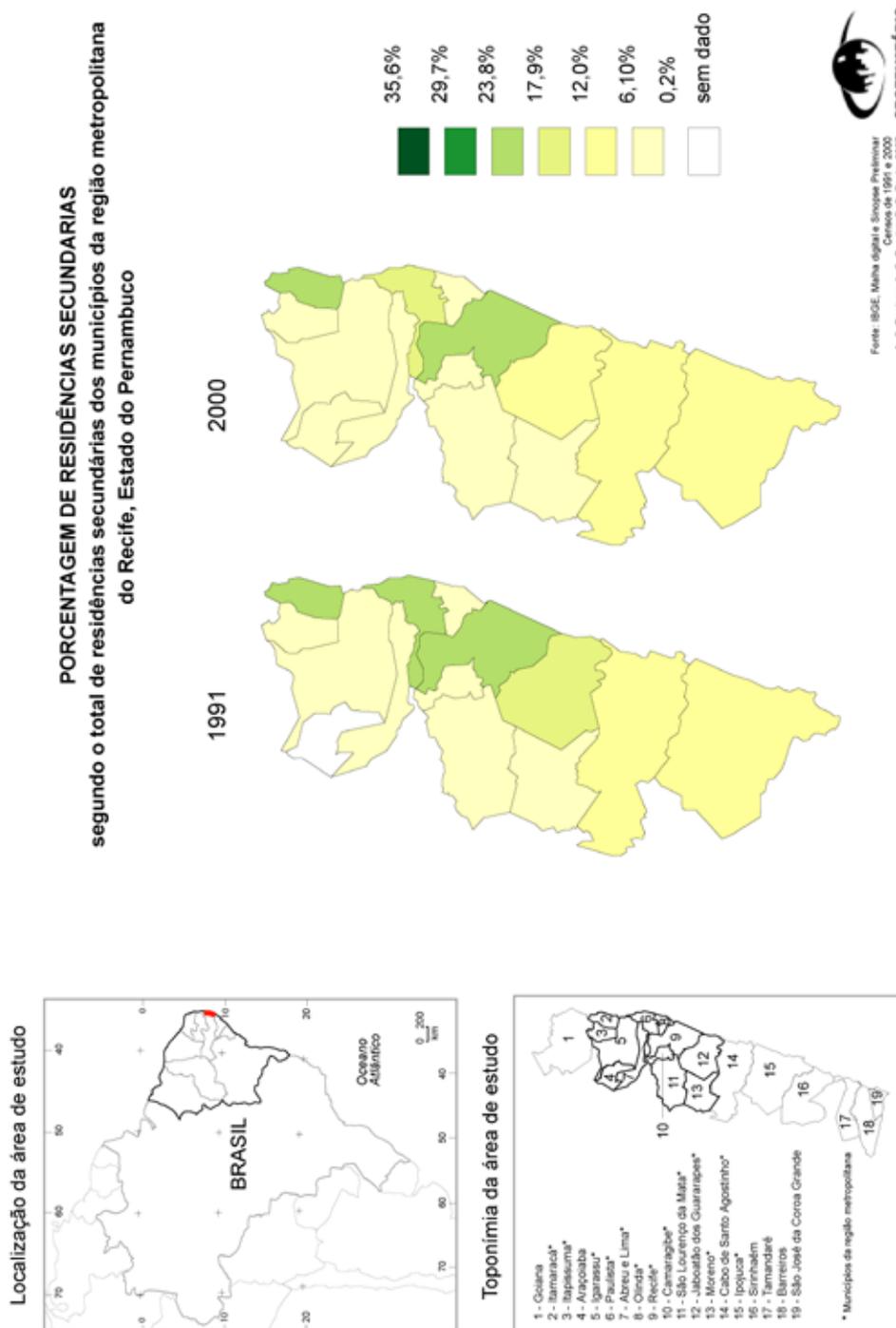


Figura 4





habitação, com a chegada de novos usuários esse impasse é rompido. Como espaço de lazer, as capitais são alvo dos projetos de consumo de vilegiaturistas procedentes de outras paragens, gerando mercado expressivo de venda de imóveis de uso ocasional.

A origem do vilegiaturista apresenta-se como variável importante na apreensão do desdobramento do mercado de terra nas zonas de praia nas metrópoles nordestinas. Pela origem é possível apreender dimensão espacial das demandas do grupo a que pertencem: vilegiaturistas autóctones (do lugar) e alóctones (nacionais e internacionais).

Para os vilegiaturistas autóctones, as capitais das metrópoles não se constituem como espaço prioritário de desejo. Seu interesse volta-se, em um primeiro momento, para os municípios litorâneos vizinhos e, posteriormente, com o incremento da infraestrutura urbana, para os demais municípios litorâneos. Nesse segmento, convém destacar movimento menos marcante de demanda por residências secundárias na capital e relacionado aos habitantes de outros municípios da metrópole.

Para os vilegiaturistas alóctones, tanto as capitais das metrópoles como as demais localidades litorâneas mostram-se como espaço de efetivação do desejo de obter uma segunda residência. Posto ser de natureza urbana, a vilegiatura marítima efetiva-se com tranquilidade tanto nas cidades grandes como nas médias, pequenas e nos vilarejos. O único objetivo é o de dispor da ambiência marítima com todo o conforto característico da sociedade urbana.

Mas o morar ocasionalmente ou permanentemente nas zonas de praia das metrópoles nordestinas diversifica o mercado imobiliário. Ávida em morar na praia, a clientela induz valorização dos espaços litorâneos nas capitais e, na contemporaneidade, nas antigas áreas de vilegiatura, situadas nos municípios vizinhos. Acrescenta-se a essa clientela, no caso das capitais, vilegiaturistas alóctones desejosos de espaços de lazer nos espaços litorâneos, dado também verdadeiro para os demais municípios litorâneos.

Nesse contexto, a demanda por espaços de lazer nas zonas de praia nordestinas é motivadora de ações, direcionadas por grupo de empreendedores, os quais se especializam ao longo do tempo, a princípio atendendo a uma demanda local, principalmente de uma classe média que segue movimento iniciado pela elite; e recentemente alcançando a uma demanda

externa (de brasileiros e estrangeiros que descobrem as paragens litorâneas dos Estados nordestinos).

Tal enfoque merece um tratamento detalhado, apreendendo o desdobramento dessa demanda no território nordestino, especificamente nas metrôpoles. Entretanto, a dificuldade de obtenção de dados junto às municipalidades envolvidas conduz a realizar, mera e simplesmente, uma abordagem parcial, centrada na Região Metropolitana de Fortaleza. Nesses termos, apresenta-se quadro característico de uma parcela da Região, cuja desmistificação poderá auxiliar na evidenciação da problemática em foco.

Embora os dados obtidos junto às prefeituras dos municípios litorâneos cearenses não representem grau de refinamento esperado, por apresentar deficiências na indicação do número total de proprietários ou no detalhamento de dados relacionados aos segmentos de vilegiaturistas, sua análise (Tabela 9) possibilita a apreensão da vilegiatura autóctone e alóctone. Isso justificaria a inexistência do cadastro de contribuintes originários de fora do País e do Estado, no caso respectivo de Fortaleza e Caucaia. Os dados de Caucaia revelam o grau de importância dos contribuintes de Fortaleza. No cadastro do IPTU, os proprietários são exclusivamente originários da capital, 19.837 contribuintes, não constando informações quanto a outras procedências. Contudo, os dados de Fortaleza indicam as dimensões autóctones, com 580 contribuintes, e alóctones, de caráter nacional, com 487. Aquiraz apresenta quadro mais complexo, tanto em termos quantitativos como do tipo de contribuinte: autóctone – 59.593, de Fortaleza, e 1.602, do Ceará; alóctone – 1.034, de origem nacional, e 20, internacionais.

Embora pouco ou nem sequer evidenciada nos arquivos das municipalidades em foco, percebe-se, nos últimos anos, aquecimento do mercado imobiliário pela vilegiatura marítima originária do exterior, em plena constituição na Região e mobilizadora de volume razoável de recursos provenientes do estrangeiro e em associação com grupos locais-regionais.

A presença desses capitais na Região indica quadro pouco considerado pela bibliografia. Primeiro, por tratar-se de fenômeno recente na história da Região. Segundo, em virtude de a análise da realidade pelos estudiosos do turismo não se voltar à apreensão das zonas de intersecção entre dois movimentos: o do turismo litorâneo e o da vilegiatura marítima. Grosso modo, a não apreensão dessa intersecção suscita reflexão em torno

**Tabela 3:** Contribuintes não residentes nos municípios litorâneos e inscritos no cadastro do IPTU – Fortaleza, Aquiraz, Caucaia e São Gonçalo do Amarante - 2007

ORIGEM	Municípios litorâneos/contribuintes IPTU			
	Fortaleza	Aquiraz	Caucaia	São Gonçalo do Amarante*
Fortaleza	-	59.593	19.837	-
Ceará	580	1.602	-	-
Nordeste	227	135	-	-
Norte	33	59	-	-
Sul	3	45	-	-
Sudeste	218	624	-	-
Centro-Oeste	3	171	-	-
Argentina	-	1	-	-
Portugal	-	18	-	-
França	-	1	-	-

\* Estágio organizacional pouco avançado do município impediu obtenção dos dados.

**Fonte:** Secretaria de Planejamento e Finanças dos Municípios de Caucaia, Fortaleza, Aquiraz e São Gonçalo do Amarante, 2007.

das políticas de desenvolvimento associadas unicamente ao turismo receptivo e aos seus impactos no espaço.

Somente nos últimos anos emergem discursos concernentes à importância da vilegiatura como dimensão econômica. O mercado imobiliário a reinventa, e disponibiliza a segunda residência aos amantes de praia, articulando-a à “indústria turística” nos momentos de alta estação (hospedagem extra-hoteleira).

Esse gênero de comportamento é apreendido no atendimento de demanda por hospedagem gerada pelo fluxo turístico via Fortaleza. No período compreendido entre 1997 e 2005, a segunda residência, embora perca em importância para o setor hoteleiro, se mantém próxima dos valores notados nesse setor. De 1997 a 2000 ela varia de 48,4% (1998) a 53,5% (1997). De 2001 a 2005 tal participação diminui, oscilando de 39,6% (2003) a 46,8% (2002). Apesar da queda, os valores citados permanecem significativos, e denotam a importância da segunda residência no atendimento da demanda turística por hospedagem (Tabela 11).

Grupo privado de Portugal, representado pelo Banco Privado Português, indica virtualidade desse segmento no Ceará, enfatizando investimentos do gênero no Brasil da ordem de 20 bilhões, dos quais 350 milhões destinados ao complexo turístico Aquiraz Riviera, e 250 milhões em projetos imobiliários na Prainha e na Lagoa do Catu, ambos na Região Metropolitana de Fortaleza. A tese apresentada por eles é a dos projetos de segunda residência aportando maior ganho para o Estado, posto implicar a criação de demanda por serviços locais (funcionários e manutenção) e a geração de impostos (IPTU, ISS, entre outros).

Outro dado a destacar, na divulgação desse gênero de empreendimento, é a possibilidade do proprietário da residência secundária obter renda extra com o aluguel do imóvel em época de alta estação (casa/apartamento aluguel), um acréscimo à sua natureza clássica e associada ao usufruto de espaços de lazer (casa própria) (Tabela 11).

Mas a importância da vilegiatura na capital e nos municípios litorâneos nordestinos não pode conduzir à análise homogeneizadora. Seus impactos são inversamente proporcionais à dimensão do núcleo urbano. Sua presença é mais marcante nos vilarejos do que nas cidades grandes. Nos primeiros ela se impõe na paisagem, revertendo a dinâmica de áreas

anteriormente rurais, que se constituem, sob o peso de processo de urbanização intenso, em urbanas. Nas segundas, sua presença na paisagem não é marcante. Ela se dilui numa massa urbana que torna sua apreensão difícil. Tal dificuldade de apreensão conduz os especialistas a se voltarem à análise do fenômeno fora da grande cidade, indicando-o, grosso modo, como representativo dos vilarejos, das pequenas cidades.

Essa complexidade pode ser apreendida a partir de adoção de análise comparativa entre a residência secundária (uso ocasional) e o domicílio particular (uso permanente). Na indicação de abordagem além do absoluto (restringindo a residência secundária a ela mesma), englobando o relativo, apresenta-se quadro diferenciado do observado anteriormente.

Na relação residências secundárias e domicílios particulares, as capitais apresentam porcentagens pouco significativas nos quatro Estados. Nesse caso, as porcentagens das capitais das Regiões Metropolitanas de Fortaleza, Natal, Recife e Salvador se enquadram na classe inferior da legenda (0,4% a 10,7%).

No conjunto, a Região Metropolitana de Fortaleza apresenta as menores porcentagens de residências secundárias segundo o total de domicílios particulares. Os índices variam nas duas classes inferiores, ou seja, entre 0,4% e 21,4%. Fortaleza, em 1991, apresenta somente 0,92% de residências secundárias conforme o total de domicílios particulares; em 2000, 1,29%. Nesse caso, os valores mais significativos são dos municípios de Aquiraz (18,39% em 1991 e 21,14% em 2000), São Gonçalo do Amarante (14,2% em 1991 e 14,68% em 2000) e Caucaia (8,34% em 1991 e 8,3% em 2000). Portanto, os dois primeiros municípios representam a classe de porcentagem mais elevada (10,7% a 21,4%) da Região. Exceção à lógica de valorização dos espaços litorâneos é Eusébio (12,14% em 1991 e 10,61%). Concorreu no primeiro ano com São Gonçalo do Amarante e Aquiraz e manteve taxas superiores a Caucaia. Apesar de não ser um município litorâneo, tal comportamento explica-se por se beneficiar da ambiência litorânea de Aquiraz, região do Porto das Dunas (Figura 9).

Amplitude muito próxima é encontrada nos municípios litorâneos do Estado do Ceará, cuja porcentagem de residências secundárias segundo o total de domicílios particulares varia entre 0,8% e 21,6%, abarcando, também, as duas classes inferiores da legenda. Apesar da criação de novos municípios

Tabela 4: Perfil da demanda turística via Fortaleza. Demanda de hospedagem - 1997 a 2005

MEIOS DE HOSPEDAGEM	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Total	100,0	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Hoteleira - subtotal</b>	<b>46,5</b>	<b>51,6</b>	<b>49,2</b>	<b>48,2</b>	<b>54,5</b>	<b>53,2</b>	<b>60,4</b>	<b>53,3</b>	<b>54,1</b>
Hotel	37,0	44,2	39,7	35,9	41	34,6	42,6	36,6	34,6
Apartment-Hotel	2,7	2,7	2,3	3,8	5,2	4,2	4,1	2,1	2
Pousada	6,6	4,4	7	8,3	6,8	13,8	13,4	14,2	17,2
Albergue	0,2	0,3	0,2	0,2	1,4	0,6	0,3	0,4	0,3
<b>Extra-hoteleira - subtotal</b>	<b>53,5</b>	<b>48,4</b>	<b>50,8</b>	<b>51,8</b>	<b>45,5</b>	<b>46,8</b>	<b>39,6</b>	<b>46,7</b>	<b>45,9</b>
Casa parentes/Amigo	44,7	41,3	42,8	38,6	34,3	38	33	37,1	36,9
Casa própria	3,0	1,7	2,7	3,5	2,4	3,3	2,2	4,7	3,5
Casa/Apto. aluguel	2,1	1,4	1,9	3,6	4,3	3,7	2,5	3,6	2,2
Outros	3,7	4	3,4	6,1	4,5	1,8	1,9	1,3	3,3

Fonte: Secretaria de Turismo do Ceará.

litorâneos (Fortim, desmembrado de Aracati, e Jijoca de Jericoacoara, de Cruz), os índices encontrados em 1991 e 2000 são muito próximos. A única exceção à regra é Icapuí (sito na divisa do Ceará com Rio Grande do Norte), que em 1991 possui de 0,8% a 11,2% residências secundárias segundo o número total de domicílios particulares, e em 2000 registra a porcentagem de 11,2% a 21,6% (Figura 10).

Comparativamente a Fortaleza, a Região Metropolitana de Natal possui uma situação mais diversificada. Nísia Floresta sobressai, com porcentagem mais elevada de residências secundárias segundo o total de domicílios particulares (classe de 32,1% a 42,4%). Trata-se de município limítrofe (sul) da região metropolitana. O segundo município mais importante no setor norte, Extremoz, adquire destaque somente em 1991, quando se insere na classe de 21,4% a 32,1%. Experimentou, então, aumento expressivo no número de domicílios particulares e consequente redução na porcentagem de residências secundárias, passando de 25,76% em 1991 para somente 3,61% em 2000. Situação contrastante é encontrada em Ceará-Mirim, onde houve redução do número de domicílios particulares, pequeno aumento do número de residências secundárias e, por consequência, aumento na porcentagem de residências secundárias segundo o total de domicílios, de 4,63% em 1991, para 10,3% em 2000 (Figura 11).

No conjunto dos municípios litorâneos, Grossos, Touros e Maxaranguape se inserem na mesma classe de Nísia Floresta. Em 1991, Grossos, com 34,03%; em 2000, Maxaranguape e Touros, com respectivamente 33,46% e 33,57%. Dado peculiar é a emergência de Tibau no cenário. Desmembrado de Grossos, em 1997, dispõe da maior frequência de residências secundárias em relação aos domicílios particulares dos municípios litorâneos do Estado (63,2%). Após desmembramento, Grossos perde destaque, e Tibau se beneficia da proximidade em relação a Mossoró e ao interior da Paraíba (Figura 12).

Na Região Metropolitana de Recife, a exemplo do ocorrido em Fortaleza e Natal, os municípios limítrofes se destacam dos demais (inclusos na classe inferior de 0,4% a 10,7%). Os destaques são: Ipojuca (ao sul), com 14,6% em 1991 e 14,9% em 2000; Itamaracá (ao norte), incluso na classe mais elevada, com 62% em 1991 e 60% em 2000. Ao se observar o conjunto dos municípios litorâneos, percebem-se valores mais expressivos para além

da região metropolitana. Em direção ao sul, sobressai Tamandaré, emancipado em 1997 de Rio Formoso, com 41%. Uma porcentagem menos expressiva encontra-se na direção norte, Goiana, com 12% em 1991 e 16% em 2000 (Figuras 13 e 14).

Em relação aos demais municípios, a Região Metropolitana de Salvador dispõe de comportamento singular. A lógica da linearidade, evidenciadora de frequências importantes em seus limites, é fragilizada. Nela as frequências mais elevadas concentram-se na hinterlândia de Salvador, na região do Recôncavo Baiano, denotando nesses termos forte frequência nos municípios localizados em seu extremo sul. Ao se considerar os municípios litorâneos, destacam-se Vera Cruz (42,4% a 52,8%, nos dois anos) e Itaparica (32% a 42,4%) (municípios metropolitanos) e, ao mesmo tempo, Saubara (da classe 32% a 42,4% em 1991, para a classe de 42,4% a 52,8%). Os outros municípios litorâneos inserem-se nas duas classes inferiores (0,8% a 11,2% e 11,2% a 21,6%) (Figuras 15 e 16).

Conforme demonstra a análise dos dados, nas capitais as residências secundárias se diluem entre os domicílios particulares. As capitais das regiões metropolitanas estudadas registram menos de 2% de residências secundárias segundo o número de domicílios particulares; exceto Salvador, com 2,04% em 2000.

Tanto na Região Metropolitana de Fortaleza quanto na de Natal encontram-se mecanismos denotadores da transformação de uso ocasional em permanente. Caucaia (CE) e Extremoz (RN) são bons exemplos dessa transformação em marcha. O melhoramento das vias de acesso e a relativa proximidade com suas capitais possibilitam concorrência efetiva entre os usos supramencionados e em favor do relacionado ao uso permanente. Tal fato é evidenciado no aumento de 63.636 domicílios particulares em Extremoz, entre 1991 e 2000; também explica a redução na porcentagem de residências secundárias de 25,76% para 3,61%, no mesmo período. Em Caucaia, referido mecanismo ainda não foi evidenciado pelos números; porém, os fatores para ativar o processo estão postos. Essa hipótese deve ser verificada com os dados do próximo censo.

Como observado, os municípios das regiões metropolitanas os quais se destacam com porcentagens mais elevadas encontram-se nas Regiões de Recife e Salvador. Porcentagens superiores a 50% de residências secun-

Figura 6

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS  
segundo o total de domicílios particulares dos Municípios  
da Região Metropolitana de Fortaleza, Estado do Ceará**

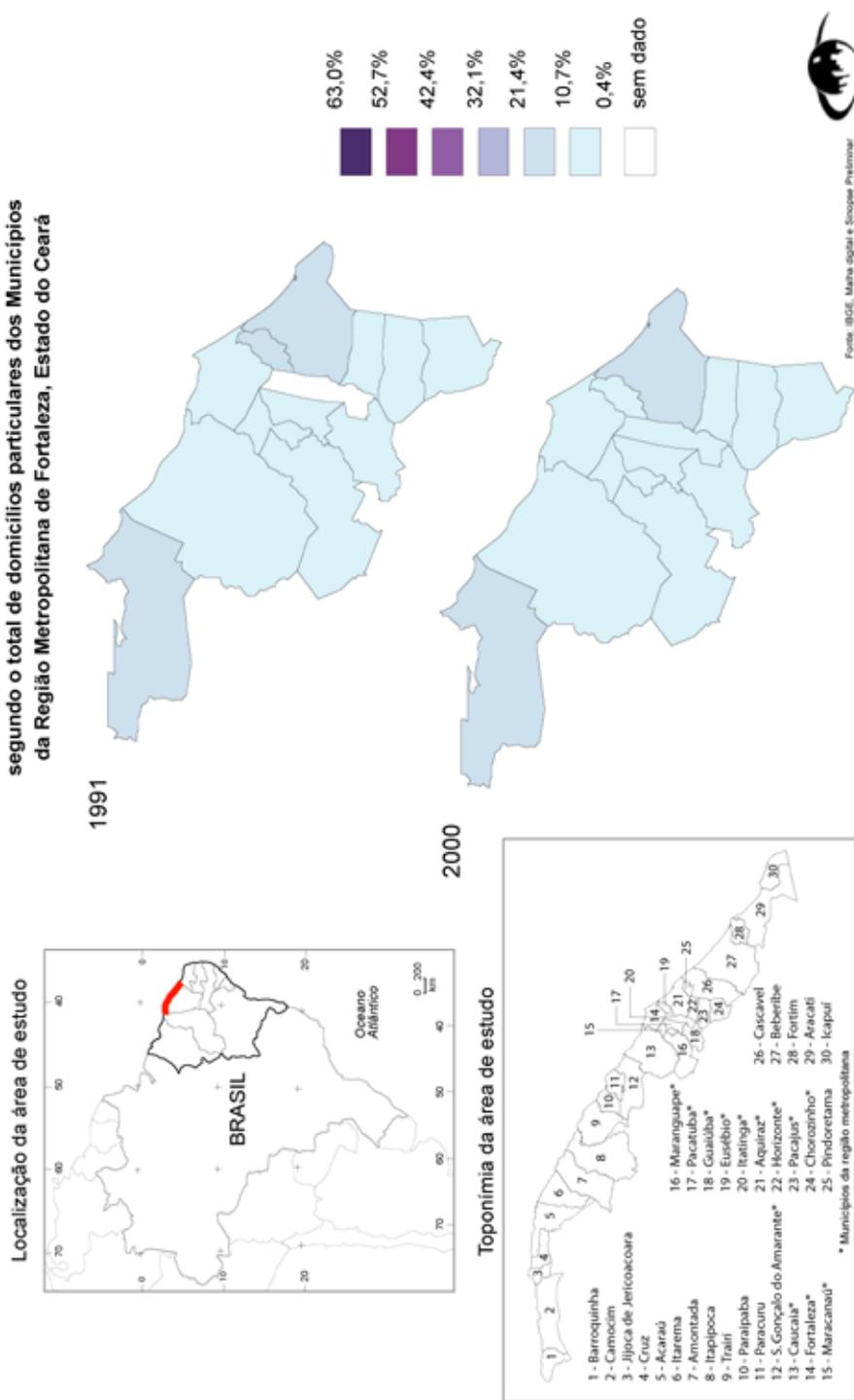


Figura 7

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS**  
segundo o total de domicílios particulares dos Municípios litorâneos,  
Estado do Ceará

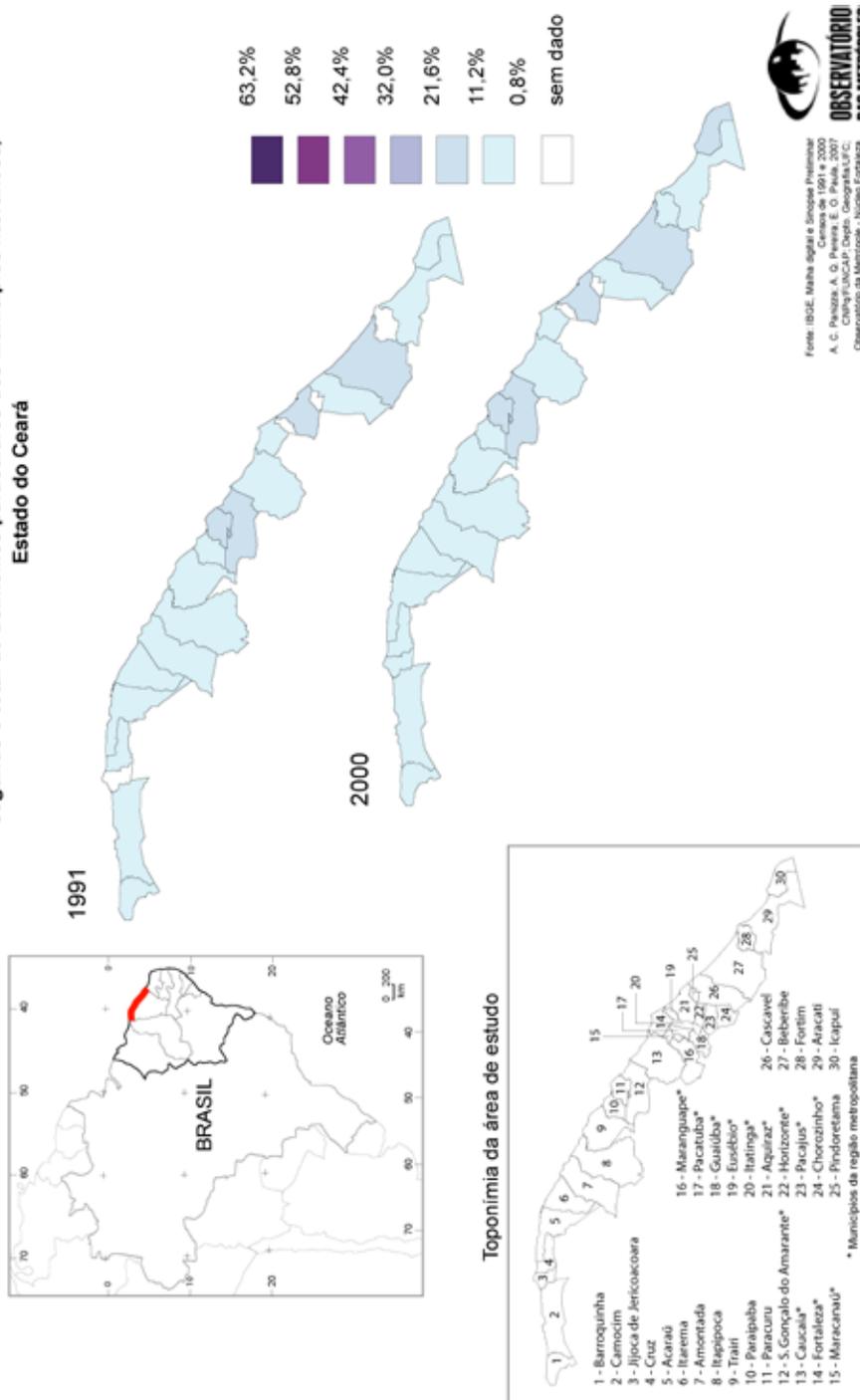


Figura 8

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS segundo o total de residências secundárias dos Municípios da região metropolitana de Natal, Estado do Rio Grande do Norte**

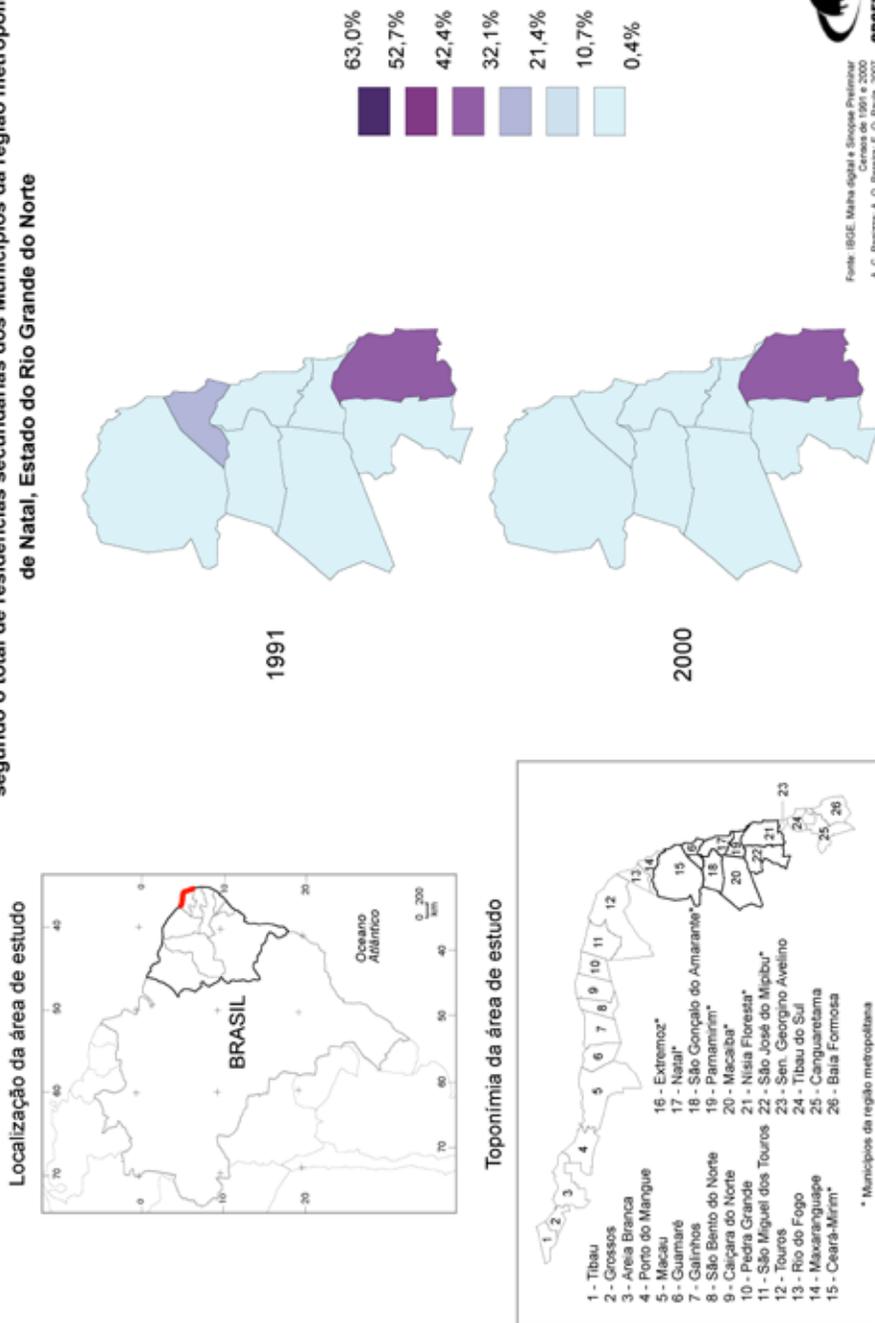


Foto: IBGE. Mapa digital e Síntese Preliminar  
 do Atlas do Brasil. Brasília, DF: IBGE, 2007.  
 A. C. Panizza, A. Q. Pereira, E. O. Paiva, 2007.  
 CNPq/FUNCAP/Depto. Geografia/UFC.  
 Observatório da Metrópole - Núcleo Fortaleza  
 Realizado com Philcarto - <http://www.cib-estamat.org.br>

Figura 9

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS  
segundo o total de domicílios particulares dos Municípios litorâneos,  
Estado do Rio Grande do Norte**

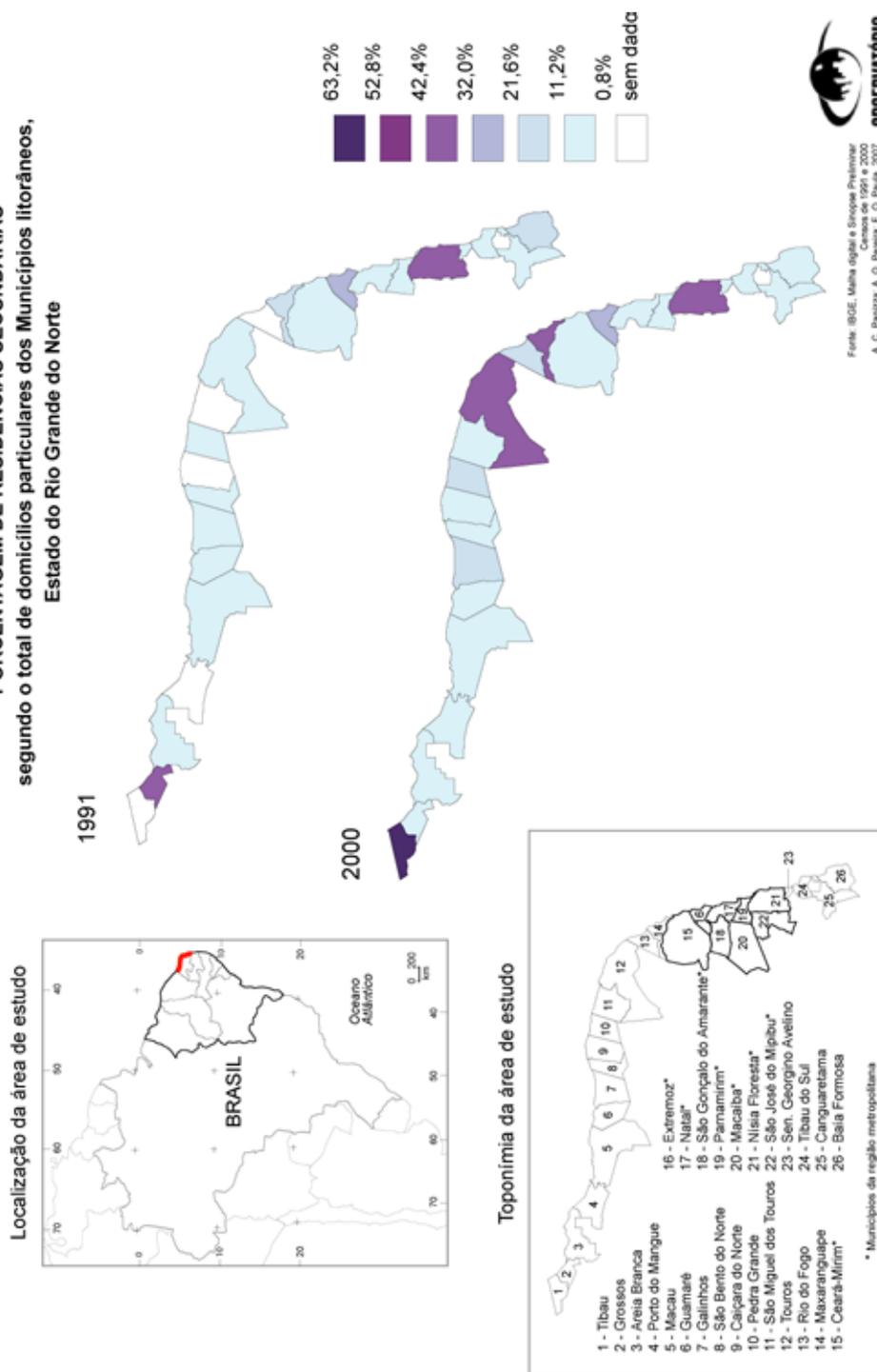
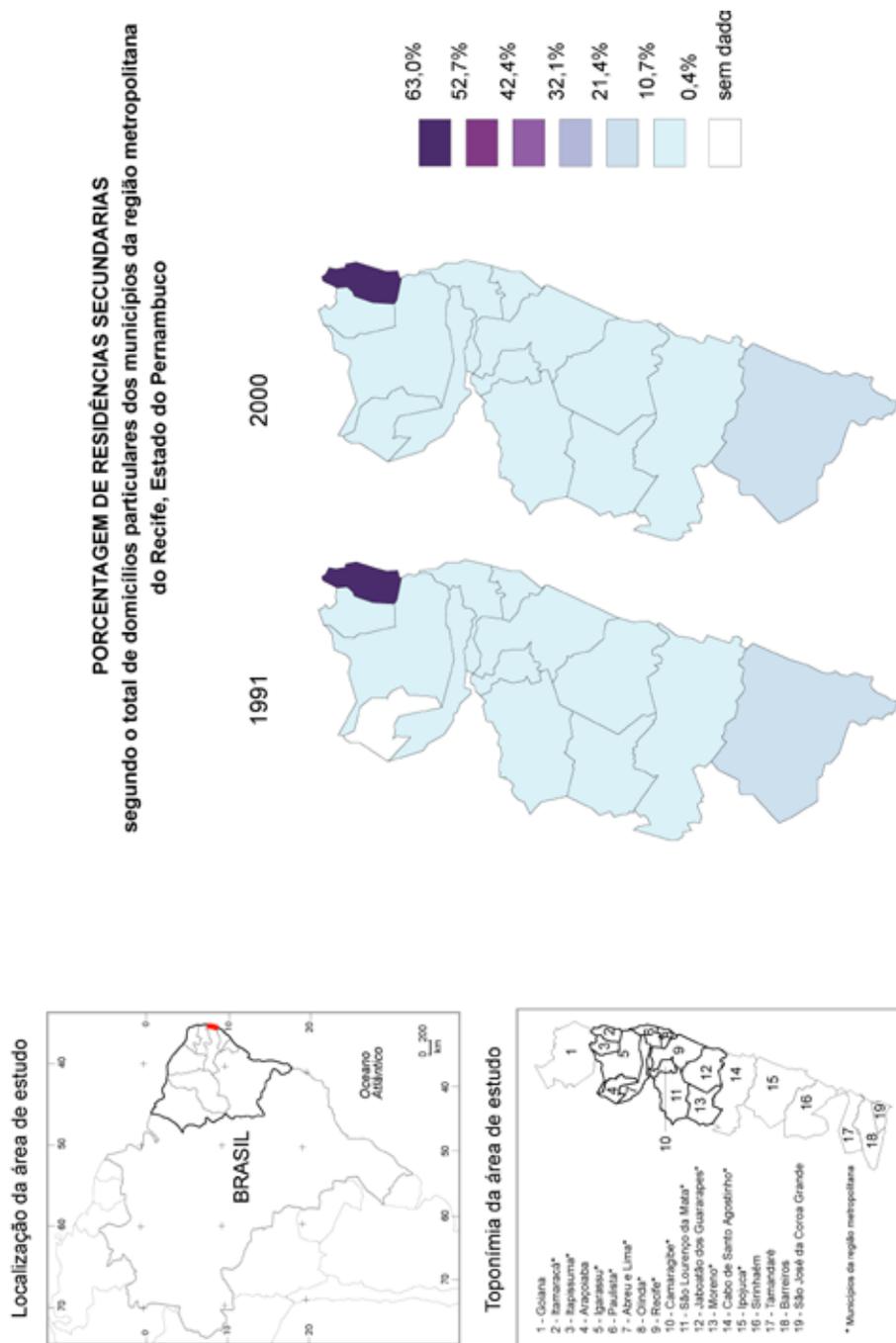


Figura 10



Fonte: IBGE, Mapa digital e Síntese Preliminar dos Censos de 1991 e 2000  
A. C. PANIZZA, A. G. PEREIRA E O. PIETRI, 2007  
CNPq/FUNCAP, Depto. Geografia/UFC, Observatório da Metrópole - Núcleo Fortaleza  
Realizado com ProMap - <http://pmap.club-internet.br/promap>

Figura 11

**PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS segundo o total de domicílios particulares dos municípios litorâneos, Estado de Pernambuco**

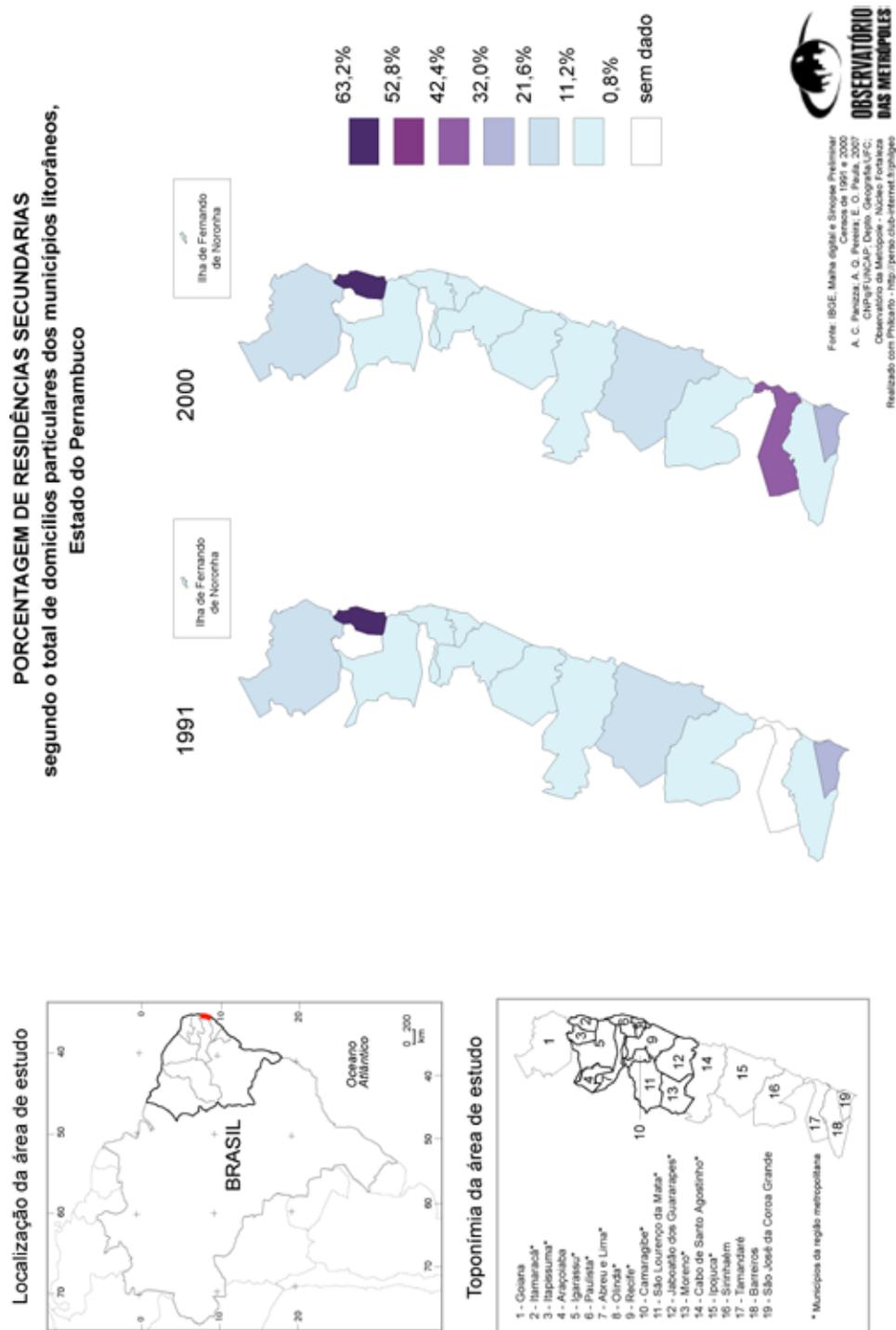


Figura 12

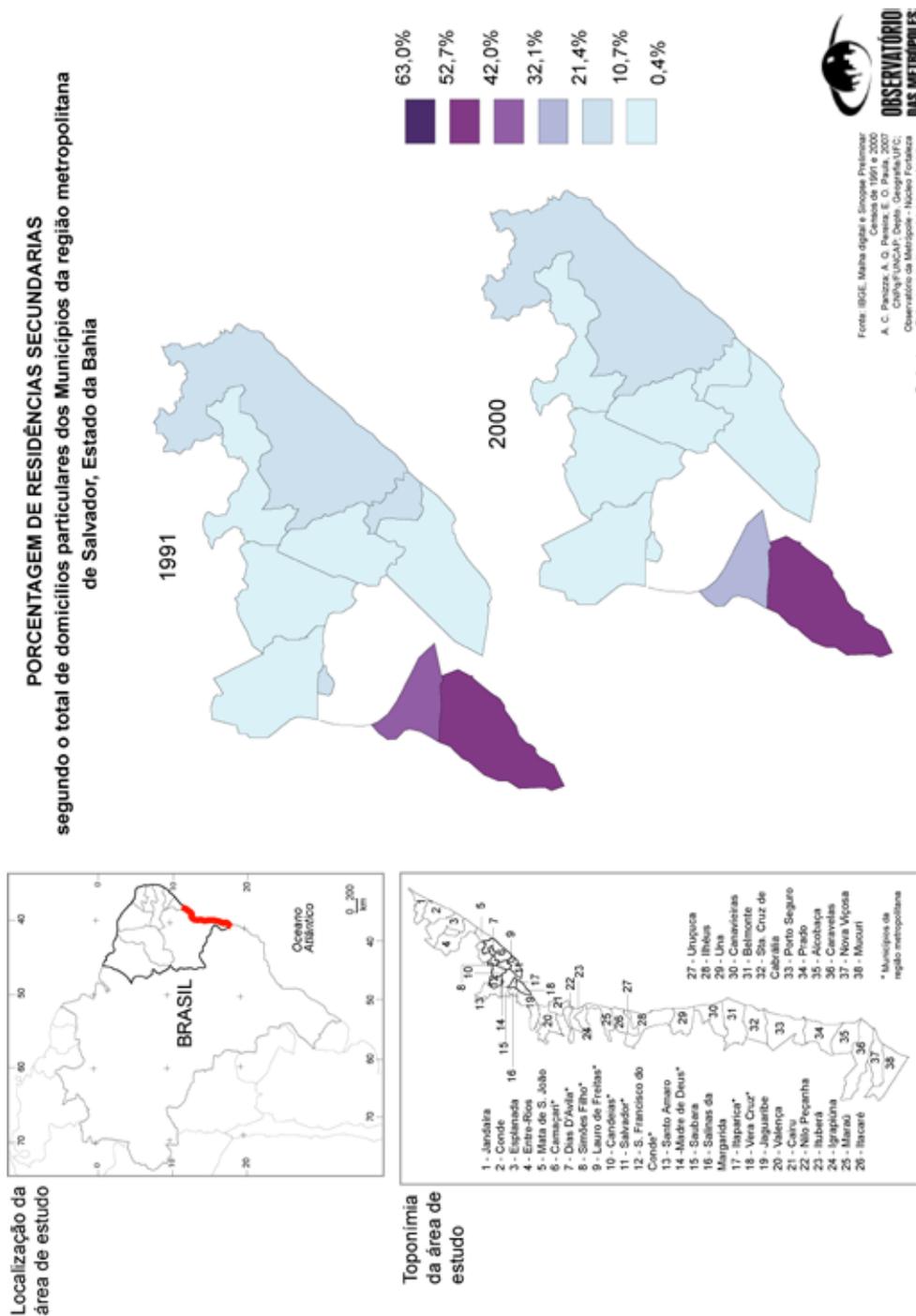
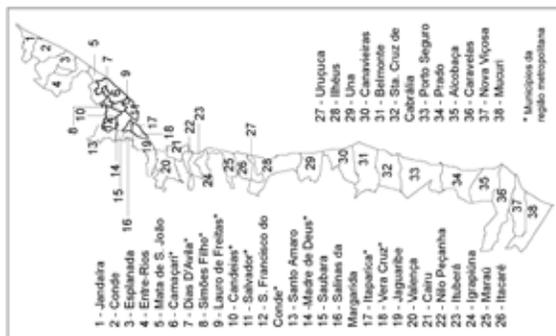


Figura 13

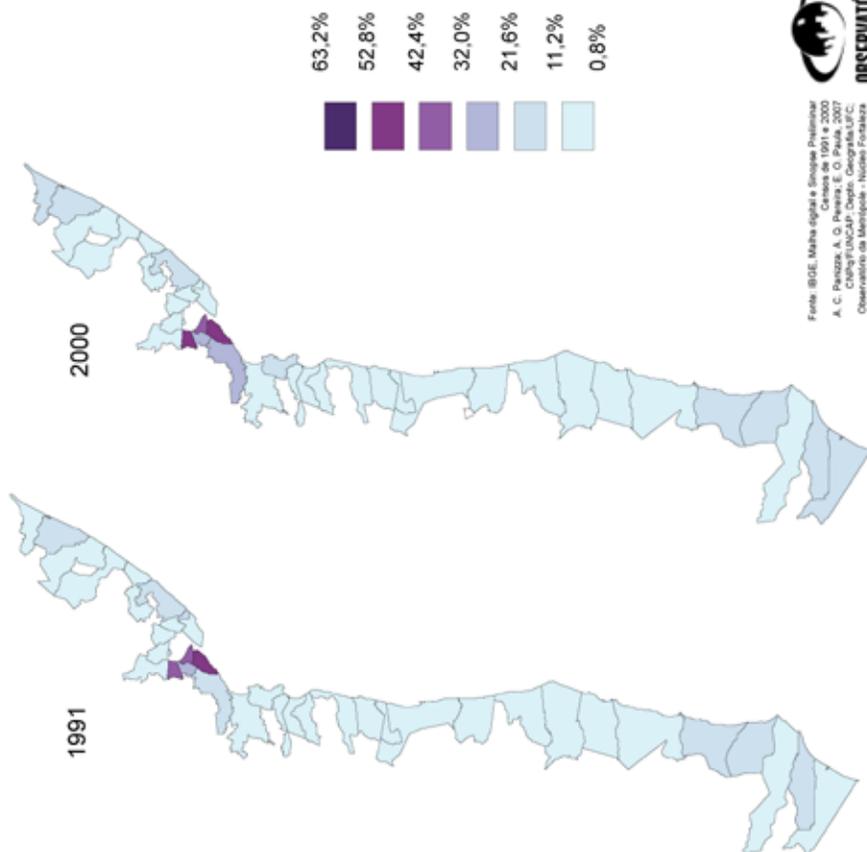
Localização da área de estudo



Toponímia da área de estudo



PORCENTAGEM DE RESIDÊNCIAS SECUNDARIAS segundo o total de domicílios particulares dos Municípios litorâneos, Estado da Bahia



Fonte: IBGE, Malha sigilar e Sinopse Preliminar do Censo de 1991 e 2000. A. C. Pinheiro, A. O. Ribeiro e C. A. de Sá. CENSO DE 1991: Cidades do Nordeste. CENSO DE 2000: Cidades do Nordeste. Observatório das Metrôpoles - Núcleo Fortaleza. Realizado com Phidart - http://persa.dab-internet.br/phidart

dárias segundo o número de domicílios particulares são encontradas, no período estudado, em Itamaracá (PE) e Vera Cruz (BA).

Ainda como notado, a Região Metropolitana de Fortaleza apresenta baixas porcentagens. Verificou-se maior dinamismo fora da região metropolitana nos municípios da divisa do Ceará com o Rio Grande do Norte: Icapuí (8,39% em 1991 e 12,61% em 2000) e Tibau (63,19 em 2000). Em 1991, Tibau estava ligado ao município de Grossos, quando esse já contava com 34% de residências secundárias. Com o desmembramento, Tibau passou a ter mais de 60% de residências secundárias (dado de 2000). Essa região parece ter um dinamismo próprio, talvez ligado a Mossoró (RN).

O mar e o marítimo tornam-se, no final do século XX, verdadeiro fenômeno de sociedade. Atraem especial atenção dos cientistas sociais, desejosos de apreender o desdobramento de lógica de valorização dos espaços litorâneos, que se consolida na medida em que acontece a propagação das práticas marítimas modernas, representativas de novas possibilidades de ordenamento e de uso dos espaços litorâneos pela sociedade. Quando mudanças paulatinas nas representações sociais desmistificam o, até então, desconhecido, os espaços à beira-mar tornam-se objetos de desejo. Concomitantemente, o desenvolvimento de novas tecnologias de comunicação, distribuição de energia e transporte “aceleram” o tempo, “encurtando” os espaços. Os meios de comunicação de massa (especialmente a televisão) constroem imagens segundo as quais as zonas de praia são caracterizadas como paraísos terrestres.

No final do século XIX, início do século XX, no cerne do sonho pelo mar, dá-se a implementação das práticas marítimas modernas no Brasil pela elite, cujos desdobramentos vão possibilitar aproximação gradativa da sociedade local em relação aos espaços litorâneos. Tal movimento consolida-se com a vilegiatura marítima e, mais recentemente, com o turismo litorâneo.

A primeira prática marítima moderna caracteriza-se por extrapolar pioneiramente os limites das capitais (locus nos quais as práticas marítimas modernas foram gestadas), instaurando nas zonas de praia dos municípios litorâneos, inicialmente os vizinhos e atualmente a totalidade daqueles inscritos na zona costeira, conflito com populações tradicionais, sobretudo os pescadores artesanais.

De prática marítima delineada na capital e resultante de demanda da elite local sequiosa por espaços litorâneos, percebe-se no tempo, como resultado de transformações no domínio socioeconômico (ampliação da classe média no País) e tecnológico (implantação de infraestrutura urbana além da cidade, notadamente viária, energética e de telecomunicação), tendência de incorporação crescente e gradual da totalidade das zonas de praia dos municípios litorâneos componentes da zona costeira brasileira.

Nos termos ora mencionados percebe-se intensificação de processo de incorporação das zonas de praia à tessitura urbana em função de duas racionalidades: a da capital e a da metrópole.

O primeiro movimento, característico da primeira metade do século XX e relacionado aos limites da capital. O segundo, delineado a partir da segunda metade do século XX, extrapola os limites da cidade (capital) e incorpora a metrópole.

Como prática marítima moderna, a vilegiatura é exercício das populações citadinas e funciona como um dos elementos de constituição da sociedade urbana. Os maiores índices de proprietários de segundas residências advêm dos grandes aglomerados urbanos. No contexto internacional, Colás e Cabrerizo (2004) indicam, no caso espanhol, dados que corroboram essa premissa. Concebe-se íntima ligação entre a vilegiatura e a urbanização litorânea (MORAES, 2007).

Entre as práticas sociais desenvolvidas na zona costeira, a vilegiatura melhor representa a expansão do tecido urbano metropolitano. A consolidação das relações da sociedade com o mar e o marítimo, seguida da propagação dessas relações nos demais espaços, respalda-se na instituição da urbanização e expansão da metrópole.

Ao mesmo tempo, a construção de segundas residências no litoral constitui vetor considerável de espalhamento do urbano, tanto em relação às formas espaciais, quanto às novas condições de vida. Associadas aos parcelamentos urbanos, às vias rodoviárias bem estruturadas, e às próprias edificações de segundas residências, dispersas ou aglomeradas (PANIZZA et al., 2004; PANIZZA, 2005), as formas atendem às necessidades recreativas dos moradores metropolitanos. Desta feita, tais construtos são exemplos representativos da materialização do urbano no espaço litorâneo. A partir desse fenômeno, a sociedade urbana na metrópole, principalmente em sua cidade

núcleo, cria elos mais fortes com os demais municípios litorâneos: metropolitanos e não-metropolitanos.

Na vilegiatura marítima do Nordeste brasileiro se evidencia desdobramento de demanda por espaços de ócio, especificamente litorâneos, que nascem na cidade e extrapolam seu domínio. Gestam, assim, uma rede urbana paralela à zona de praia, tendente a se densificar no tempo, como expressão das metrópoles em constituição. Com tal incremento apresenta-se lógica de organização espacial paralela à zona de praia, baseada no aeroporto e nas vias litorâneas, permitindo prolongamento sobre o litoral. Tal lógica, diametralmente diferenciada da reinante até então, coloca as zonas de praia dos Estados em foco sob a dependência direta das capitais e sem mediação de centros urbanos intermediários, gestando rede urbana paralela à zona de praia inclinada a se densificar no tempo, como expressão das metrópoles em constituição.

Com a vilegiatura marítima, associada na contemporaneidade ao turismo litorâneo, as zonas de praia das cidades litorâneas tropicais são redescobertas. A cidade e seus cidadãos redescobrem parte esquecida em suas geografias, denotando necessidade de releitura do arcabouço teórico metodológico até então empregado na análise urbana. Resta-nos suplantar tradição nos estudos empreendidos; a de descartar, veementemente, o lado mar, direcionando o olhar para a parte continental em consonância com o enfoque empreendido por aqueles que estudam as cidades continentais, matrizes do saber urbano, evidenciadas na bibliografia básica do gênero.



# PARTE III

## IMOBILIÁRIO TURÍSTICO E INVESTIMENTOS PRIVADOS



# CAPÍTULO 1

## **A Estruturação do Turismo e do Imobiliário nas Metrópoles Nordestinas: Conceitos Básicos e Antecedentes**

*Angela Lúcia Ferreira*

*Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva*

**R**ecentemente no Nordeste brasileiro uma nova dinâmica de atuação do mercado imobiliário tomou forma, principalmente nas metrópoles e em seu litoral. Caracterizada pelo aumento na intensidade dos negócios imobiliários, pela produção de novas áreas de expansão urbana e turística, e pela expressividade dos impactos socioambientais, essa nova dinâmica revela cada vez mais o imbricamento do segmento turismo e do setor imobiliário, denominado aqui como imobiliário-turístico.

Tal fenômeno possui um duplo caráter inovador. Primeiro, por colocar em evidência novas práticas e novas estratégias existentes na incorporação imobiliária recente, com intensidades diferentes e com especificidades historicamente determinadas (no período de 2001 a 2007) em quatro metrôpoles nordestinas – Salvador, Recife, Fortaleza e Natal. Segundo, por destacar mudanças significativas na escala de atuação e capitalização das empresas imobiliárias sobre esses territórios. Nos dois capítulos subsequentes, tais inovações são detalhadas tanto no aspecto das estratégias quanto no referente ao capital envolvido. Entretanto, antes de tal detalhamento, é importante pontuar breves notas sobre a relevância da produção desse imobiliário-turístico nas metrôpoles nordestinas, sua relação com a produção imobiliária “convencional” e com as formas anteriores de atuação do mercado imobiliário. Nesse sentido pergunta-se: o que ocorreu nos últimos seis anos trata-se de uma relevante reestruturação do próprio segmento imobiliário ou apenas uma diversificação de atividades do turismo, a partir de uma demanda externa? Quais as diferenças significativas que o imobiliário-turístico evidencia a ponto de se propor uma conceituação própria a esse segmento do imobiliário? Como a entrada do imobiliário-turístico influencia o processo recente de expansão do espaço metropolitano das cidades?

Tais questões são fundamentais, pois delas passa a depender uma das hipóteses de sustentação do conceito de imobiliário-turístico, qual seja, a ideia de uma sinergia existente entre o circuito de incorporação imobiliária e de valorização turística, desafio que se mostra importante uma vez que, até o presente momento, a literatura acadêmica trata de forma separada a análise dos dois circuitos. Pela ótica dos estudos sobre o mercado imobiliário, o turismo é apenas uma face da demanda existente; já pelo viés das análises sobre o turismo, o mercado imobiliário é um elo na cadeia de produção dos equipamentos (basicamente entendida como construção civil). Por esse motivo, visita-se – embora de forma inicial – elementos conceituais importantes relacionados ao turismo e ao imobiliário.

## Modificações no turismo (décadas de 1980 e 1990)

Antes de evidenciar a situação das atividades turísticas nas décadas anteriores – 1980 e 1990 – é necessário abordar uma conceituação básica do que aqui se chamará “turista genérico”. Para os estudos sobre o Turismo, via de regra, a figura principal e fundamental é a capacidade do turista em flexionar os atributos da oferta e demanda dos destinos. O turista genérico é um agente molecular com capacidade ilimitada de deslocamento, alvo das Políticas Públicas e estratégias empresariais do turismo, das pesquisas de demanda e competitividade, que ajustam cada produto turístico-espacial (praia, montanha, rio, cidade, centro histórico, ou outro) a um desejo de deslocamento desse turista. Tal desejo envolve diferentes gostos e gastos turísticos, medidos basicamente na ponta do destino, e que são traduzidos em gráficos de fluxos de embarques e desembarques. O objetivo primordial do estudo estratégico do turista genérico é compreender sua tipologia para, assim, focalizar na comercialização do produto turístico-espacial, adequando os territórios ao tipo de demanda potencial e latente no mercado emissor.

Para caracterizar esse turista genérico é possível buscar em alguns autores elementos de reflexão sobre as características do turismo e do turista como, por exemplo, no trabalho de Guilherme Lohmann e Alexandre Panosso Netto (2008), com destaque à demanda:

Em turismo, o conceito de demanda compreende os indivíduos cujas necessidades incluem o ‘consumo’ e a experiência dos lugares. Turistas compram suvenires e roupas, usam serviços, tais como meio de hospedagens e parques de diversões. No entanto, seus motivos principais geralmente recaem sobre o destino turístico em si, uma vez que um turista em Paris ou em Roma poderá querer experimentar a ‘atmosfera’ que lá existe e se tornar parte da comunidade local. O consumo de lugares turísticos manifesta-se como a experiência subjetiva do turista (LOHMANN e PANOSSO NETTO, 2008, p. 237).

Existe uma necessidade de ajustar oferta e demanda no turismo, como em qualquer setor econômico. No ajuste, o lugar deve ser transformado, passando de mero recurso para atrativo e, finalmente, produto. É

neste último que se materializa a mercadoria comercializada, disponível ao consumo nacional, regional ou internacional.

Ao final da década de 1970 surgem as primeiras políticas estatais no Brasil de apoio ao setor turístico, por meio de investimentos na transformação dos atrativos em produtos. Dentro de uma política econômica nacional/regional alguns fundos específicos como o Fundo de Investimento do Nordeste (FINOR) passaram a apoiar empreendimentos hoteleiros nas capitais com maiores possibilidades de capturar o turista genérico. A Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR), órgão estatal de promoção do turismo do Governo Federal, delineava, naquele momento, os eixos dessa política de investimentos, levando aos estados e municípios obras e formas inovadoras (à época) de publicidade e comercialização (BENI, 2006).

Entretanto, segundo Mário Carlos Beni (2006), a EMBRATUR focalizou a estratégia de demanda no turista internacional (com hotéis de luxo) em vez do mercado interno. Isso vinha de encontro ao cenário mundial, uma vez que no final da década de 1970 se configurava uma crise econômica que frustrou as expectativas do mercado turístico e do Estado. Apesar disso, e por meio de pesados subsídios públicos, ocorreu a instalação em toda a zona costeira nordestina de projetos de grande envergadura fundamentados na concentração (formação de cluster) do sistema hoteleiro de luxo integrado em trechos da orla marítima, que só vieram a gerar recursos efetivos em meados da década de 1990.

No Rio Grande do Norte, um exemplo desse período foi a implantação pelo governo do Estado, a partir de 1980, do megaprojeto Parque das Dunas e Via Costeira – PD/VC. A Via Costeira ocupou fração do litoral do município de Natal, consistindo na disposição de hotéis paralelos à linha de praia e ao cordão dunar. O modo de viabilização do Projeto PD/VC foi dirigido pelo governo do Estado do Rio Grande do Norte, com a formalização de Unidades Turísticas a partir da desapropriação dos terrenos e da redação de termos de concessão, além dos financiamentos à iniciativa privada que, desse modo, entrou como aplicador dos recursos públicos. Somente em meados da década de 1980 se iniciou a construção de equipamentos hoteleiros, e até o presente momento (2009) não se alcançou a totalidade do que estava previsto. Em contrapartida, no litoral sul (municípios de Nísia Floresta e Parnamirim), as residências de uso ocasional para

moradores de Natal foram construídas mais intensamente nas décadas de 1980 e 1990, com a ausência ou a pouca eficiência, no entanto, de instrumentos de controle e planejamento municipal ou estadual. No caso do RN, o PRODETUR/NE-I possui um papel de ampliar a capacidade de deslocamento pelo litoral sul, além de inserir nos municípios costeiros um novo fluxo de visitantes nacionais e estrangeiros modificando, assim, o perfil do turismo estadual a partir de 1999.

Na Bahia, o destaque foi o Projeto Linha Verde (rodovia BA-099), concluído em 1993, ligando a Região Metropolitana de Salvador com os municípios do litoral norte do Estado (Mata de São João, Entre Rios, Esplanada, Conde e Jandaíra). A Linha Verde viabilizou, em 2000, o megaprojeto Costa do Sauípe, marco na implantação de resorts do tipo all inclusive na região. O litoral norte da Bahia, até a década de 1980, havia sofrido pouca pressão do turismo sobre suas áreas ambientais naturais. Entretanto, com a melhoria do acesso viário pela BA-099, um movimento de construção de residências secundárias intensifica-se a partir de meados da década de 1990. A Linha Verde e a Costa do Sauípe foram fundamentais para a configuração do Polo Costa dos Coqueiros, definido pelo PRODETUR/NE-I, inclusive por se constituir na maior “âncora turística” do litoral norte da Bahia.

Já em Pernambuco, o início da ocupação litorânea sul não foi devido aos grandes projetos turísticos, mas, sim, à produção intensiva do mercado imobiliário de lotes e casas destinadas a moradores ocasionais, da metrópole recifense, notadamente em Ipojuca. Esse modo de integração ao turismo será responsável por drásticas modificações socioambientais no litoral até a consolidação do Polo Costa Dourada e dos investimentos do PRODETUR/NE-I a partir de 1995 (ANJOS, 2005).

No Ceará, desde 1982 o Plano de Metas Governamentais estadual destaca o turismo como importante fonte de investimentos, principalmente internacionais. Entretanto, como aponta Cleide Bernal (2004, p. 72), apenas em 1990 ocorre a dinamização do turismo em Fortaleza, e de 1995 em diante nas diversas áreas costeiras, com a implantação das ações do PRODETUR/NE-I.

Nesse quadro geral das políticas de turismo para a região, pode-se observar que o turismo no Nordeste brasileiro, como setor econômico representativo, é ainda recente e a urbanização da orla, de forma mais intensa,

por segundas residências data de pouco mais de 25 anos. A fragilidade dos estudos e das pesquisas antes de 1990 sobre o perfil do turista e a falta de informação são fatores que contribuíram para a pouca estruturação do mercado nas décadas anteriores. A forte presença do poder público na elaboração de políticas, projetos e implantação de infraestrutura constituiu-se uma marca relevante no cenário de ampliação do turismo nos municípios das regiões metropolitanas do . Assim, o Estado apresenta um papel protagonista no apoio ao trade turístico nas áreas estudadas e o investimento privado bastante dependente das linhas de financiamento e das decisões do governo federal, estadual e, em menor grau, o municipal.

Entretanto, cabe destacar uma transição (a partir de 1990) no turismo nordestino marcada pela entrada de novas formas de hospedagens extra-hoteleiras. Isso não significa a superação da tipologia “quarto de hotel” (Unidades Hoteleiras – UHs), pelo contrário, coloca a implantação de projetos de uso misto, articulando residências secundárias, formas de partilha e fracionamento de UHs e até mesmo a comercialização de lotes, chalés e apartamentos integrados em um mesmo complexo turístico e de lazer. Estudo do Ministério do Turismo e da Fundação Getúlio Vargas aponta que em 2005 foram lançados , no segmento de segundas residências, 10.003 unidades contra 16.446 em 2007. Para o Nordeste, o estudo apontou que cerca de 40% do estoque produzido é vendido para turistas estrangeiros que se tornam proprietários (MTUR/FGV, 2008, p. 24).

## Modificações no Imobiliário (décadas de 1980 e 1990)

O volume crescente no número de turistas, ou o chamado “turismo de massa”, é um fenômeno novo (posterior a 1980) no Nordeste brasileiro, com exceções singulares, como Salvador.

Já a intensificação da produção imobiliária para o mercado, seja com financiamento público ou privado, foi responsável pela expansão urbana das cidades a partir de meados do século XX, de modo formal ou informal, e pela ampliação do tecido urbano das metrôpoles nordestinas, fato larga-

mente estudado e pesquisado em abordagens gerais e nos estudos específicos em cada localidade. Não é objetivo deste trabalho historiar tal processo, mas apenas contextualizar a atuação do setor no período que antecede transformações do setor imobiliário e dos investimentos privados realizados recentemente vinculados a atividade turística, principalmente nas áreas litorâneas.

Se nos estudos do turismo o turista genérico é o agente principal da dinamização do setor, no imobiliário a cadeia de produção de casas, lotes, apartamentos, lojas, assenta-se na figura do incorporador. Esse agente começou a ser analisado mais de perto ainda na década de 1980 em diversos estudos que demonstravam sua capacidade de arregimentar funções antes em separado, isto é, de obtenção do terreno, do financiamento e da comercialização do imóvel.

A figura desse promotor imobiliário firma-se no esteio da reestruturação do setor da construção civil trazida pelos pesados investimentos do Banco Nacional da Habitação (BNH) a partir de 1964. Com a falência do BNH e as mudanças no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em meados dos anos de 1980, todo o setor se reestrutura e a incorporação imobiliária tende a dominar a produção formal do imobiliário. Nesse momento o controle sobre o solo urbano é fundamental, pois a restrição a seu acesso e o domínio das melhores localizações dentro da cidade tornam-se o principal ativo do capital incorporador que relega à construção civil apenas a reprodutibilidade técnica da produção.

Os obstáculos à expansão das atividades do imobiliário – via de regra – apresentam-se duplamente: na ausência de crédito e na escassez de terra qualificada para atividades urbanas. O primeiro diz respeito à necessária oferta de crédito, para financiar o imóvel em longo prazo. Esse obstáculo foi superado até 1986, ano do encerramento das atividades do BNH, então maior garantidor da liquidez do mercado habitacional, que favoreceu a acumulação de capital utilizado na década de 1990. Nesse momento, o Setor se reestrutura; parte dele vai se autofinanciar, e outra parte passa a depender das linhas de crédito da Caixa Econômica Federal, surgindo novas formas de solver o problema do crédito e do financiamento (como a criação de cooperativas, sistemas condominais, consórcios, entre outras).

O segundo obstáculo foi de certa forma resolvido pela intervenção do Estado na instalação de infraestrutura e serviços urbanos, embora distri-

buídos de modo desigual – social e espacialmente – nas cidades, ou seja, investindo-se mais em alguns bairros do que em outros (principalmente em áreas litorâneas, mais valorizadas).

Outro elemento que se deve ressaltar é a diminuição na produção direta da moradia pelo Estado em finais de 1980 e na década de 1990. Tal contexto alinha-se com a perspectiva neoliberal adotada em relação à promoção habitacional, que passa a ser entendida como questão preponderante ao mercado. Isso acirrou as desigualdades socioespaciais nas metrôpoles e para além delas, nos municípios vizinhos. Uma das consequências foi a valorização dos terrenos litorâneos nas cidades nordestinas, áreas nobres, dotadas dos maiores preços por m<sup>2</sup>.

Enquanto a população urbana de menor poder aquisitivo encontra nos loteamentos clandestinos, favelas e coabitação a solução do seu problema habitacional, a classe média e alta disputava, encastelados nos prédios de apartamentos, as melhores localizações nos novos centros – em eixos comerciais mais próximos às zonas residenciais da classe média – e na orla marítima.

O capital que dá sustentação a essa produção é essencialmente local ou, no máximo, regional, em grande parte acumulado anteriormente, no período de atuação do BNH. Observa-se que há uma relação direta, então, entre a acumulação de base local e a oferta de novas unidades nas metrôpoles. Sua relação social é ainda quase que exclusivamente direcionada à produção da habitação, sendo residual – no caso ordestino – os investimentos no Terciário, como shopping centers, que só irão se intensificar a partir de meados dos anos de 1990.

Nesse sentido, é importante retomar estudos de casos empíricos que observaram o desenvolvimento específico do fenômeno no litoral nordestino, notadamente nas cidades de Fortaleza e de Natal. Essas duas cidades possuem momentos mais evidentes de transição e do papel da expansão da economia urbana via capital imobiliário, principalmente devido à pouca força da sua economia industrial ou agrícola (diferentemente de Salvador e Recife).

Cleide Bernal (2004) demonstra que em Fortaleza o bairro litorâneo de Meireles e também em Aldeota, passam a receber apartamentos da elite local e novos hotéis, construídos já na década de 1990. Ali ocorreu também o fortalecimento do setor terciário com a implantação de Shopping Centers, atraindo várias lojas do centro de Fortaleza (BERNAL, 2004).

Uma série de investimentos públicos em melhorias urbanas para o turismo elevou ainda mais o preço do solo na orla marítima; o calçadão na praia de Iracema em 1992, reforma da Ponte dos Ingleses em 1994 e o Centro Dragão do Mar em 1998, reforçaram a proximidade do mar como fundamental ao capital imobiliário. A autora finaliza sua pesquisa colocando que no início do século XXI é presente o aumento de relações financeiras entre o turismo e o mercado imobiliário, principalmente na produção dos flats e apartamentos de segunda residência (BERNAL, 2004).

Tal conclusão também é verificada em outro estudo sobre o imobiliário em Natal-RN nas décadas de 1980 e 1990. Angela Lúcia Ferreira (1992 e 1996) mostra como as incorporadoras conseguiram se capitalizar nas décadas de 1970 e 1980, por meio da promoção pública da moradia; tal capitalização foi fundamental a partir de 1986, quando diminui o financiamento via Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e ocorre uma reestruturação do mercado imobiliário com base na produção intensiva de apartamentos para a classe média e alta, em bairros da região sul. Observa-se, ao final do período estudado por Ferreira (1996), a presença em Natal de várias construtoras e incorporadas investindo seus excedentes na construção de hotéis no bairro de Ponta Negra e na Via Costeira a partir de 1985, além da perspectiva apresentadas pelos empresários, quando entrevistados, de entrar no ramo do turismo.

Outra evidência de um processo de mudança pode ser observada no conjunto habitacional Ponta Negra, situado no bairro homônimo. Esse conjunto, que fora construído no final da década de 1970, com recursos do BNH, para a população de renda média, passa, dez anos depois, a concentrar atividades relacionadas ao turismo com a transformação de residências em bares, restaurantes e pousadas. Assim como na praia de Iracema em Fortaleza, a área da Orla do bairro de Ponta Negra também passa por uma intervenção urbanística e melhoramento ambiental, elevando ainda mais o preço dos imóveis e terrenos na região. Ao final dos anos de 1990, constata-se a consolidação de outro eixo de expansão imobiliária em direção à orla marítima, especialmente nos bairros de Areia Preta e Ponta Negra, configurando o início de um novo perfil da demanda, interessado na fruição da paisagem natural (que se dará via construção de flats e apartamentos de uso ocasional).

## O surgimento do imobiliário-turístico: novas relações

Realizada a contextualização acima, podemos sintetizar os dois setores e seus efeitos nas metrôpoles nordestinas estudadas conforme o quadro 1:

O Quadro 1 auxilia na tarefa de definir uma reestruturação do turismo e do imobiliário enquanto setores isolados, em uma perspectiva nova de formação de um imbricamento de setores – de origens do capital – e o surgimento do imobiliário-turístico entre os períodos de 2001 a 2006. Até então, verifica-se que os setores funcionam de modo desarticulado, cada um influenciado pela sua lógica própria de atuação, isto é, o turismo apenas focalizando o turista genérico (com seu problema estrutural de sazonalidade) e o imobiliário preocupado com a captura da renda do morador local para seu financiamento e giro de longo prazo, seja próprio ou nos bancos estatais.

Isso não significa que essas características cessaram ou foram modificadas completamente pós 2001, pelo contrário; apenas evidencia-se que uma inovação na escala, financiamento e demanda forçou uma superposição inovadora entre Turismo e Imobiliário, tornando imperativa a criação da expressão “turismo imobiliário” pelo mercado, mesmo que do ponto de vista acadêmico tais conceitos ainda não estejam refinados e aqui ainda tratado como imobiliário-turístico.

A escala não será mais intraurbana ou concentrada em pontos do território (seja pelo turismo ou imobiliário) e, sim, abará toda a linha de praia estadual, uma vez que a tipologia dos projetos (Cf. PARTE III, Capítulo III, a seguir) passará a exigir áreas acima de dois hectares. Isso levará a profundas modificações na expansão da mancha urbana metropolitana, com fortes impactos sobre o meio ambiente, a zona rural e os recursos hídricos dos municípios.

Em seguida, modifica-se também a procedência do financiamento destinado à produção, pois o imobiliário-turístico não precisa depender da renda local para a sua valorização e o seu giro, necessitando do lançamento de “pontes” financeiras complexas para a sua implantação e o seu giro rápido do capital, principalmente na captação internacional (Cf. PARTE III, Capítulo II, a seguir). As decisões gerenciais e logísticas são tomadas fora do ambiente de produção do equipamento residencial ou turístico,

## Quadro 1 – Síntese das características do turismo e do imobiliário nas décadas de 1980 e 1990

<b>Turismo</b> (Décadas de 1980-1990)	<b>Imobiliário</b> (Décadas de 1980-1990)
<p data-bbox="418 933 543 1572">Baseado no turismo como elemento “genérico” que deve ser atraído para um lugar aprazível, onde irá gastar parte de sua renda em lazer, equipamentos de hospedagem, transporte e alimentação. É uma cadeia de prestação de serviços.</p>	<p data-bbox="404 184 555 857">Processo de acumulação de capital gerado pela promoção de SFH. Definido pelo maior controle do capital incorporador na produção sócio-espacial. Ênfase na produção e comercialização da moradia para a classe média e alta local. Tem característica comercial e fundiária.</p>
<b>Relações espaciais</b> (Décadas de 1980-1990)	<b>Relações espaciais</b> (Décadas de 1980-1990)
<p data-bbox="807 887 868 1572">Produção de unidades hoteleiras concentradas na orla marítima da região metropolitana, integrada por vias de acesso rodoviário.</p>	<p data-bbox="792 175 912 857">Fortalecimento das novas centralidades, da verticalização enquanto tipologia para unidades condominiais, proximidade da orla marítima como forma de valorização do imóvel (localização privilegiada).</p>

mesmo que as empresas sejam locais, pois a lógica de valorização do imobiliário-turístico é essencialmente financeira (ativos de curto prazo de retorno).

Mas talvez a modificação mais importante e determinante se dá na esfera da demanda. O Turista Genérico deixa de ser preponderante no momento em que agrupamentos de segundas residências para estrangeiros (ou nacionais) constroem novas relações de propriedade, total ou parcial, com o território. Suas motivações de viagem e investimento – e a própria linha que separa esses dois conceitos – tornam-se mais tênues, permitindo variações nas oportunidades, nas ofertas e nos atrativos turísticos. A hospedagem convencional (com suas Unidades Hoteleiras) sofre a concorrência de um adversário de difícil controle – a segunda moradia para demanda externa – que até então era residual e para uma clientela local.

Ao retornar ao Quadro 01, vê-se que o elemento em comum entre turismo e imobiliário era o território, isto é, a disputa pelo controle da linha de praia, tanto para o mercado residencial quanto para a hotelaria convencional, é prioritária. Essa disputa impulsiona os valores fundiários existentes nas metrôpoles nordestinas com consequências não apenas para o trade turístico, mas para todo o conjunto da população, uma vez que, ao aumentar o preço dos terrenos na orla marítima o mesmo se propaga, como em “ondas”, para todo o conjunto urbano, inclusive para suas periferias.

Assim, constitui uma tese importante neste debate: as dinâmicas do imobiliário-turístico – embora não substituam os conceitos e as relações espaciais do Turismo e do Imobiliário – apresentam-se como reestruturações parciais do mercado de turismo e do imobiliário, modificando a escala da atuação urbana/regional desses setores, ligando-se diretamente com uma demanda internacional. Novas formas de propriedade e relações de posse são criadas em territórios onde o capital incorporador anteriormente não nutria interesse devido à pouca capacidade de geração de lucros ou como fatores de reprodução do capital (principalmente em municípios litorâneos basicamente agrários). Por fim, gera um outro imbricamento social-econômico-urbano de complexidade antes não observada no Nordeste brasileiro, isto é, “urbanizações extensivas” all inclusive e direcionadas por lógicas globais.

Se tais reestruturações irão durar ou se consolidar em médio prazo, ainda é cedo para afirmar. Entretanto, seus efeitos socioeconômicos, espa-

ciais e legislativos já realizaram em pouco menos de uma década modificações importantes que não podem ser desconsideradas nem pela academia nem pelo mercado. A proposta dos dois capítulos seguintes é, então, alimentar esse debate com dados e análises, esperando com isso fomentar novas pesquisas e reflexões sobre esse fenômeno recente nas Regiões Metropolitanas nordestinas.



## CAPÍTULO 2

### **Investimentos Estrangeiros no Nordeste e o Imobiliário-Turístico**

*Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva*

O processo continuado de financeirização da economia mundial tem avançado cada vez mais sobre setores até então considerados “tradicionais” como a agricultura e a construção civil, resistentes a modernizações intensas. O mercado financeiro passa a ser atuante não apenas nas cidades globais, mas em todos os espaços alinhados com a lógica de recuperação rápida dos investimentos, direcionados pela maior e mais rápida rentabilidade. Ocorrem, assim, modificações na complexidade das práticas endógenas ao mercado (ambiente corporativo) ou às nações (baseadas na transnacionalidade das decisões empresariais e governamentais), como aponta Chesnais (2005). A subordinação cada vez maior dos mercados à lógica das finanças compromete a base “real” da economia, dimensão em

que as pessoas vivenciam seus empregos e suas atividades no cotidiano; para ampliar essa permeabilidade, delicados e complexos elementos (como os derivativos de câmbio, hedge funds, entre outros) passaram a operar e a influenciar o funcionamento dos mercados com riscos não apenas para os aplicadores, mas para toda a sociedade.

No Brasil, a partir de 2002, uma nova rede financeira – instável e suscetível a crises – formada por fundos de pensão, fundos mútuos, bancos e corretoras, buscaram manter portfólios cada vez mais recheados de papéis e opções de investimento, levando as empresas da “economia real” a abrir seu capital no mercado acionário (Initial Public Offering), administrados externamente por mecanismos de securitização. O capital financeiro se desdobra tanto no aspecto meramente das finanças como também em uma dimensão produtiva, no momento em que empresas passam a se associar com corretoras e administradoras de fundos mútuos: “Com a consolidação do processo de financeirização da economia, os ativos financeiros ganharam um caráter permanente na carteira dos agentes econômicos e, por conseguinte, na gestão da riqueza capitalista” (PAIVA, 2007, p.45).

Expressões como boom e crash se tornaram comuns nos noticiários do mundo inteiro com repercussões também no espaço social das metrópoles. Nas cidades – e também no espaço regional – novos produtos começaram a ser implantados, não apenas pela ação individual do mesmo agente capitalista (o incorporador), mas por um conjunto de agentes orientados também pela dinâmica financeira global, em maior ou menor escala. Com o sentido de revelar essa dinâmica, observam-se neste capítulo os fluxos de transferência estrangeira de investimentos no Brasil e no Nordeste, tão importantes para a economia no período de 2002 a 2007.

Nesse contexto de ampliação do financeiro sobre a produção e reprodução do espaço da cidade contemporânea, é necessário ter em conta os processos de homogeneização, hierarquização e fragmentação; espaços e culturas homogêneas, articuladas por uma cada vez maior transformação da natureza em mercadoria; hierarquização e polarização social, na medida em que o acesso à mercadoria acirra a disputa pela propriedade (e as rendas advindas dessa propriedade), não apenas espacial, mas também intelectual, cultural, etc.; a fragmentação revela-se no tecido urbano e social, nos enclaves fortificados, nas favelas, nos guetos, em um retalhar constante do espaço construído.

Tais elementos apoiam-se em processos de acumulação urbana, na criação de novos territórios alheios às dinâmicas locais, e nas respostas sociais que repercutem a partir dos dois primeiros. É nesse sentido que a análise de David Harvey parte da compreensão sobre a acumulação do capital tendo como foco a questão geográfica, pois “sem as possibilidades à expansão geográfica, à reorganização espacial e ao desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo há muito teria cessado de funcionar como sistema econômico-político” (HARVEY, 2004, p.40).

A acumulação do capital, atualmente, encontra na (re)criação de áreas ou novos territórios condições propícias para a transformação dos elementos naturais em mercadoria, seja pela apropriação direta dos seus elementos paisagísticos ou das singularidades ambientais existentes – rios, praias, montanhas – que se constituem como ativos associados às mercadorias e aos serviços disponíveis, na construção civil e no turismo.

A lógica da valorização do ambiente turístico passa pela velocidade que tal ambiente possui em ampliar a liquidez do bem produzido, ou da capacidade de capturar rendas disponíveis, pela prestação dos serviços ligados com as diversas esferas da economia do turismo. A relação entre imobiliário e turismo, nessa lógica, atua na formação de sinergia e parcerias, otimizando o “giro” dos produtos, aumentando a liquidez e a velocidade de comercialização. É nesse elemento entre capital-território que o imobiliário e o turismo podem se encontrar.

A financeirização do capital atua nessa lógica de valorização, mas não apenas ele e, sim, outras formas de capital agregam-se buscando novas lucratividades e maior liquidez:

Hotéis de capital estrangeiro, shopping-centers, centro de convenções, bares, restaurantes e casas de show produzem o cenário da atualidade em nítida contradição com os espaços residenciais e industriais apontando os lugares de integração ao sistema hegemônico internacional e reforçando o papel da metrópole como nó de uma rede numa hierarquia espacial altamente excludente, com a desconcentração do processo produtivo e o aprofundamento da centralização do capital no centro da metrópole. (CARLOS, 2006, p. 81).

Em São Paulo, como aponta Mariana Fix (2007), esse fenômeno advém desde os anos de 1990 e já se reestrutura; nas cidades e regiões menos desenvolvidas, tais características se apresentam de modo quase inédito; no caso do Nordeste brasileiro, estão na passagem da anterior dependência exclusiva do mercado imobiliário à renda local (ou melhor, acumulação local), de modo hegemônico, passando a uma nova dependência articulada agora com rendas advindas do “exterior” (estrangeiro ou estrangeiro/nacional). Nas atividades do imobiliário-turístico, os novos agentes atuantes buscam diversificar seus produtos ofertados e as fontes de captação de recursos, principalmente no cenário internacional.

No Nordeste brasileiro, há alguns anos, a formação de projetos imobiliários e turísticos foi dinamizada pela atração de investimentos estrangeiros em Estados como Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte e Pernambuco, seja para compra de terrenos, construção de unidades, seja para administração de equipamentos já instalados. O objetivo deste capítulo é, por um lado, compreender a reestruturação do setor imobiliário tradicional a partir da entrada de capitais estrangeiros no Brasil (nos quatro Estados analisados) e, por outro, compreender a articulação do capital turístico com o capital imobiliário, os limites e as interseções entre ambos. Para tanto, utilizou-se como fontes básicas de pesquisa a entrada de capital estrangeiro no Brasil (registrado pelo Banco Central do Brasil) e o volume de investimentos privados em quatro Estados do Nordeste – Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco e Bahia.

## Investimentos Estrangeiros na América Latina e no Brasil

A busca continuada do capital pela expansão de sua acumulação passa pela incorporação de novos territórios como base física, combustível de “queima”, mesmo que possuam como articuladores os fundos financeiros. A América Latina destaca-se desde a década de 1990 como região atrativa aos investimentos internacionais, com pequena variação entre 1996 e 2001; os dados quantitativos desses investimentos na América Latina e

Caribe, entretanto, indicam que a partir de 2002 a região continuou sendo extremamente atrativa ao mercado internacional. O crescente volume de investimentos estrangeiros na região da América Latina e do Caribe (Figura 1) ocorreu também motivado pela nova escala global de operações das empresas fora do ambiente regional, notadamente nos mercados da Europa e dos Estados Unidos, por meio de abertura de filiais e captação de parceiros para novos negócios. Em parte, isso foi responsável pelo aumento no fluxo de investimento estrangeiro na região, que cresceu 46% contra 36% no restante do mundo (CEPAL, 2008, p.12).

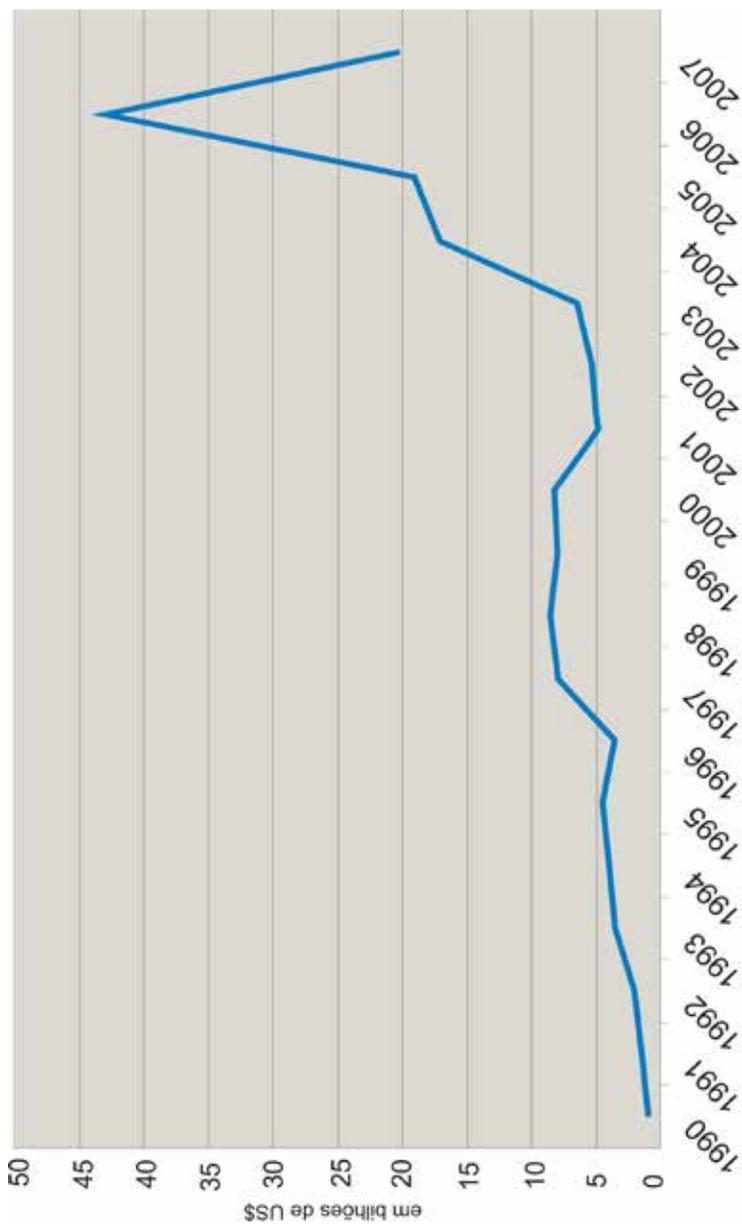
O Brasil destacou-se como maior receptor desses investimentos, com US\$ 15 bilhões em 2007, seguido por México, Chile e Colômbia, tendo nas commodities o principal produto de interesse.

Em um segundo patamar de interesse do mercado externo está a construção civil, notadamente em sua capacidade de inovação e diversificação de produtos e operações, tanto para o setor residencial e o comercial, como para os setores de serviços públicos e privados. Reflete CEPAL que,

Cada vez más empresas transnacionales y locales han incrementando su capacidad e interés en emprender proyectos en la región que requieren interacción entre ingeniería, finanzas y los servicios que se proveen a partir de la base física construida (ventas de inmuebles residenciales, comercio, turismo, servicios públicos). Estas empresas han podido aprovechar las oportunidades generadas por una región en crecimiento, el mejor acceso de la población al crédito, el atractivo de la región como destino turístico e iniciativas nacionales de desarrollo de la infraestructura logística y de servicios básicos (CEPAL, 2008, p. 49).

A estabilidade e o fortalecimento do euro face ao dólar e às moedas latino-americanas estimularam novas frentes de investimento intercontinental nas áreas de turismo e construção, principalmente nos anos de 2004 a 2007, antes da crise do imobiliário em 2008. O mercado residencial na América Latina – entre 2004 e 2007 – foi o setor que mais inovou na atração de novos investidores e empresas, ávidos em complementar seus negócios desenvolvidos já na Europa ou nos Estados Unidos. Por exemplo, algumas empresas da Espanha (como o Grupo Lar y Fadesa) passaram a investir

**Figura 1.** – América Latina e Caribe: investimento estrangeiro (1990-2007)



Fonte: CEPAL, 2008, p.14

Nota: organizado pelos autores

pesadamente no México, observando o déficit habitacional dos mais jovens, de modo a diversificar a carteira tradicional de clientes (CEPAL, 2008, p. 50).

No Brasil, em 2007, passou-se pelo boom de investimentos no setor imobiliário e na construção civil, como um sinal de vitalidade da economia nacional, mas também do momento favorável que o mundo atravessava. Nesse sentido, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE registrou entre janeiro e abril de 2007 um recorde de investimentos, 71% a mais do que 2006; o setor imobiliário atraiu R\$ 11 bilhões entre 2000 e 2007 para ofertas iniciais de ações – IPOs, ganhando do agronegócio (R\$ 4 bilhões), além da concessão de R\$ 16 bilhões em crédito imobiliário até 2006, com previsão de R\$ 40 bilhões até 2010 (EXAME, 2007a, p. 24). Havia um transbordamento de liquidez no setor construtivo, atraindo cada vez mais empresas e investidores individuais no sentido de comprarem imóveis (segundas residências) ou lojas comerciais.

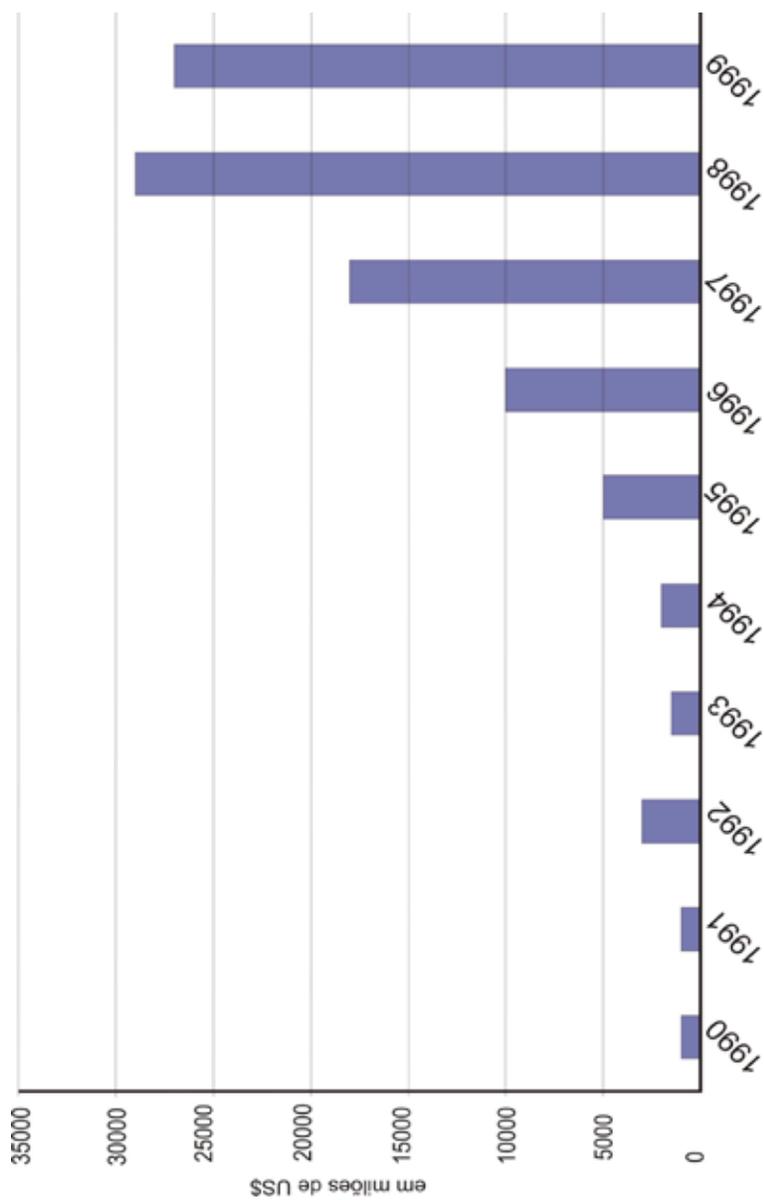
Segundo Fábio Nogueira, então diretor da Brazilian Mortgages:

Estou nesse mercado há quase 20 anos e pela primeira vez vejo investidores estrangeiros entrarem no Brasil sem fazer hedge [proteção usual em investimentos de maior risco no financeiro], sinal que estão confiantes no longo prazo (EXAME, 2007a, p. 28).

Nesse mesmo momento, o turismo brasileiro (embora ainda deficitário em relação aos demais destinos mundiais) também foi alavancado pela onda de investimentos no Brasil, seja pela chegada de novas redes hoteleiras, seja pelo porte dos projetos de resorts (com até oito campos de golf com 18 buracos). Desde 2004, empresas portuguesas e espanholas, como Pestana e Vila Galé, Sol Meliá, NH e Riu y Barceló, diversificam seus lançamentos nas praias do Nordeste integrando resorts, segundas residências e complexos de lazer e esporte. Dessa relação, o setor imobiliário-turístico fortaleceu-se cada vez mais, como o próprio CEPAL indica:

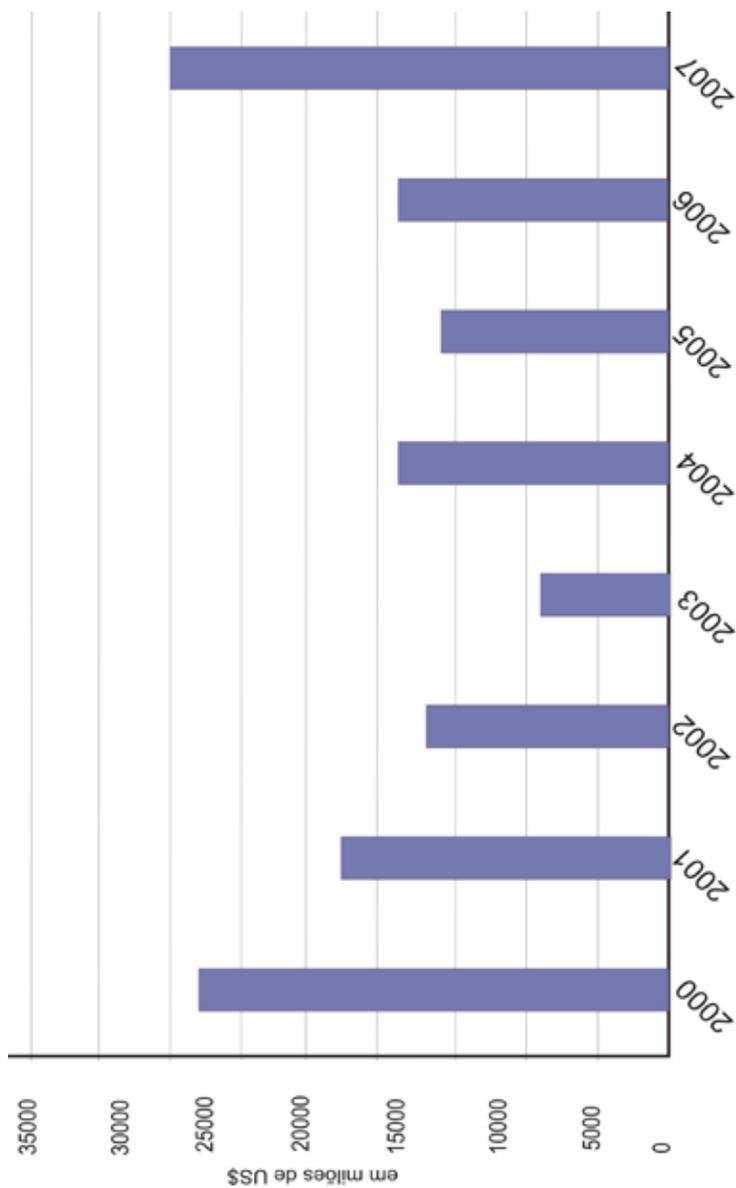
El sector inmobiliario turístico ha sido muy importante en términos relativos en Centroamérica. En Costa Rica, desde hace algunos años este rubro se destaca entre los principales destinos de la IED que ingresa al país (CEPAL, 2008, p. 50).

Figura 2. – Evolução do IDE no Brasil – 1990-1999



Fonte: Banco Central do Brasil  
Nota: Organizado por EMBRATUR (2008, p.10) e reelaborado pelo autor

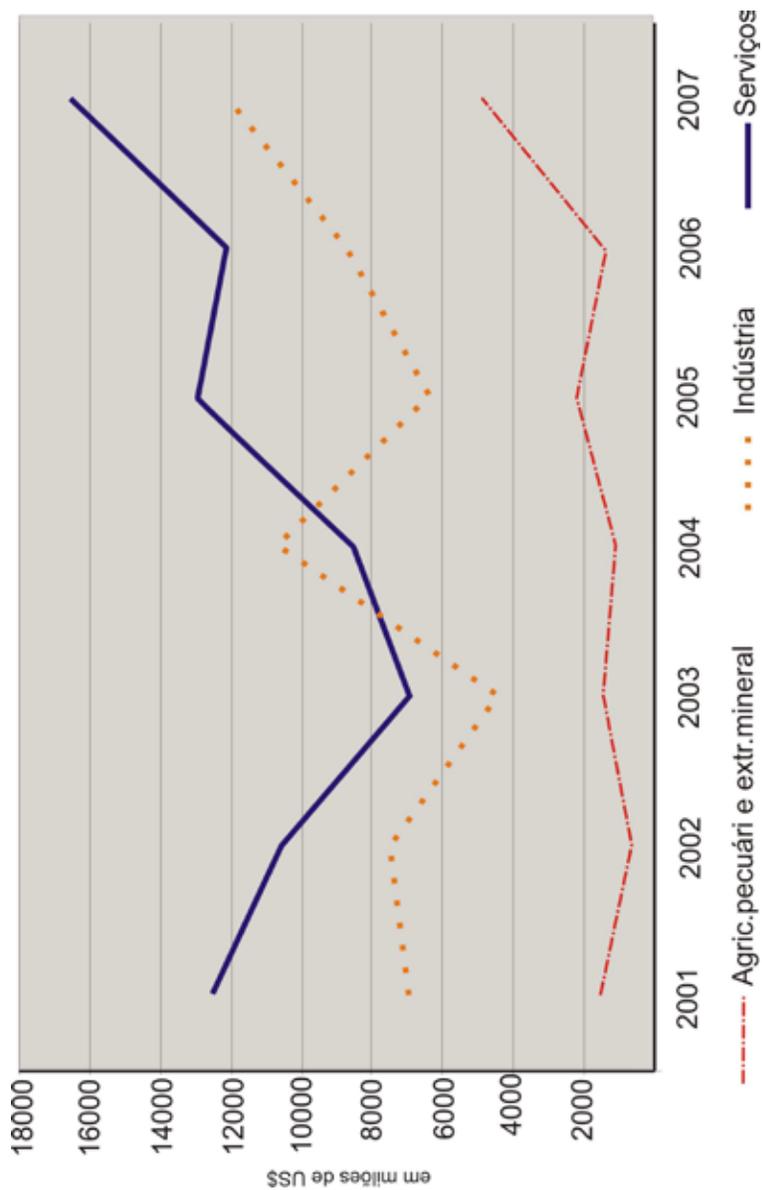
Figura 3. – Evolução do IDE no Brasil – 2000 a 2007



Fonte: Banco Central do Brasil

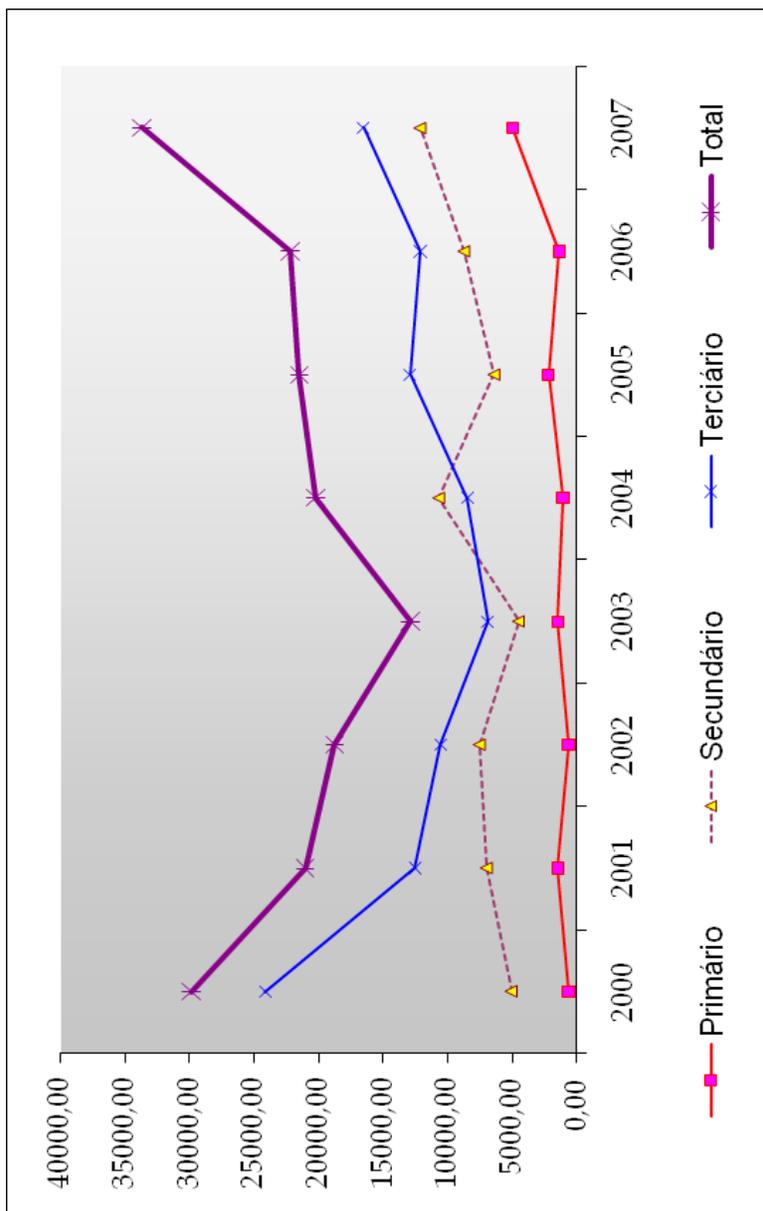
Nota: Organizado por EMBRATUR (2008, p.10) e reelaborado pelo autor

**Figura 4.** – Brasil: investimento estrangeiro por setores econômicos (2001-2007)



Fonte: Banco do Brasil

Figura 5. – Brasil: crescimento absoluto do IED (2000 – 2007) em US\$ milhões



Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL

Não se pode perder de vista que essas entradas de capital estrangeiro no Nordeste brasileiro resultaram do reforço do mercado de capitais, seu crescimento e desenvolvimento, em grande parte auxiliado pelas políticas econômicas desenvolvidas na última década. Se observarmos a participação do Brasil nos fluxos mundiais de IED, destinados aos países em desenvolvimento, constata-se que a participação brasileira, que representava entre 18% e 30% nos anos 1970, caiu durante toda a década de 1980, reduzindo-se a 6,3% em 1987. Essa queda continua até o início dos anos de 1990, voltando a crescer a partir de 1994 e 1998, puxada pela estabilidade econômica alcançada nos anos 1990.

A partir da segunda metade da década 90 do século passado, e com a estabilização monetária da economia, observa-se (Figura 2) um crescimento nas entradas de capital estrangeiro e a maior importância delas no PIB brasileiro.

A análise dos setores econômicos mais atrativos também é significativa; a Indústria deixa de ser buscada para investimento externo, que passa a se concentrar no setor de serviços, o qual já no ano de 1996 ultrapassa os 70% de participação global. A partir da segunda metade dos anos 90 do século passado, o Brasil se tornou o terceiro destino preferencial dos investimentos diretos no mundo, perdendo apenas para a China e os EUA, “locomotivas” da economia global.

Considerando dados da United Nations Conference on Trade and Development – UNCTAD (2007), o investimento global caiu nos mesmos anos em que ocorreu o declínio no Brasil em 2002 e 2003, ou seja, a redução dessas entradas externas na economia brasileira se deve muito mais por causa do contexto econômico mundial do que pelas causas políticas, mesmo considerando o “clima” de crise pré-eleição do Governo Lula. Passados esses obstáculos, entretanto, a economia voltou a crescer e os investimentos alcançaram US\$ 34,6 bilhões em 2007.

Considerando o ano de 2007, os setores agropecuário e de extração mineral foram responsáveis por aproximadamente 15% dos investimentos no Brasil, sendo que as atividades do Petróleo (e seus serviços) tornaram-se cada vez mais atrativas ao estrangeiro. No setor secundário, alimentos e bebidas, químicos e montagem de veículos foram também importantes pelo aumento do IED em 2006 e 2007. Mas a crescente performance do

setor de serviços, com exceção de 2004, como atrativo aos investimentos estrangeiros foi fundamental para reforçar a cadeia do turismo no Brasil e no Nordeste.

Assim, o setor de serviços mostrou-se ativo e dinâmico na participação da economia brasileira, ampliando sua presença de pouco mais de 30% em 1995 para quase 50% em 2007. Ainda dados da UNCTAD, mostraram que o Brasil ficou em segundo lugar na classificação como país de maior crescimento no IED, puxado pelo setor de serviços, que representou, em 2007, 49,6% do total investido.

## Investimento no Nordeste brasileiro

Os dados dos Censos de Estoque de Capital Estrangeiro, feitos pelo Banco Central no período de 1995 e 2000, permitem observar que a participação relativa do Nordeste no investimento estrangeiro apresentou decréscimo na década de 1990 de 3,88% em 1995 para 3,09% em 2000; entretanto, em termos absolutos, representou aumento significativo, passando de US\$ 1,6 bilhão para US\$ 3,1 bilhões, ou variação de 96,91%. Observando a distribuição IED, constata-se que do volume aplicado no Nordeste, em geral, os investimentos são pequenos e concentrados (Tabela 2).

Em 1995, predominava a concentração na Bahia (39,9%) e no Maranhão (34,2%), que respondiam por mais de 74% de todo o IED nordestino. Entretanto, nos anos seguintes, ocorreu uma diminuição dessa concentração; em 2000, a Bahia continuou liderando com 25,8%, mas com perdas, seguido pelo Maranhão (23,4%); ambos perderam posições quanto à participação no volume de ingressos, sem, no entanto, perder em volumes absolutos os recursos externos (Tabela 3).

Em 2005, porém, ocorreram modificações importantes quanto ao peso relativo dos Estados: a Bahia voltou a ser majoritário (57,5%), seguido agora de Pernambuco (27,7%), Ceará (6,09%) e Rio Grande do Norte (3,92%); as modificações no RN e MA foram impactantes para as respectivas economias regionais, pois o RN passou de inexpressivos 0,5% para

**Tabela 1** - Brasil: Investimentos Estrangeiros Diretos segundo Setores Econômicos

Atividade Econômica	Estoque (em milhões de dólares)		Ingressos (em milhões de dólares)						
	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Agric., pecuária e ext. mineral.	924,99	2.401,08	1.493,55	637,86	1.487,01	1.072,82	2.194,37	1.363,12	4.982,07
Indústria	27.907,09	34.725,62	7.000,98	7.555,30	4.506,02	10.707,82	6.402,81	8.743,78	12.166,08
Serviços	12.863,54	65.887,81	12.547,17	10.585,15	6.909,37	8.484,70	12.924,38	12.124,40	16.556,44
<b>Total</b>	<b>41.695,62</b>	<b>103.014,51</b>	<b>21.041,70</b>	<b>18.778,30</b>	<b>12.902,41</b>	<b>20.265,34</b>	<b>21.521,57</b>	<b>22.231,30</b>	<b>33.704,58</b>

Fonte: Banco Central do Brasil

NOTA 1: Ingressos de investimentos e conversões de empréstimos e de financiamentos em investimento direto com base nos registros constantes, no módulo IED, do sistema RDE (Registro Declaratório Eletrônico). Conversões em dólares as paridades históricas.

NOTA 2. Organizado por William Eufrásio Nunes Pereira.

**Tabela 2 - Brasil: Distribuição do estoque IED por regiões brasileiras (em US\$ mil) em 1995, 2000 e 2005**

Região	1995	2000	2005
NORTE	840.714	1.571.463	2.114.092
NORDESTE	1.618.480	3.187.045	5.510.824
CENTRO-OESTE	217.951	1.303.687	2.472.534
SUDESTE	36.682.852	89.321.612	139.709.697
SUL	2.283.847	7.528.555	12.919.543
<b>Total</b>	<b>41.643.844</b>	<b>102.912.362</b>	<b>162.726.690</b>

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: segundo a localização do maior imobilizado do declarante

Nota. Organizado por William Eufrásio Nunes Pereira e pelo autor.

**Tabela 3 – Nordeste: Participação do estoque de IED dos Estados no total da Região (em %) 1995, 2000 e 2005**

ANO	AL	BA	CE	MA	PB	PE	PI	RN	SE	TOTAL NE
<b>1995</b>	11,9	39,9	8,8	34,2	1,1	2,8	0,3	0,8	0,2	100,0
<b>2000</b>	2,4	25,8	17,5	23,4	3,5	25,1	0,3	0,5	1,5	100,0
<b>2005</b>	0,08	57,55	6,09	3,23	0,15	27,71	0,41	3,92	0,85	100,0

Fonte: Banco Central do Brasil. Censo de Capitais Estrangeiros – períodos-base 1995/2000

Nota. Organizado por William Eufrásio Nunes Pereira e pelo autor.

quase 4% em pouco mais de cinco anos, e o Maranhão saiu de 23% em 2000 para menos de 3% em 2005.

Mesmo permanecendo a participação do Nordeste muito baixa em relação ao volume total de IED no Brasil, a distribuição absoluta de recursos entre os Estados da Região melhorou na última década (1995-2005), sendo a única exceção Alagoas, que perdeu IED tanto em números absolutos quanto relativos.

## Estudo comparativo das economias do Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco e Bahia

Como visto acima, nos quatro Estados nordestinos com melhor desempenho na última década foram a Bahia, Pernambuco, o Ceará e o Rio Grande do Norte; não por coincidência, são nesses Estados que o imobiliário-turístico tem se apresentado mais fortemente a partir de 2002 a 2007, com projetos de resorts, condomínios residenciais para estrangeiros e condhoteis.

A constante melhora no grau de investimento (investment grade) mostrou-se fundamental para a economia brasileira como um todo, favorecendo não apenas os centros tradicionais (Sul e Sudeste) mas também as regiões Nordeste e Norte, historicamente mais atrasadas. Sem um parque industrial diversificado – com exceção da Bahia e de Pernambuco –, os Estados nordestinos passaram a investir no Turismo como elemento de atração do capital internacional, em constante fluxo pós-crise de 11 de setembro de 2001. Porém, junto com esse turismo vieram não apenas os hotéis e as pousadas, mas também um parque residencial de segunda residência, direcionado principalmente ao Europeu.

Para medir essa transformação e o fluxo desse capital nos quatro Estados em foco, optou-se por uma fonte de dados confiável, que é a relação mensal de entradas contabilizadas pelo Banco Central do Brasil – BACEN. Mesmo com alguns problemas, como apontado por Franco (2005), os dados fornecidos pelo Banco Central do Brasil, devido a sua formalidade

e regularidade, permitiram realizar estudos que mostraram a direção e a magnitude dos ingressos em relação às economias dos respectivos Estados da BA, do CE, do RN e de PE.

Assim, é importante primeiramente definir o que seja esse capital estrangeiro pelo Banco Central do Brasil, que o fez através da Circular 2.997, de 15 de agosto de 2000:

Art. 2º (...) as participações, no capital social de empresas no País, pertencentes a pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior, integralizadas ou adquiridas na forma da legislação em vigor, bem como o capital destacado de empresas estrangeiras autorizadas a operar no País .

O artigo 1º do Decreto 55.762/65 define capital estrangeiro como:

Art. 1º Para o efeito deste decreto, consideram-se capitais estrangeiros os bens, máquinas e equipamentos, entrados no País sem dispêndio inicial de divisas, destinados à produção de bens ou serviços, assim como os recursos financeiros ou monetários ingressados para aplicação em atividades econômicas, desde que pertençam, em ambas as hipóteses, a pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior.

Para viabilizar a comparação, foram categorizadas todas as movimentações de capital estrangeiro, registradas pelo Banco Central, no período de 2001 a 2007; entretanto, os dados do Banco Central não especificam a unidade geográfica “município” ou localidade, sendo necessário um tratamento das informações por Estado e por setorização criada pela nossa metodologia, com o intuito de delimitar o imobiliário-turístico com uma existência específica; esse procedimento é importante por sinalizar as atividades do turismo e do imobiliário imbricadas diretamente.

A organização e a setorização econômica dos investimentos foram então realizadas pelo tipo de atividade afim de cada empresa estrangeira e nacional, em nove eixos:

- **Petróleo e Energia** – empresas cujos investimentos se destinam à produção e/ou à distribuição de energia (eólica ou elétrica), à perfuração, ao refino ou à distribuição de derivados do Petróleo;
- **Turismo e Imobiliário** – empresas cujos investimentos são voltados para a implantação de unidades hoteleiras, condomínios fechados, resorts, flats, parcelamento do solo ou para atividades similares (resorts, hotéis, condhoteis, entre outros empreendimentos);
- **Agrícola** – empresas cujos capitais relacionam-se com o agronegócio (cana-de-açúcar e fruticultura, por exemplo);
- **Petróleo/Energia** – capitais investidos no setor petrolífero ou de geração de energia (térmica ou hidroelétrica);
- **Alimentos e Bebidas** – basicamente investimentos no setor de transformação de alimentos, como peixes e fabricação de engarrafados;
- **Industrial** – investimentos no setor têxtil ou de maquinário, voltados para o parque fabril do Estado;
- **Equipamentos eletrônicos e hospitalares** – empresas que investiram na aquisição de máquinas sofisticadas, voltadas para o ramo hospitalar de alta tecnologia;
- **Financeiro** – empresas financeiras cujas entradas se davam exclusivamente para Bancos e/ou Financeiras, sem definição clara de produto ou serviço;
- **Outros** – em um pequeno número de registros, não se encaixam em nenhum grupo acima ou não foi possível identificar a finalidade do investimento.

Após a setorização, os cálculos seguiram agrupamento de meses, sendo as análises realizadas por ano no período de 2001 a 2007. O resultado foi uma tabela geral com setores, total de investimentos, número de países investidores e crescimento do investimento. Os valores das diversas moedas estrangeiras foram equacionados e homogeneizados em dólar americano. Mesmo que nos últimos anos tenha ocorrido uma significativa apreciação do dólar (1999/2002), essa apreciação foi revertida nos anos seguintes (2003/2007), em grande parte devido ao crescimento nos ingressos de IED.

Um dos setores apresentou-se de forma a desviar a curva média de investimentos devido aos altos valores envolvidos. O setor de Petróleo e Energia apresenta entradas de valores que chegam, quando aparecem em algum dos anos, a 80% ou 90% do total. Como o objetivo deste item é examinar o peso do Turismo e Imobiliário, decidiu-se excluir, em alguns momentos, o setor Petróleo/Energia da análise como forma de equilibrar os investimentos.

## Principais Resultados do Estudo Comparativo

### Ceará (2001-2007)

Um primeiro destaque, ainda no ano de 2001, é a forte presença de entradas (US\$ 180,5 milhões) para o setor Financeiro; essas entradas diminuíram a participação relativa dos setores produtivos na economia do Ceará nesse ano, estando acima do Industrial e do Agrícola. Entretanto, ao analisarmos a natureza dessas entradas, percebe-se a forte interferência do Governo do Estado e do Banco do Nordeste como principais receptores das emissões de Bancos Internacionais (provavelmente operações de empréstimo).

No setor Financeiro, destaca-se a forte presença das empresas de Factoring, com entradas de quase US\$ 2,3 milhões. Outro elemento que chama a atenção é a pouca participação – em 2001 – do setor energético, fato isolado, pois, a partir de 2002, Petróleo e Energia serão responsáveis por quase 86% (em 2005) das entradas, tendo uma queda considerável em 2007 (16,63%).

A partir de 2002, as operações financeiras diminuem de intensidade, assim como todo o conjunto dos setores, com exceção do Agrícola, com uma leve subida de US\$ 18 milhões para US\$ 36 milhões (3,47% para 4,51%, conforme Tabela 05).

Considerando os dados da Tabela 06 (que exclui Petróleo e Energia), os dados revelam um setor Industrial competitivo nos anos de 2002 a 2005, com perdas em 2006 (28,99%) e 2007 (apenas 4,89%); por outro lado, nesses dois últimos anos o Turismo e Imobiliário ampliou sua atração com

19,35% em 2006 para 33,77% em 2007. Em termos absolutos, há um crescente de US\$ 29,82 milhões em 2005, passando para US\$ 37,61 milhões em 2006 e alcançando um recorde em 2007 com US\$ 153 milhões, muito acima do Industrial e Agrícola. Ainda em 2007, as transações financeiras do Governo do Estado com bancos internacionais elevam para 51,40% a participação dessas entradas, totalizando US\$ 234 milhões.

Em comparação ao PIB estadual, a participação da entrada de capital estrangeiro no Ceará tem mantido uma média de 3,42% (2001-2005), com pico em 2002 (nos outros Estados) de 4,34%, embora em 2007 tenha sido o valor mais baixo de participação, com apenas 2,82%.

## Rio Grande do Norte (2001-2007)

Nos últimos sete anos, o investimento estrangeiro no Estado do Rio Grande do Norte, embora se concentre ainda no segmento de Petróleo e Energia, tem se ampliado significativamente principalmente nas atividades relacionadas ao Turismo e Imobiliário – resorts, condomínios residenciais de segunda residência e hotelaria. Entre 2001 e 2007, a participação média foi de 28,8% do imobiliário-turístico, apresentando pico de mais de 74% em 2006. O segmento de Petróleo e Energia e o Turismo e Imobiliário predominam sobre o Agrícola e Industrial, em especial devido à existência de campos de exploração de petróleo (nos municípios da Região Norte do Estado) e da larga penetração realizada por capitais estrangeiros no mercado imobiliário do litoral oriental.

Em 2001 e 2002, a participação relativa do investimento externo no PIB do Estado ultrapassou 5,4%, declinando posteriormente para próximo de 1,0% (2005) nos anos seguintes. Esse declínio é apenas relativo, pois o PIB do Estado cresceu significativamente no período, enquanto o ingresso de IED, depois de declínio sequencial entre 2001 e 2003, voltou a crescer em volumes absolutos, embora não tenha ainda recuperado os volumes aplicados no ano de 2001.

Quando se comparam os valores em dólares em 2007 com relação a 2001, especificamente do Turismo Imobiliário, verifica-se um crescimento

**Tabela 4 – Ceará: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)**

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	3.100.000,00	213.029.693,00	654.387.627,89	958.788.069,15	1.078.202.133,70	786.505.755,18	90.845.769,70
<b>A e B</b>	54.120.378,88	35.406.927,76	11.924.605,55	12.650.000,00	-	3.625.400,00	2.438.662,00
<b>A e I</b>	61.644.224,97	18.326.348,40	36.109.127,38	24.838.868,00	41.616.346,72	6.254.624,81	15.542.789,01
<b>IND.</b>	161.648.074,23	95.471.761,29	58.663.514,57	128.305.929,38	95.219.741,74	56.353.418,50	22.253.640,84
<b>T e I</b>	10.356.000,00	18.481.157,17	20.960.524,21	15.588.431,41	29.822.486,32	37.619.175,45	153.800.798,37
<b>E e H</b>	5.680.358,51	2.437.131,73	8.163.038,72	2.576.648,61	4.366.725,38	3.525.141,83	305.500,00
<b>FINAN</b>	180.498.458,31	132.218.476,44	7.625.951,61	6.749.104,41	30.336,00	56.222.864,10	234.086.073,47
<b>Outros</b>	13.612.770,40	12.648.113,74	3.489.224,19	15.145.187,82	11.671.576,93	30.779.552,88	26.997.718,19
<b>TOTAL</b>	490.660.265,30	528.019.609,53	801.323.614,12	1.164.642.238,78	1.260.929.346,79	980.885.932,75	546.270.951,58

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

LEGENDA:

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 5 – Ceará: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)**

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	0.63	40.35	81.66	82.32	85.51	80.18	16.63
<b>A e B</b>	11.03	6.71	1.49	1.09	0.00	0.37	0.45
<b>A e I</b>	12.56	3.47	4.51	2.13	3.30	0.64	2.85
<b>IND.</b>	32.95	18.08	7.32	11.02	7.55	5.75	4.07
<b>T e I</b>	2.11	3.50	2.62	1.34	2.37	3.84	28.15
<b>E e H</b>	1.16	0.46	1.02	0.22	0.35	0.36	0.06
<b>FINAN</b>	36.79	25.04	0.95	0.58	0.00	5.73	42.85
<b>Outros</b>	2.77	2.40	0.44	1.30	0.93	3.14	4.94
<b>TOTAL</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

LEGENDA:

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 6** – Ceará: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007) excluindo Petróleo e Energia (em %)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>A e B</b>	11.10	11.24	8.12	6.15	-	1.87	0.54
<b>A e I</b>	12.64	5.82	24.57	12.07	22.78	3.22	3.41
<b>IND.</b>	33.15	30.31	39.92	62.33	52.11	28.99	4.89
<b>T e I</b>	2.12	5.87	14.27	7.57	16.32	19.35	33.77
<b>E e H</b>	1.17	0.77	5.56	1.25	2.39	1.81	0.07
<b>FINAN</b>	37.02	41.98	5.19	3.28	0.02	28.92	51,40
<b>Outros</b>	2.79	4.02	2.37	7.36	6.39	15.83	5,93
<b>TOTAL</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores.

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

de mais de nove vezes. Esse segmento assume para o Rio Grande do Norte papel importante no crescimento da economia, devido ao fato de ele tanto apresentar volumes elevados como também se constituir em uma atividade de forte poder de geração de empregos, como, ainda, concentrar-se em grande parte no litoral.

## Pernambuco (2001-2007)

No Estado de Pernambuco, a concentração do capital estrangeiro, nos últimos anos, ocorreu no setor de Petróleo/energia, sendo responsável por aproximadamente 39% dos ingressos. Esse segmento tem se mostrado preponderante também em todos os Estados analisados.

Em relação à distribuição dos investimentos por setores econômicos, em Pernambuco, diferentemente do Rio Grande do Norte e do Ceará, apresenta-se uma distribuição menos concentrada entre os segmentos.

As entradas de capital estrangeiro em Pernambuco representavam pouco mais de 1% do PIB em 2001, passando a quase 10% em 2002, baixando para 2,54% em 2003, 2,82% em 2004 e 1,42% do PIB em 2005. Em 2002, as entradas de capital estrangeiro que se destacam são os setores de Petróleo e Energia, Agrícola e Industrial que, juntos, somam quase US\$ 900 milhões; é em 2002 também que se registram as primeiras entradas de capital estrangeiro para o Turismo e Imobiliário (US\$ 2,35 milhões).

O setor imobiliário-turístico em Pernambuco não é tão representativo no conjunto dos investimentos atuantes no Estado, sendo bastante forte ainda o Industrial e Agrícola. O comportamento do capital estrangeiro para o Turismo e Imobiliário, entretanto, apresentou no ano de 2006 um crescimento expressivo com mais de 1.000% em relação a 2002; atípico, devido a uma entrada de 20 milhões de dólares para uma única empresa envolvida com Shoppings Centers, construção civil, comunicação e mercado imobiliário. Outro evento atípico ocorre em 2007, quando quase 80% dos valores correspondem a remessas de um investidor português para uma empresa de incorporação imobiliária.

**Tabela 7** – Rio Grande do Norte: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	200.590.150,00	95.112.216,50	-	96.627.756,10	26.000.000,00	-	61.869.195,26
<b>A e B</b>	1.030.823,23	5.864.773,29	27.000,00	238.148,25	3.523.501,64	7.492.860,32	191.431,91
<b>A e I</b>	2.580.000,00	6.213.589,00	606.531,39	2.566.041,89	24.514.556,94	10.191.890,00	564.480,66
<b>IND.</b>	4.153.992,55	99.990,59	8.238.325,51	1.138.752,66	1.272.951,45	500.000,00	302.210,20
<b>T e I</b>	10.355.947,40	2.214.459,18	8.153.610,14	24.477.033,45	37.188.720,19	61.683.547,21	96.718.864,93
<b>E e H</b>	4.252.439,00	3.082.767,03	3.381.180,80	2.201.960,52	4.718.208,94	9.353,93	1.203.910,00
<b>FINAN</b>	-	-	192.762,98	-	-	-	-
<b>Outros</b>	3.178.469,36	1.256.404,04	3.340.821,77	2.268.758,74	353.706,00	3.136.075,33	700.822,89
<b>TOTAL</b>	226.141.821,54	113.844.199,63	23.940.232,59	129.518.451,61	97.571.645,16	83.013.726,79	161.550.915,85

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

LEGENDA:

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 8** – Rio Grande do Norte: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	88.70	83.55	-	74.61	26.65	-	38.30
<b>A e B</b>	0.46	5.15	0.11	0.18	3.61	9.03	0.12
<b>A e I</b>	1.14	5.46	2.53	1.98	25.12	12.28	0.35
<b>IND.</b>	1.84	0.09	34.41	0.88	1.30	0.60	0.19
<b>T e I</b>	4.58	1.95	34.06	18.90	38.11	74.31	59.87
<b>E e H</b>	1.88	2.71	14.12	1.70	4.84	0.01	0.75
<b>FINAN</b>	-	-	0.81	-	-	-	-
<b>Outros</b>	1.41	1.10	13.95	1.75	0.36	3.78	0.43
<b>TOTAL</b>	100.00	100.00	99.99	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

LEGENDA:

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 9** – Rio Grande do Norte: entrada de capital estrangeiro por setor econômico, excluindo Petróleo e Energia (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>A e B</b>	4.03	31.31	0.11	0.72	4.92	9.03	0.19
<b>A e I</b>	10.10	33.17	2.53	7.80	34.25	12.28	0.57
<b>IND.</b>	16.26	0.53	34.41	3.46	1.78	0.60	0.30
<b>T e I</b>	40.53	11.82	34.06	74.42	51.96	74.31	97.03
<b>E e H</b>	16.64	16.46	14.12	6.69	6.59	0.01	1.21
<b>FINAN</b>	-	-	0.81	-	-	-	-
<b>Outros</b>	12.44	6.71	13.95	6.90	0.49	3.78	0.70
<b>TOTAL</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores.

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 10** – Pernambuco: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANO E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	52.469.076,67	544.110.332,97	147.425.682,91	151.778.293,23	41.476.417,42	78.464.558,05	194.521.400,85
<b>A e B</b>	10.213.225,17	163.047.402,00	105.141.359,69	237.357.052,41	16.453.248,90	29.220.594,29	11.057.377,52
<b>A e I</b>	-	-	4.845.477,91	4.719.959,90	68.050.313,04	98.539.584,58	174.440.000,00
<b>IND.</b>	28.292.413,05	137.626.980,90	29.801.319,22	44.944.002,38	54.713.344,62	27.415.376,14	10.263.693,97
<b>T e I</b>	-	2.350.000,00	2.849.500,00	959.205,52	1.252.800,00	24.323.904,41	4.798.787,17
<b>E e H</b>	7.102.276,27	12.693.531,39	12.406.004,43	3.331.505,08	3.068.327,17	6.536.498,54	4.569.805,00
<b>FINAN</b>	7.286.443,16	7.102.121,39	4.047.807,44	2.727.501,54	53.440.791,17	12.988.470,00	51.322.193,00
<b>Outros</b>	32.655.466,97	61.511.705,31	35.451.604,02	10.519.546,15	71.052.651,80	162.440.827,24	55.855.566,15
<b>TOTAL</b>	138.018.901,29	928.442.073,96	341.968.755,62	456.337.066,21	309.507.894,12	439.929.813,25	506.828.823,66

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

LEGENDA:

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 11** – Pernambuco: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	38,02	58,60	43,11	33,26	13,40	17,84	38,02
<b>A e B</b>	7,40	17,56	30,75	52,01	5,32	6,64	7,40
<b>A e I</b>	-	-	1,42	1,03	21,99	22,40	-
<b>IND.</b>	20,50	14,82	8,71	9,85	17,68	6,23	20,50
<b>T e I</b>		0,25	0,83	0,21	0,40	5,53	
<b>E e H</b>	5,15	1,37	3,63	0,73	0,99	1,49	5,15
<b>FINAN</b>	5,28	0,76	1,18	0,60	17,27	2,95	5,28
<b>Outros</b>	23,66	6,63	10,37	2,31	22,96	36,92	23,66
<b>TOTAL</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

**LEGENDA**

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 12** – Pernambuco: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico, com exceção do Petróleo e Energia (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>A e B</b>	11,94	42,42	54,05	77,93	6,14	8,08	11,94
<b>A e I</b>	-	-	2,49	1,55	25,39	27,26	-
<b>IND.</b>	33,07	35,81	15,32	14,76	20,41	7,58	33,07
<b>T e I</b>	-	0,61	1,46	0,31	0,47	6,73	-
<b>E e H</b>	8,30	3,30	6,38	1,09	1,14	1,81	8,30
<b>FINAN</b>	8,52	1,85	2,08	0,90	19,94	3,59	8,52
<b>Outros</b>	38,17	16,00	18,22	3,45	26,51	44,94	38,17
<b>TOTAL</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares;

FINAN. – Financeiro

## Bahia (2001-2007)

Entre 2001 e 2007 foram US\$ 14,64 bilhões em entradas no Estado da Bahia, enquanto em Pernambuco foram US\$ 3,1 bilhões, no Rio Grande do Norte US\$ 0,83 bilhão, e no Ceará US\$ 5,77 bilhões. Em termos referenciais, esse volume de investimentos representou 6,21% do PIB baiano em 2001, 15,90% em 2002 e, a partir desse ano, uma média de 6,10% até 2005. Desse modo, percebe-se, assim como para outros Estados comparados, que tais entradas são importantes, mas não fundamentais para o funcionamento da economia estadual, ao contrário do que se verificou para o Ceará e o Rio Grande do Norte.

No ano de 2001, o setor Industrial e as atividades financeiras se destacaram apresentando, respectivamente, 39,5% e 14,39% do total, reduzindo em 2002 devido ao fortalecimento do setor de Petróleo e Energia; nos anos seguintes (2004-2007), o Setor Industrial manteve-se acima dos 70% de peso no total de dólares estrangeiros que entraram no Estado. Os investimentos estrangeiros em Turismo e Imobiliário, na Bahia, são os maiores em termos absolutos, totalizando US\$ 476 milhões no período de análise; entretanto, em termos relativos à economia baiana, tais valores corresponderam a apenas 3,26% (2001-2007), enquanto o Industrial responde em média por 65% das entradas de capital estrangeiro.

Em 2006, ocorreram as maiores entradas de capital, em volume, com US\$ 243 milhões, baixando para US\$ 49,69 milhões, menores valores em Pernambuco diferentemente do que ocorreu no Rio Grande do Norte e Ceará, que cresceram em volume. Entre 2001 e 2002, Portugal foi quase o único país de origem dos capitais; em 2003, o Reino Unido aparece fortemente, seguido da Espanha que passa a rivalizar com Portugal, com algumas entradas da Jamaica, Suíça e França. De modo geral, as empresas de Portugal e Espanha são os maiores emissores para o Turismo e Imobiliário.

**Tabela 13** – Bahia: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em US\$)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	101.549.849,70	718.677.772,98	407.029.105,84	24.071.373,17	275.741.139,07	391.090.634,90	163.200,00
<b>A e B</b>	33.601.137,71	32.911.989,76	51.993.094,89	68.545.057,98	3.247.078,57	2.000.000,00	19.800.000,00
<b>A e I</b>	7.454.906,67	2.800.276,44	4.224.417,15	2.517.584,47	13.658.916,80	5.170.700,00	28.953.262,94
<b>IND.</b>	542.778.416,33	1.061.533.481,86	801.418.211,63	1.622.834.979,16	1.920.501.814,25	2.037.599.546,45	1.523.842.312,92
<b>T e I</b>	11.797.575,50	23.311.979,20	42.284.139,00	16.147.789,89	89.964.095,00	243.743.934,74	49.699.086,49
<b>E e H</b>	13.683.513,69	11.887.721,10	8.643.584,30	7.892.282,80	10.516.331,56	9.265.339,56	19.519.653,65
<b>FINAN</b>	197.611.994,53	759.754.149,26	83.486.182,26	6.090.938,21	1.297.550,69	7.363.810,92	23.502.242,19
<b>Outros</b>	464.776.013,59	45.956.916,17	48.616.068,45	66.920.433,52	97.060.735,18	159.029.420,09	398.601.269,69
<b>TOTAL</b>	1.373.253.407,72	2.656.834.286,77	1.447.694.803,52	1.815.020.439,20	2.411.987.661,12	2.855.263.386,66	2.064.081.027,88

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

LEGENDA:

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário; E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 14 – Bahia: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico (2001-2007)**

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>P e E</b>	7.39	27.05	28.12	1.33	11.43	13.70	0.01
<b>A e B</b>	2.45	1.24	3.59	3.78	0.13	0.07	0.96
<b>A e I</b>	0.54	0.11	0.29	0.14	0.57	0.18	1.40
<b>IND.</b>	39.53	39.95	55.36	89.41	79.62	71.36	73.83
<b>T e I</b>	0.86	0.88	2.92	0.89	3.73	8.54	2.41
<b>E e H</b>	1.00	0.45	0.60	0.43	0.44	0.32	0.95
<b>FINAN</b>	14.39	28.60	5.77	0.34	0.05	0.26	1.14
<b>Outros</b>	33.84	1.73	3.36	3.69	4.02	5.57	19.31
<b>TOTAL</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor.

LEGENDA:

P e E – Petróleo e Energia; A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

**Tabela 15** – Bahia: Entrada de capital estrangeiro por setor econômico, com exceção do Petróleo e Energia (2001-2007)

SETORES	ANOS E VALORES (em %)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>A e B</b>	2.64	1.70	5.00	3.83	0.15	0.08	0.96
<b>A e I</b>	0.59	0.14	0.41	0.14	0.64	0.21	1.40
<b>IND.</b>	42.68	54.77	77.01	90.61	89.90	82.69	73.83
<b>T e I</b>	0.93	1.20	4.06	0.90	4.21	9.89	2.41
<b>E e H</b>	1.08	0.61	0.83	0.44	0.49	0.38	0.95
<b>FINAN</b>	15.54	39.20	8.02	0.34	0.06	0.30	1.14
<b>Outros</b>	36.55	2.37	4.67	3.74	4.54	6.45	19.31
<b>TOTAL</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração do autor

LEGENDA:

A e B – Alimentos e Bebidas; A e I – Agrícola e Agroindustrial; IND. – Industrial; T e I – Turismo e Imobiliário;

E e H – Equipamentos Elétricos e Hospitalares; FINAN. – Financeiro

A última década foi importante para a economia brasileira no sentido de ela se consolidar como um destino alternativo para os investimentos estrangeiros no mundo, além de reforçar sua liderança na América Latina. Nos três primeiros anos do século atual, a crise vivenciada pelo mundo trouxe um rearranjo setorial nos fluxos de capital global circulante que passou a alimentar a acumulação no Brasil e de modo inovador o Nordeste brasileiro. Tal inovação está relacionada com a escala, intensidade e dinâmica dessa atratividade, baseada na relação estreita entre investimentos turísticos e imobiliários.

Entre 2003 e 2007, entretanto, ocorre uma retomada dos ingressos dos investimentos, reforçando o setor industrial da Bahia e de Pernambuco, mas apresentando o Turismo e Imobiliário como “pontas de lança” do crescimento econômico do Rio Grande do Norte e do Ceará.

Nesse sentido, se considerarmos apenas o peso do setor de Turismo e Imobiliário na economia nordestina, percebe-se que existem diferenças significativas na capacidade de atração de capital nos quatro Estados, por um lado, e a importância econômica que esses investimentos assumem. Dos quatro Estados, a Bahia consegue atrair a maior quantidade de volume absoluto de capital, embora tais volumes não sejam representativos em relação aos demais setores econômicos (apenas em 2006 apresentou quase 10% do total de entradas estrangeiras). Isso significa que embora importante, a complexidade da economia da Bahia (petroquímica, por exemplo) é responsável por uma maior diversidade e opções de investimento, mais afeitas a investimentos de longo prazo, com maior imobilização de recursos.

Menos representativo ainda é Pernambuco, onde, além de baixos valores absolutos (o maior ano também foi em 2006, com US\$ 24 milhões), em termos relativos também não é representativo (com no máximo 6,73% em 2006). O Rio Grande do Norte, por sua vez, apresenta os valores absolutos mais baixos que os da Bahia, mas em compensação suas entradas de capital são constantes e crescentes em relação aos outros Estados. Além disso, o RN destaca-se de todos os outros, pois o seu Turismo Imobiliário é bastante significativo em comparação aos outros setores econômicos; em 2001 representava 40,53% do total e em 2007 quase a totalidade: (97%) das entradas de capital estrangeiro foram direcionadas ao Turismo e Imobiliário, demonstrando uma grande dependência desse setor (Tabela 16).

Por fim, o Ceará, assim como o Rio Grande do Norte, tem ampliado consideravelmente a participação relativa ao Turismo Imobiliário na entrada de capital estrangeiro no Estado; desde 2001 os investimentos aumentaram, chegando a US\$ 153 milhões em 2007, superando o Rio Grande do Norte (US\$ 96 milhões); também em termos relativos, o Turismo e Imobiliário apresenta crescimento expressivo, passando de apenas 7,57% em 2004 para 33,77% em 2007, demonstrando maior vitalidade do que setores tradicionais como Agronegócio ou Industrial, que perderam poder de atração dos capitais externos.

Bahia e Pernambuco diminuíram seu volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário, enquanto Rio Grande do Norte e Ceará o ampliaram; esse fato não pode demonstrar um arrefecimento dos investimentos no imobiliário em 2007, mas, sim, uma maior capacidade de atração de novos interessados em adquirir estoques de terras nesses dois Estados que, até recentemente, não apresentavam vitalidade econômica no setor imobiliário capaz de rivalizar com os principais polos de Salvador e Recife. Com os investimentos fortes no turismo, modificando a estrutura interna dessas regiões, foi possível um maior “fôlego” e a “descoberta” de áreas com baixo valor do solo, maior proximidade dos principais emissores (Portugal e Espanha), e menor concorrência por grandes glebas (na perspectiva de um setor industrial mais forte); esses fatores combinados parecem explicar a manutenção da atratividade do RN e CE em comparação com a diminuição na BA e em PE.

A crise financeiro-imobiliária (a partir do segundo semestre de 2008) atual pode vir a reduzir esse significativo crescimento do segmento, nos próximos anos, caso a recessão mundial se aprofunde, implicando em abruptas reduções no volume de investimento. Essa redução dos investimentos, ocasionando um retardamento dos projetos já em andamento, deve reduzir a oferta no curto e médio prazo, causando pressões sobre a oferta que repercutiram nos preços, afastando mais ainda os compradores, que, também temerosos com a recessão, podem vir a adiar suas compras.

Em geral, os ingressos de capital estrangeiro nos quadro Estados apresentam um crescimento positivo, com oscilações entre 2002 e 2003, recuperação entre 2004 a 2006 e queda no volume total, entre 2006 e 2007 (com exceção de Pernambuco e Rio Grande do Norte). Essas variações são bem

mais sensíveis para o Turismo Imobiliário que se retrai mais facilmente em um cenário de crise ou incerteza (como em 2002).

O crescimento contínuo dos ingressos em um segmento significa que se revela promissor e lucrativo, estimulando o crescimento do investimento em Turismo e Imobiliário. No período de estudo, é possível observar tal oscilação e da mesma forma o crescimento contínuo de ingressos em determinados segmentos econômicos preferenciais; entretanto, pela sua vulnerabilidade externa, o imobiliário-turístico apresenta-se em uma situação de expectativa em relação ao cenário internacional de 2009 em diante, embora sua escala de atuação tenha modificado os territórios litorâneos dos Estados nordestinos nos últimos cinco anos.

**Tabela 16** – Capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro Estados pesquisados, em relação ao total de investimento, excluindo Petróleo e Energia (2001-2007) em %

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	0.93	1.20	4.06	0.90	4.21	9.89	2.41
PE	-	0,61	1,46	0,31	0,47	6,73	-
CE	2.12	5.87	14.27	7.57	16.32	19.35	33.77
RN	40.53	11.82	34.06	74.42	51.96	74.31	97.03

Fonte: Banco Central do Brasil

Nota: elaboração dos autores.



## CAPÍTULO 3

### **Estratégias do Mercado e Investimento Privado Imobiliário Turístico no Nordeste Brasileiro**

*Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva*

O ano de 2008, especificamente em seu último trimestre, foi marcado pelo “estouro” de uma bolha imobiliária que acabou por desencadear uma crise econômica global de proporções históricas. Precipitada pelos movimentos de injeção do mercado financeiro e imobiliário, a crise partiu do contexto local norte-americano, passando pela Europa Ocidental, Ásia e América Latina – notadamente nas metrópoles, globais ou não – “dissolvendo” volumes bilionários de ativos e lançando para os demais setores da economia real fagulhas do incêndio financeiro. Não há, até o presente, indicadores precisos de sua durabilidade, extensão e escala,

embora o Fundo Monetário Internacional compreenda que até 2010 os preços dos imóveis apresentarão baixa, perda de novos investimentos e consequente desemprego.

Embora as consequências ainda não estejam completamente delimitadas, as origens da bolha imobiliária são conhecidas desde 2003, quando o Federal Reserve baixou os juros ao rés do chão, tendo efeito direto sobre a atratividade do financiamento dos imóveis com altos riscos – subprime. Durante esse período, a globalização permitiu a disseminação de novos comportamentos dos investidores internacionais à procura de ativos imobiliários com alta liquidez. Entre 2001 e 2007, os mercados nacionais na Europa e na América Latina foram impactados por uma onda de projetos, condomínios fechados, resorts, flats e variações de produtos para venda ou aluguel, não para atender a uma demanda do déficit habitacional, mas como investimento de retorno rápido.

Se esse contexto é razoavelmente identificado para as grandes metrópoles, ainda são poucas as análises sobre os efeitos do boom imobiliário internacional em territórios ainda não explorados, como o Nordeste brasileiro. Pergunta-se, por exemplo: quais os novos produtos e estratégias e o alcance do mercado imobiliário (nacional e internacional) implementados na Região Nordeste nesse período? Que impactos nas Regiões Metropolitanas, e em seu espaço urbano, a dinâmica imobiliária contemporânea causou? É possível compreender o boom imobiliário como face da intensidade econômica mundial? Tais questões abrem a possibilidade de debater as transformações no território das metrópoles nordestinas – notadamente Salvador, Recife, Natal e Fortaleza –, tendo o mercado imobiliário como agente transformador conjuntamente com a dinâmica no setor do turismo. A essa junção, dá-se o nome de imobiliário-turístico, que responde pelas diversas formas de articulação financeira, operacional e produtiva entre os setores da promoção imobiliária e do turismo.

Mas por que o turismo atendeu a esse papel de dinamizar o mercado imobiliário no Nordeste brasileiro? Que pontes e estratégias de comercialização os dois setores possuem, a ponto de transformar os territórios para além das metrópoles? Tais questionamentos necessitam ao mesmo tempo de novos suportes teóricos e base empírica para que as respostas possam apresentar uma problematização específica, indicando uma face

ou parcela do mercado imobiliário que, se não atende à totalidade dos processos, indica uma inflexão importante no cenário contemporâneo, não devendo assim ser desconsiderada. Esse ajuste inicial torna-se relevante pela tendência em considerar que tais novos efeitos e relações são meras acomodações da experiente indústria da construção civil, atuante há décadas na incorporação e promoção imobiliária.

No presente capítulo, e a partir de pesquisas de maior fôlego, apresentamos como hipótese principal que o Nordeste brasileiro – no período de 2001 a 2007 – foi inserido em uma estratégia de investimentos imobiliário-turísticos, com a incorporação de formas novas de capitalização, comercialização e promoção imobiliária que, por sua vez, revelaram uma nova “ponta de lança” do desenvolvimento econômico-regional (de forma não prevista no Planejamento Urbano nacional ou local).

Foi o próprio mercado que impulsionou o “turismo imobiliário” a partir de uma base de investimentos públicos voltados ao turismo, indicando uma sinergia entre o capital existente no setor turístico internacional e o capital imobiliário de base nacional e estrangeira. Tal sinergia está ancorada em três elementos chaves: criação do turismo imobiliário como marca e conceito, formulação de mix de produtos para solvência de problemas estruturais, e formação de estoques de terra como ativos.

## O mercado nordestino descobre o “turismo residencial”

Em 2006 foi realizado em Maceió o I Nordeste Invest, evento promovido pela Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico no Nordeste Brasileiro – ADIT. O encontro reuniu empresários do setor imobiliário, turístico, governamental e financeiro em rodadas de apresentações e negócios. A partir daí, anualmente o evento tem ocorrido com uma presença cada vez maior de agentes do governo e empresariado, sendo que em 2009 contou com a participação do Presidente da República e dos governadores do Nordeste. Mas o que é exatamente o setor imobiliário-turístico na visão do mercado, posto que na literatura acadêmica tal fenômeno ainda não se

apresenta consolidado? A primeira Carta de Maceió (em 2006) sintetiza tal percepção de modo bastante claro:

No Nordeste, o mercado imobiliário e o turismo estão mudando. Essa não é uma previsão baseada em experiências otimistas, mas, pelo contrário, uma constatação da realidade atual da região, aonde os crescentes e bilionários investimentos nacionais e, principalmente, internacionais conduzem o Nordeste no rumo de se tornar dentro dos próximos anos um dos mais importantes destinos turísticos e de segunda residência no mundo. Essa verdadeira revolução, baseada no incremento em larga escala dos investimentos turísticos na região, terá impacto direto e proporcional no mercado imobiliário nordestino e até brasileiro, já que o vetor de expansão do setor se voltará para o Nordeste, em função de seus produtos cada vez mais possuírem como público-alvo o mercado internacional, não se restringindo mais ao seu mercado local (Carta de Maceió, NORDESTE INVEST, 2006, grifo nosso).

As causas dessa mudança não foram determinadas por uma única ocorrência isolada, mas pela conjunção de fatores de ordem global; em primeiro lugar os eventos ocorridos entre 2001 e 2004, com o impacto do terrorismo na economia americana e mundial e o tsunami na Tailândia, que reorientou os investimentos do turismo internacional para fora da Ásia. É justamente nesse período que a remessa de dinheiro estrangeiro é intensificada para o Nordeste, principalmente advinda da Europa, pois o euro, valorizado em relação ao real, tornava extremamente atraente investimentos no Brasil como um todo. Em segundo lugar, o mercado imobiliário internacional continuava seu boom de investimentos e crescimento nos preços dos imóveis, fato que alimentava ainda mais a abertura de capital das empresas de construção civil indicando ao pequeno investidor uma nova linha de investimento de alta liquidez; em terceiro, a saturação (e especulação) nas áreas tradicionais de turismo imobiliário europeu, como também na costa mediterrânea e no Golfo do México, exigia a abertura de novas frentes de valorização de capital. A conjunção desses fatores em um curto espaço de tempo tornou os territórios litorâneos da América Latina – até então inexpressivos para o turismo residencial internacional – extremamente atrativos em nova fase da promoção imobiliária.

Em fases anteriores é sobejamente conhecido o mercado de segundas residências ou as casas de veraneio, baseadas na vilegiatura marítima tanto no Sudeste quanto no Nordeste brasileiro ; as casas de praia e de campo destinadas às férias, aos fins de semana e feriados estão presentes na cultura das cidades normalmente associadas ao modo de vida da classe média. Na Europa, a segunda residência desde a década de 1970 é tema de discussões envolvendo setores da economia, governo e sociedade civil, com debates na Comunidade Econômica Europeia (CEP, 1991). Então, o que mudou? Pode-se resumir o teor da mudança a partir de três fatores: intensidade do fenômeno, alternativas de estruturação do negócio, e portfólio dos produtos ofertados. Veremos cada um deles com o objetivo de demonstrar as formas pela qual o mercado imobiliário “criou” um novo eixo de acumulação urbana nas praias nordestinas.

## O mercado imobiliário e o turismo articulados: intensidades

A política de apoio ao turismo no Nordeste é algo que remonta aos anos de 1970; entretanto, foi a partir do PRODETUR-NE que os principais gargalos à competitividade começaram a ser desobstruídos com a reforma dos aeroportos, expansão da malha viária intrarregional e melhorias urbanas em saneamento ambiental. Entre 1996 e 2001 as obras financiadas pelo PRODETUR-NE (primeira fase) ampliaram a capacidade de recepção de turistas, trazendo principalmente o estrangeiro para Estados até então visitados apenas por brasileiros. Voos diretos entre capitais nordestinas e cidades europeias, como no caso de Natal e Lisboa, permitiram um fluxo novo e intenso de moeda estrangeira trazida de forma individual pelo “turista genérico”, isto é, visitante interessado apenas nas belezas naturais e na fruição do binômio sol-mar.

De modo não orientado, tais turistas começaram a comprar apartamentos e flats (entre 1999 e 20001) para se estabelecerem por mais tempo, sem depender da rede hoteleira convencional ou das operadoras de viagem (Cf. SILVA; BENTES SOBRINHO; CLEMENTINO, 2006). De modo quase

surpreendente, o mercado imobiliário descobriu que havia um movimento econômico acontecendo, embora não tivessem produtos específicos para oferecer, como pôde ser observado no caso de Natal-RN, uma das capitais mais afetadas, na fala do então presidente do SECOVI:

Para nós foi uma surpresa, em questão de dois anos o cenário mudou. Todo mundo passou a comprar/vender imóveis, principalmente para estrangeiros. O turismo foi o grande alavancador do processo, mas hoje não é apenas o turismo. Natal é visto como um ponto de qualidade de vida, belezas naturais, para atrair pessoas procurando empreendimentos voltados para pessoas de meia-idade (Renato Alexandre apud RIO GRANDE DO NORTE, 2006) .

Os imóveis continuavam sendo produzidos pelo mercado local para compradores locais ou, no máximo, brasileiros vindos do Sudeste em busca de um novo modo de vida; entretanto, surgiu uma demanda nova lastreada pelo euro e pelo dólar e que pôs em um patamar diferenciado, fazendo explodir os valores dos imóveis nas capitais nordestinas a partir de 2001, principalmente em Fortaleza, Natal, Salvador e Recife. Essas capitais haviam recebido pesados investimentos em infraestrutura turística pelo PRODETUR-NE e pelos governos estaduais focalizando a rede hoteleira tradicional – hotel, pousada e resort. A intensidade da produção e comercialização de imóveis não estava apenas ampliada, mas a ocupação de áreas fora das capitais levou as Regiões Metropolitanas às novas tipologias voltadas para a sinergia entre o turismo convencional e as ofertas residenciais.

Terrenos que até 2001 eram comercializados em hectares passaram a ser sobrevalorizados em m<sup>2</sup> por todo o litoral, e a venda de glebas para estrangeiros antecedeu a produção dos resorts, flats e condomínios em uma velocidade e escala não conhecidas anteriormente. Em 2006 e 2007 a atração de moeda estrangeira pelo Brasil tem se dado principalmente no setor imobiliário e na construção civil; em 2006, para todo o Brasil, entraram como Investimento Estrangeiro Direto – IED 2,78 bilhões de dólares, sendo 50,7% exclusivamente para o ramo imobiliário (CARTA CAPITAL, 2007, p. 12); o caso do Rio Grande do Norte, por exemplo, é singular tanto na escala quanto nas

formas de estruturação do imobiliário-turístico; os dados do Banco Central indicam que apenas para o primeiro semestre de 2006 o Estado do Rio Grande do Norte foi o principal destino desse investimento, à frente de São Paulo (CARTA CAPITAL, 2007, p. 9).

Até a década de 1990, as tradicionais casas de veraneio seguiam um padrão de ocupação e produção baseado na capacidade da renda circulante dentro das áreas metropolitanas; isso de certa forma limitava a capacidade de expansão do mercado imobiliário para além da produção molecular da casa ou, no máximo, da abertura e venda de lotes nas áreas de praia. Havia uma separação entre o circuito residencial e da hotelaria convencional, mesmo em metrópoles como Salvador e Recife; os grandes hotéis e resorts, nas décadas de 1980 e 1990 foram apostas no modelo all inclusive, muito influenciadas pelo pioneirismo da Costa do Sauípe (na Bahia) ou da Via Costeira (no Rio Grande do Norte). Ainda não era possível evidenciar o termo “turismo residencial”, pois esses circuitos mantinham sua produção separada – em termos de financiamento, comercialização e demanda –, embora com possíveis pontes de conexão; foi uma dessas pontes, a demanda, que permitiu ao mercado diferenciar o produto turismo imobiliário do restante da produção da construção civil.

Em turismo, a demanda está associada ao total de pessoas com recursos e disposição de consumir lugares turísticos e é, normalmente, baseada como real (número de pessoas que chegam aos destinos e saem deles) ou potencial (número de pessoas que poderiam visitar algum destino). Vários fatores como o preço do transporte, a renda familiar, o clima, a infraestrutura disponível, entre outros, podem influenciar a demanda turística, inclusive as crises econômicas ou naturais (LOHMANN; NETTO, 2008).

Em relação às segundas residências, a quantificação da demanda é mais complexa, pois envolve decisões de ordem imobiliária (localização, tipologia, oferta, infraestrutura, status, para citar algumas) e turística. Em um primeiro momento no Brasil a produção de residências secundárias – ou de uso ocasional, nos termos do IBGE – representou a expansão, para além dos limites da capital, de um modo de vida baseado no lazer do morador urbano. Se considerarmos apenas o dado censitário do IBGE, nos Estados da Bahia, de Pernambuco, do Rio Grande do Norte e do Ceará, em

2000, existiam 376.294 domicílios de uso ocasional, basicamente em municípios costeiros. Na última década, ocorreu uma intensificação na construção de segundas residências nos quatro Estados analisados (Cf. Parte III deste volume). No caso da Região Metropolitana do Natal, em 1991 existiam 6.910 domicílios de uso ocasional (89,1% apenas no litoral) e em 2000 esse número passa para 12.802 domicílios (variação de 85,26%). Na metrópole de Fortaleza eram 14.370 residências secundárias, e em 2000 passa para 24.649 (variação de 71,53%), sendo 84,5% delas litorâneas. A Região Metropolitana do Recife dispunha em 1991 de um estoque de 21.968 residências secundárias contra 31.321 em 2000 (variação de 42%) e, por fim, na Região Metropolitana de Salvador eram 29.108 domicílios ocasionais em 1991, passando para 43.900 em 2000 (variação de 53%).

Tais números indicam que o fenômeno da segunda residência em espaços litorâneos é algo já consolidado há décadas nas quatro metrópoles nordestinas, tanto em escala quanto em crescimento. Em relação às transformações desse período, comparadas com essa nova fase, a segunda residência produzida até então possuía função bastante parecida com a análise teórica apresentada por J. O. J Lundgren (em 1974) no trabalho “On access to recreational lands in Dinamic metropolitan Hinterlands”, comentado por D. Pearce (2003). Utilizando o estudo de caso das áreas turísticas no Canadá, Lundgren produziu um modelo-esquema com três fases, em que evidencia uma relação entre o centro (polo) urbano e as áreas de segunda residência. Na primeira fase, o próprio crescimento da cidade cria uma necessidade das famílias em procurar (a certa distância) uma área residencial equidistante desse centro e de uma área de lazer (lago, praia, campo, ou outra). Na segunda fase, o centro urbano cresce (sua população e área física) criando um “segundo anel” que acaba por absorver o núcleo de segundas residências que se torna, assim, um bairro desse centro expandido; no mesmo momento, o núcleo de residências secundárias também se expande, em um movimento centrífugo. “Lundgren sugere que a expansão para dentro é de caráter mais urbano, enquanto o impulso para fora ainda retém as características do desenvolvimento característico das casas de veraneio ou de férias” (PEARCE, 2003, p. 331). Na terceira fase, quando o núcleo de residências secundárias se consolida como bairro, uma nova área para segundas residências é criada, absorvendo uma nova demanda por veraneio ou férias.

Sylvio Bandeira (SILVA, 2001) já havia observado também que na reflexão de W. Cristaller ocorre uma “exceção”, quando esse autor se refere ao turismo. Para Cristaller, o turismo e seus agentes não procuravam se instalar no centro e, sim, na área da periferia, buscando qualidades opostas ao adensamento e ao excesso de funções urbanas. Isso não significa, entretanto, a inexistência de limites ao modelo turístico-periférico: é necessário também atender à capacidade de deslocamento e à oferta de serviços básicos, dois fatores que compõem a capacidade de localização do empreendimento turístico. Também é necessário compor a “cesta” de decisões do agente econômico: custo e tempo de deslocamento, e preço do solo.

Então o que mudou? Entre 2001 e 2007, uma nova fase da produção imobiliária passa a não se ajustar completamente aos modelos citados acima ou à intensidade verificada nas décadas de 1980 e 1990. Um processo articulado envolvendo não mais a demanda das metrópoles (sua classe de renda média e alta), e, sim, uma demanda nacional e internacional, utilizando para isso as mesmas rotas e estratégias da captação turística. Trata-se, portanto, de uma produção regional ancorada em rendas externas e relações sociais estabelecidas fora da metrópole, embora utilize a paisagem, os recursos naturais e a infraestrutura disponível na linha de praia. Em um primeiro momento, a ocupação por essa nova lógica ocorreu pela venda de casas de veraneio ao “turista genérico”, que passou a ser um proprietário; em um segundo momento, o mercado organizou-se de modo a comprar grandes glebas (fazendas, sítios, chácaras) como estoque de terras, para transformação em condomínios fechados, condhoteis, resorts e loteamentos.

Esse processo também contou com a participação ativa do Estado, não apenas no financiamento da infraestrutura de acesso (pelo PRODETUR-NE), mas também nos municípios, cujos Planos Diretores mais recentes transformaram as áreas litorâneas de zona rural em urbana, permitindo, assim, o parcelamento do solo em lotes (m<sup>2</sup>), ao contrário do módulo rural (em hectares). Um intenso processo de valorização fundiária – de maneira quase silenciosa – se processou no Nordeste brasileiro, lançando dezenas de milhares de lotes “urbanizados” onde antes habitavam pequenas comunidades rurais (agricultores, pescadores, quilombolas, entre outras).

Uma das primeiras manifestações na mídia nacional, em 2005, trazia matéria intitulada “O nordeste dos europeus” (VEJA, 2005) que dizia:

O Nordeste brasileiro encontrou sua vocação: a de ser o paraíso tropical onde europeus gastam e investem seus euros. Portugueses, espanhóis, franceses, italianos, alemães e escandinavos estão invadindo a região para fazer negócios, passar as férias ou para desfrutar a aposentadoria num clima agradável e preços mais em conta do que os europeus. O movimento possui duas vertentes. A primeira é o avanço do turismo residencial. Alguns milhares de estrangeiros estão comprando apartamentos e casas do lado de cá do Atlântico – para veraneio ou mesmo para morar em definitivo (VEJA, 2005, p. 121).

Em 2005, no Estado do Ceará, 30% dos imóveis novos com valor acima de R\$ 50 mil era adquirido por estrangeiros. No Rio Grande do Norte, os europeus compravam 40% das casas e apartamentos novos vendidos em 2004 (VEJA, 2005, p. 121)

Pelo valor que pagaria por um apartamento de 100 metros quadrados em Madri, um aposentado espanhol pode comprar duas coberturas com quatro suítes de frente para o mar em João Pessoa, na Paraíba. “Europeus de classe média baixa que vivem espremidos em minúsculos imóveis na periferia em seu país ficam encantados em poder comprar casas amplas, a poucos metros da praia, em um lugar onde há sol na maior parte do ano e onde todas as semanas passa um pescador oferecendo lagosta a 17 reais o quilo”, diz o corretor de imóveis cearense Arnaldo Jorge Vidal, que nos últimos quatro anos se especializou em vender casas a portugueses em Fortaleza (VEJA, 2005, p. 123).

Já em 2006, os Estados com maior número de empreendimentos era o Rio Grande do Norte e a Bahia, seguidos de perto pelo Estado do Ceará; nos Estados de Alagoas, Sergipe, da Paraíba e de Pernambuco tais investimentos eram mais raros. Os compradores isolados eram originários de Portugal, Espanha, Noruega e Itália, vindos em voos charters, que se tornaram comuns depois das reformas nos aeroportos das capitais nordestinas.

Pesquisa do Anuário de Turismo Exame (2007-2008) registra que até 2009 estavam previstos investimentos de R\$ 2,2 bilhões em projetos turísticos, apenas advindos de Portugal, com 100% aplicados no Nordeste

(EXAME, 2007, p. 57). Os 150 projetos previstos para investimentos turísticos-imobiliários mobilizarão R\$ 6,8 bilhões para 2009, dos quais 70% estão previstos para o Nordeste, com destaque para a Bahia, com 43 novos empreendimentos. E esses números consideram apenas os empreendimentos de maior porte e quantidade de unidades residenciais, pois o número de loteamentos e condomínios instalados ao redor dos resorts também é expressivo.

No Ceará atualmente existem pelo menos 20 grandes e complexos projetos, como, por exemplo, o Aquiraz Golf e Resort (em 300 ha estão previstos cinco hotéis, campos de golf e vários condomínios residenciais) e o Vila Galé Resort (investimento de R\$ 250 milhões); em Pernambuco, o Grupo Pestana tem previsto investimento de U\$S 70 milhões em apartamentos associados à hotelaria; no Rio Grande do Norte, até 2006, haviam sido lançadas (não exatamente construídas) quase 2.000 unidades de segundas residências; em Salvador, considerando apenas a capital, foram lançados 7.000 novos imóveis entre 2007 e 2008, com VGV de R\$ 2 bilhões (SAMPAIO, 2009, p. 35); ainda na Bahia, na Costa dos Coqueiros, nos últimos quatro anos foram investidos R\$ 1,5 bilhão em hotelaria, condomínios e chalés, chegando os terrenos a ser comercializados a R\$ 1.500 o m<sup>2</sup> (SAMPAIO, 2009, p. 35). Observada a intensidade do fenômeno, é importante também compreender a inovação na estrutura dos negócios.

## Reestruturação do negócio imobiliário-turístico

Um segundo fator na mudança verificada no imobiliário nordestino mais recente é a estrutura de promoção, comercialização e financiamento que as empresas passaram a empreender no sentido de participar do turismo residencial. Isso não significa a paralisação das outras formas de promoção e incorporação ao mercado interno; pelo contrário, denota uma diversificação de linhas de produção ajustadas às especificidades do negócio imobiliário articulado ao turístico.

É possível identificar essa mudança a partir do mercado internacional, em que há tempos já existia de fato uma “tendência” de investimentos no

imobiliário-turístico, indicando também uma nova estratégia internacional em curso, uma mudança nos investidores internacionais.

Em 2004, dois anos antes da criação da Associação para Desenvolvimento do Imobiliário e Turístico do Nordeste – ADIT e da Carta de Maceió, uma das mais importantes consultorias imobiliárias do mundo – a Knight Frank – divulgava em boletim anual (KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS, 2004) que a tendência geral para o mercado imobiliário era a continuada diminuição no preço dos imóveis para 2004 e 2005, em virtude da contaminação do mercado financeiro. Nesse sentido, a consultoria indicava novos investimentos na América Latina, principalmente no Chile, Brasil e México, como forma de diversificação e oportunidades; o mais importante nesse item é a ênfase no mercado residencial em uma perspectiva mundial. A confiança era tanta que a consultoria reforçava a possibilidade inclusive nos Estados Unidos e no Reino Unido:

With the exception of some of the troubled economies of Asia and the emerging markets of Africa, nearly all residential markets have seen significant price enhancement over the past one to two years. In the US and the UK, forecasts of collapse have proved unfounded and the market continues to move steadily forward (KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS, 2004, p. 27, grifo nosso).

O mercado residencial mundial era indicado como um ambiente seguro, em que os valores poupados em euro e dólar poderiam se abrigar das turbulências econômicas internacionais, advindas do mercado financeiro.

Demographic and life-style changes continue to be principal drivers in the nature and pattern of residential provision. Ageing populations, urban living, metro lifestyles, holiday homes and international retirement are just some of the many factors which have influenced development and investment. Construction and planning have become more innovative and cross-border in consequence (KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS, 2004, p. 27).

Portugal e Espanha passaram a ser, a partir de 2005, os países de onde

provém a maior quantidade de investimentos turísticos no Nordeste brasileiro. Desde o início dos anos de 1980 que esses dois países, em especial a Espanha, apresentam um boom imobiliário motivado pelo investimento estrangeiro europeu (Ingleses e Alemães). Em 2007, os recursos na produção de imóveis já alcançaram 18% do PIB na Espanha, enquanto em Portugal foi de 12% (Comisión Europea; AMECO ). Considerando apenas a Espanha, entre 1994 a 2005, a produção na indústria da construção civil cresceu 49% contra 34% do PIB nacional.

A compreensão do boom imobiliário espanhol – entre 2000 e 2007 – está relacionada com o crescimento econômico da União Europeia como um todo e com a financeirização das transações dos ativos imobiliários; as ações das empresas de construção civil e vendas imobiliárias haviam subido nos últimos anos a um ritmo de 15% ao ano de 1999 a 2005. Miguel Hernández, diretor do Programa Superior de Gestión de Empresas Inmobiliarias de la Escuela de Negocios Instituto de Empresa, em Madrid, afirmou que:

Estábamos muy sorprendidos por las cotizaciones de algunas empresas y el valor que habían adquirido en los últimos años. Este tipo de compañías deben valorarse en función de sus activos y no como ocurre en otros sectores sólo por las expectativas (In UNIVERSIA KNOWLWDGE WARTON, 2007).

As ações haviam subido devido ao interesse em investimentos na produção de segundas residências, voltados para a competição regional europeia. O excedente desse capital que não se imobilizou na península ibérica foi reinvestido – também por Portugal – para a América Latina, especialmente para o Nordeste brasileiro.

Nesse sentido, comenta Santiago Herreros de Tejada, organizador do Salão Imobiliário de Madri:

Por causa da desaceleração do mercado imobiliário na Espanha, o interesse por parte dos promotores espanhóis nas oportunidades de investimento fora da Espanha vem aumentando de forma importante nos últimos anos. Em 2006, mais de 750 milhões de Euros foram investidos por companhias espanholas no desenvolvimento das atividades imobili-

liárias fora da Espanha. Muito desses investimentos, devido às oportunidades que oferece o Brasil, estão sendo encaminhados para esse mercado. É só dar uma olhada nos grandes investimentos que os incorporadores nacionais estão fazendo no Nordeste tais como o Sanches e o Grupo Nicolas Mateos (NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p. 16).

Perguntado pelo interesse do Nordeste brasileiro para o mercado imobiliário espanhol, Tejada enumera quatro pontos para ele fundamentais: a) preço e revalorizações previstas dos investimentos, num entorno privilegiado e com clima excepcional; b) globalização do mercado imobiliário e do turismo com voos diretos para o Nordeste; c) Internet, que permite acesso rápido às informações; d) novas linhas áreas regulares, com baixo custo.

Grande parte do estímulo nos últimos três anos do mercado imobiliário no Nordeste – pelo investimento estrangeiro – decorre da capitalização de empresas do setor da construção civil, associada aos produtos turísticos.

O crescimento do setor imobiliário também foi provocado por uma tendência consolidada mundo afora. A união entre o turismo e o mercado imobiliário, com um crescimento da produção de segundas residências, já observadas no Sul, Sudeste e Nordeste (NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p. 33).

Segundo o presidente da ADIT, Felipe Cavalcanti, há dois tipos básicos de investidores “imobiliário-turísticos”, sendo o primeiro tipo referente apenas ao comprador de casa de descanso, veraneio ou férias, que só fecha o negócio depois de visitar algumas vezes o local; nesse caso, o empreendimento deve ser em destino turístico já consolidado, com fácil acesso aos aeroportos. O segundo tipo é o aposentado, mais cauteloso, que vê a casa ou o apartamento como segurança financeira (NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p. 33).

Esse ambiente de negócios resultou na abertura de algumas empresas e associações voltadas exclusivamente para o setor imobiliário e turístico; como exemplo, destaca-se a Invest Tur Brasil – Desenvolvimento Imobiliário Turístico S.A., com o objetivo de “explorar o setor de desenvolvimento

imobiliário turístico com foco em turismo de lazer e de negócios, incluindo hotéis e desenvolvimento imobiliário para segunda residência, bem como atividades relacionadas a esses objetivos”.

As estratégias básicas da Invest Tur são:

- a) **Valorização Imobiliária a partir da Exploração Turística** – valorização de suas propriedades imobiliárias, agregando valor por meio da implantação de empreendimentos imobiliários tais como condomínios residenciais, torres de escritórios ou centros comerciais, exploração turística, que inclui, sem limitação, resorts e hotéis com centros de convenções, bem como o desenvolvimento de novos destinos turísticos;
- b) **Seleção Criteriosa de Investimentos** – a Companhia considera variáveis tais como demanda potencial, custo de aquisição e de desenvolvimento, rentabilidade, potenciais de riscos no desenvolvimento do projeto, entre outras;
- c) **Atuação por Meio de Parcerias** – o plano de negócios da Companhia prevê atuação por meio de parcerias com investidores locais e internacionais;
- d) **Diversificação Geográfica** – a Companhia entende que a costa brasileira e eventualmente regiões turísticas com atrativos especiais como a Amazônia, a Chapada dos Veadeiros, a Chapada Diamantina e o Pantanal apresentam, atualmente, maior potencial turístico.

O boom imobiliário dos últimos quatro anos teve impacto não apenas nas estratégias dos empreendedores, mas também nas estratégias da classe política do Nordeste, abrindo novas possibilidades de estabelecer uma “guerra de competitividade”; passou a ser relativamente comum a ida de governadores e prefeitos do Nordeste a eventos internacionais de vendas imobiliárias. Em 2005, no Salão Imobiliário de Lisboa – SIL 2005, a Bahia e Paraíba levaram apresentações especiais com a presença de políticos e governadores, na tentativa de “vender” com maior segurança os atrativos dos seus Estados.

Em 2007, a governadora do Rio Grande do Norte foi apresentar à Confederação Espanhola das Organizações Empresarias (CEOE) e ao Salão Imobiliário de Madri as potencialidades do Estado, e atrair novos projetos turísticos-imobiliários.

## Novas configurações e ampliação do portfólio

A intensidade na produção do turismo residencial no Nordeste, portanto, alcançou uma escala singular em relação ao Brasil, participante de uma carteira de projetos internacionais, entre 2001 e 2008. A crise atual parece ter refreado o ímpeto desses investimentos, embora os analistas divirjam ainda sobre quão afetado esse mercado será no futuro. Considerando apenas o período de boom imobiliário-turístico no Nordeste, percebem-se também modificações na configuração e na tipologia dos projetos ajustados agora ao gosto internacional. O mercado de arquitetura, movelaria, design e construção civil tem procurado se adaptar a gostos e estilos diferenciados; na maioria das vezes os grandes empreendimentos – acima de 10 Ha e com mais de 500 UHs – necessitam de um ou vários campos de golf. No Brasil existem 107 campos de golf, sendo 28% apenas em empreendimentos imobiliários-turísticos em funcionamento e 30 desses campos em projeto, a maioria nos Estados da Bahia, do Rio Grande do Norte e Ceará.

O esporte se tornou componente obrigatório em empreendimentos turísticos voltados para o mercado europeu. Seja uma segunda residência ou resort, o campo funciona como um chamariz. É como se ele funcionasse como uma âncora para puxar e desenvolver o turismo (NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 2008, p. 62).

Do ponto de vista arquitetônico, os projetos passam por modificações com o uso de aço e vidro, materiais até então inexistentes nas praias brasileiras devido à dificuldade em sua manutenção; as construções passam a ter varandas espaçosas, maior ênfase nas salas de estar do que nas cozinhas, os imóveis no máximo possuem dois quartos. A cultura dos novos moradores internacionais também influencia nos projetos, com os italianos

buscando espaços ensolarados e abertos, e os portugueses espaços mais fechados para a família.

A relação do “turista genérico” também é modificada, na medida em que ele, ao comprar um imóvel em um dado território, cria um vínculo não apenas no momento da fruição do espaço, mas também permanente, ou seja, durante o ano todo, com obrigações financeiras de manutenção e pagamento de impostos. No esteio dessa nova relação, surgem empresas de administração física e contábil da casa ou do apartamento.

Uma tendência identificada no perfil dos grandes empreendimentos é a focalização em projetos high-end, isto é, destinados a um alto padrão de consumo e com serviços complexos incluídos – serviços nem sempre disponíveis na metrópole – como parques aquáticos, clínicas médicas e estéticas.

Outra inovação é a venda fracionada das unidades, comum no mercado internacional (utilizada por aproximadamente 350 empreendimentos no mundo), mas pouco conhecida no Brasil. No Nordeste começam a surgir resorts e condomínios turísticos e residenciais apoiados nesse modelo (em Itacaré-BA e Porto de Galinhas-PE). Na venda fracionada, um pool de compradores divide os custos de aquisição e manutenção (taxa de administração) de um apartamento ou flat, programando sua visita durante o ano. Além do uso direto, o coproprietário pode alugar seu imóvel a terceiros, sendo uma possibilidade de auferir renda. Outro modelo, similar e mais comum, é o time-share – em que não ocorre necessariamente propriedade, apenas negocia-se o uso previamente agendado. Uma terceira variação é o Condhotel ou CondoResort que é, na verdade, um condomínio residencial turístico que pode ser comercializado e alugado quando e como interessar ao proprietário.

É importante sinalizar a forma de contato entre o comprador e o lançamento turístico-imobiliário; dados da Embratur e da Fundação Getúlio Vargas indicam que 30% dos estrangeiros que compraram imóveis no Brasil utilizaram a internet para conhecer os projetos residenciais e 23% procuraram a imobiliária diretamente. Feiras, revistas especializadas e intensivo marketing fora do País têm se mostrado eficazes na captação do investidor ou “turista residencial”, diferente do “turista genérico” original (década de 1990 e início dos anos 2000), que negociava a compra diretamente com o dono da casa ou morador local (REVISTA VIDA IMOBILIÁRIA, 2009, p. 39).

O perfil das empresas imobiliárias e turísticas também se ajusta a esse padrão de turista residencial, com a criação de atendimento bilíngue ou trilingue, parceria com agências de viagens, participação em eventos internacionais e mix de produtos a depender do país do comprador.

Por fim, essa nova dinâmica no Nordeste brasileiro tem trazido alterações no uso e na ocupação do solo, na maioria das vezes em municípios que até recentemente só possuíam atividades rurais; áreas sem planejamento urbano e controle, estão claramente ficando associadas a problemas ambientais sérios, até podendo prejudicar os próprios elementos naturais que geraram ou contribuíram para a expansão da atividade turística, mostrando deseconomias para toda a população, além da perda de elementos insubstituíveis na flora e fauna. Na configuração urbana desses municípios, a linha de praia se torna a área mais densa e ocupada, até mesmo superior à sede municipal, pelas segundas residências com novas necessidades de atendimento das redes de infraestrutura, segurança e fiscalização. Esses são custos públicos que não estão sendo levados em conta no momento da aprovação da grande maioria dos projetos, reforçando assim os efeitos de segregação e exclusão residencial anteriormente existentes.

Embora o termo turismo residencial não seja ainda aceito de modo corrente nos manuais de turismo – que não o reconhecem como legítimo –, o mercado imobiliário há algum tempo não tem dúvida de seu poder de comercialização e efetividade de implementação. O trade hoteleiro “convencional” também se preocupa com seu crescimento, pois, embora atraia um número maior de turistas aos destinos, reduz a ocupação nas UHs.

Por outro lado, a promoção do imobiliário-turístico não é um movimento “abstrato” ou dissociado da realidade das metrópoles nordestinas, sendo necessário o aprofundamento dos estudos e das reflexões (seja pelo Turismo, Geografia ou Planejamento Urbano), com o objetivo de cada vez mais especificar as diferenças e as semelhanças das novas estratégias consolidadas, em comparação ao Imobiliário ou ao Turismo stricto sensu.

Um primeiro elemento de impacto reside na questão habitacional, pois as estratégias apontadas acima envolvem movimentos paralelos de valorização da terra, transformação de uso (rural para urbano) e redirecionamento dos investimentos públicos, acarretando menor capacidade do Estado em enfrentar o déficit habitacional, já que agora os pobres urbanos sofrem pressão

de deslocamentos para além da mancha metropolitana não apenas nos vazios urbanos, mas, também, na periferia mais distante. As pequenas propriedades urbanas ou rurais são contaminadas pelos preços especulativos – nivelados em euro ou dólar –, praticamente impossibilitando à classe média ocupar as áreas litorâneas; essa classe média, então, irá pressionar a periferia da metrópole, “expulsando” para mais além a faixa de pobreza. Essa é uma dinâmica nova que acirra o processo de exclusão socioterritorial, isto é, se o processo de sobrevalorização dos imóveis continuar, a política pública de construção de moradias tornar-se-á inviável.

Um segundo elemento decorrente das novas estratégias é o impacto ambiental. A grande maioria dos projetos do turismo residencial depende fortemente da apropriação privada da paisagem e dos recursos naturais; dunas, lagoas, rios, praia e restingas precisam ser envolvidos no interior dos empreendimentos, pois o “turista residencial” necessita ter um contato direto com esses ativos; qualquer projeto que não incorpore esses elementos no seu portfólio irá perder em competitividade. Pela escala de cada projeto (a maioria acima de 50 Ha), e pelos equipamentos de lazer associados (o campo de golf, por exemplo, tornou-se um fator de decisão na compra do imóvel), o uso da água, a forma de tratamento de resíduos e o consumo de energia são elementos de disputa tanto para as comunidades locais quanto para as estrangeiras. É nesse sentido que a nova Carta de Maceió proposta no Nordeste Invest 2009 – e indicada para todos os governadores do Nordeste – tenha dois pontos básicos: ampliação da malha aérea regional e agilidade nos processos de licenciamento ambiental, especificamente solicitando ao IBAMA a desconcentração para que as superintendências estaduais sejam responsáveis pelo licenciamento ambiental.

O terceiro elemento é de corte econômico. Viu-se acima (Capítulo II, Parte II) a importância dos investimentos estrangeiros no Nordeste, pelo turismo residencial. Os governos estaduais estão fortemente – pelo menos até 2008 – orientados a investir seus esforços políticos e financeiros na dinamização da atração de imobiliárias, construtoras e operadoras nacionais e internacionais para atuação em seus Estados. Caso a atratividade da economia se dê apenas pelo setor do imobiliário-turístico, corre-se sério risco de vulnerabilidades ainda maior no futuro devido ao caráter especulativo, de curto prazo e da volatilidade da demanda. Não apenas devemos observar as novas

estratégias do mercado privado, mas ainda vigiar se as Políticas Públicas estão sendo reorientadas para facilitar esse novo processo de acumulação urbana no Nordeste brasileiro.

Por fim, a durabilidade e a extensão da atual crise financeira poderão afetar de modo definitivo ou parcial as estratégias aqui apontadas, embora os últimos cinco anos tenham sido responsáveis por modificações profundas no território físico das metrópoles nordestinas estudadas, isto é, mesmo que esse boom não retorne aos patamares anteriores, o território litorâneo já foi impactado, seja pelas transformações físicas, legais, seja pela valorização nos preços do solo.

Esses elementos são fundamentais para pensarmos os temas das futuras pesquisas, tendo como parâmetro a compreensão sobre processos, fundamentos e estratégias globais tanto do setor imobiliário, do turismo ou do imobiliário-turístico de modo associado.

## Considerações Finais

*Maria do Livramento Miranda Clementino*

Carece de reflexão o recente fenômeno de entrelaçamento do setor turístico com o imobiliário no Nordeste do Brasil. Esse entrelaçamento está baseado no turismo de segunda residência e na diversificação da infraestrutura turística: hotéis, flats, “condhoteis” e condomínios fechados. Desde o início deste século vem crescendo, a cada dia, o “turismo residencial” na parte da orla atlântica e ensolarada do Brasil porque a conjuntura é de forte procura por parte dos turistas estrangeiros que compram aqui imóveis baratos (cerca de 40% da oferta de imóveis na orla marítima mais próxima às capitais estaduais), tendo em vista o elevado poder aquisitivo de suas moedas – euro ou dólar – no mercado local. Essa forte demanda de imóveis por parte de estrangeiros, europeus principalmente, nos remete a pensar numa conjuntura de significativa

procura em quantidade e com uma crescente diferenciação de produto fazendo crescer o setor em todo o planeta. FERRÃO (2004) explica esse momento na Europa pelo decréscimo das taxas de juros internacionais, de acirrada concorrência bancária, de crise, e de forte volatilidade nos mercados financeiros (bolsas). Assim, a habitação, para além de seu valor de uso, transforma-se num produto financeiro interessante em termos de aplicação de poupança ou investimento. Aqui, no Brasil, no além-mar, do outro lado do Atlântico, como uma segunda residência ora destinada às férias em paraíso ensolarado, ora destinada à ampliação da renda doméstica, pela possibilidade de arrendamento (aluguel) do imóvel durante todo ano num pool de hotelaria ou hospitalidade turística. É certo que a recente e atual crise financeira americana – crise imobiliária – já está afetando esse movimento especulativo.

Do lado da procura, que se estende aos estrangeiros e a outros turistas não-residentes, verificam-se claras mudanças de atitude: segunda residência, escolha de novas tipologias habitacionais, acessibilidade a novos locais, com a elevação do rendimento médio e com escolhas que definem trajetórias de distinção social: procura de “paisagem”, de “natureza”, de “verde”, de “ar puro”, de condomínios fechados, de novas sociabilidades. Nos aglomerados urbanos fortemente atrativos, em cidades litorâneas como Recife, Salvador, Natal e Fortaleza, de grande procura turística, a demanda aumenta ainda mais porque é maior a expectativa de valorização do investimento. Natal destaca-se, também, por ser o ponto mais projetado do Brasil sobre o Atlântico Sul e, desse modo, o trajeto mais curto em horas de voo da Europa para o Brasil. Do lado da oferta local e regional, assiste-se a uma clara segmentação dos mercados, a um marketing agressivo e direcionado (feito lá fora), e à criação permanente de expectativas quanto à segurança, à qualidade construtiva, aos novos materiais, ao equipamento sofisticado, acelerando a mobilidade residencial e a circulação de pessoas.

Diferentemente do Nordeste do Brasil, em algumas áreas balneárias do Velho Continente – como as Ilhas Baleares, a Costa Mediterrânea – e mesmo da Ásia, essa conjugação já vem dando mostras de desaceleração, atribuída por Ferrão (2004) ao endividamento das famílias, crédito mal parado, construção vazia por vender. No entanto, essa não é, ainda, a situação do que vem aconte-

cendo em cidades litorâneas a exemplo de Natal, Recife, Fortaleza, Salvador e Maceió. Pelo menos, antes de estourar a crise imobiliária americana.

Pretende-se contribuir para a compreensão desse recente fenômeno de entrelaçamento do setor turístico com o imobiliário no Nordeste do Brasil. A pergunta principal é a seguinte: trata-se de um turismo com efeito metropolizador? Ou podemos apreender o fenômeno como metropolização turística? Sabemos que essas questões são mais amplas que a pretensão deste trabalho. Aqui iremos perseguir a ideia de que se trata de um “turismo residencial” como nova modalidade do turismo de segunda residência, que está muito mais próximo do setor imobiliário do que do turismo propriamente dito e, como tal, caracterizado como um turismo com efeito metropolizador.

O ensaio se propõe a sistematizar a intensidade do fenômeno da segunda residência para fins de turismo e lazer de estrangeiros (“turismo residencial”) em 4 cidades metropolitanas do Nordeste brasileiro: Salvador, Recife, Fortaleza e Natal, situadas em porção extrema do território brasileiro no Atlântico – Região Nordeste –, onde o fenômeno do “turismo residencial” tem se mostrado com muito vigor e animado o mercado imobiliário.

## Turismo e “pátrias transnacionais”

O turismo é, sem dúvida, um fenômeno de grande expressão nos dias atuais. Ganhou ainda mais impulso com a formação das grandes cidades mundiais – as metrópoles. Com o processo de globalização, ou seja, com o incremento das relações econômicas, políticas, sociais e culturais em uma escala planetária, as forças de um turismo com efeito metropolizador parecem aumentar a cada dia.

Na última metade do século XX, o turismo assume importância significativa na economia mundial. Segundo Lipietz, após a Segunda Guerra Mundial o regime de acumulação baseado no consumo de massa generalizou-se, orientado por um modo de regulação monopolista que incorporava o crescimento do consumo popular, em contrapartida aos ganhos

de produtividade. A generalização do modelo fordista como sistema de produção acarreta a formação de mercados de consumo de massa globais, incrementando uma série de atividades internacionais, entre elas o sistema bancário e o turismo.

O turismo mostrava-se como um promissor setor econômico, expandindo-se, aglutinando profissões e generalizando o consumo do produto turístico. Isso significa que as viagens na categoria de atividades recreativas, antes um privilégio de segmentos sociais mais abastados, tornaram-se acessíveis a amplas faixas da população; ou seja:

Quando viagens internacionais se tornam uma necessidade, e não mais uma exceção, quando os noticiários de televisão se referem mais a lugares distantes do que à cidade do espectador, quando as emoções são eriçadas pelas desgraças sofridas por pessoas inteiramente estranhas, o que acontece em outro lugar se torna um ingrediente crucial na modelagem da vida da pessoa. Fica impossível decidir o que fazer, a menos que se conheça a experiência do outro.

No âmbito mundial, desde o início da década de 1970, o capitalismo iniciou a profunda crise do denominado padrão de acumulação fordista, do padrão monetário mundial acordado em Breton Woods e do Estado do bem-estar social. A “nova ordem” que gradativamente passou a ser erigida desde então, embora não possa ser derivada da crise, ocorreu em simultaneidade à emergência de uma nova Revolução Tecnológica – a da Tecnologia da Informação – que passou a ser referida como um imperativo o qual começou a “exigir” categoricamente mudanças de cunho social.

Com o agravamento da competição internacional, a constituição dos chamados Grandes Blocos (EUA-Canadá, UE e Japão-Sudeste Asiático) ampliou ainda mais os gigantescos fluxos de capitais “Norte-Norte” (Estados Unidos/Japão/MCE) durante a década de 1980, mantendo ainda em níveis elevados os fluxos para a Coreia e o Sudeste Asiático. Com isso, disseminaram no mundo um novo neologismo econômico – a globalização dos mercados –, tentando vender a falsa ideia de que o “paraíso seria para todos”.

O Sistema Financeiro Internacional, para poder aplicar parte de seu enorme excedente financeiro que cresceu muito desde a década de 1950,

ressuscitou o liberalismo, preconizando políticas neoliberais que, resumidamente, contemplam, fundamentalmente: desregulamentação para os fluxos internacionais de capital, ruptura dos monopólios públicos, privatização, abertura comercial e “flexibilização” das relações de trabalho.

Assim, a partir dos anos 80, estendem-se a todos os países as trocas internacionais de bens e serviços como motor do crescimento econômico e da hegemonia dos circuitos financeiros na organização dos fluxos internacionais dos capitais. Nesse contexto, o turismo destaca-se como uma das atividades mais dinâmicas da economia mundial: mobiliza fluxo de serviços, capitais e população. As atividades da economia do turismo identificam-se com os segmentos mais globalizados, em desempenho crescente do mercado financeiro e dos serviços avançados.

Abordagens teóricas e pesquisas empíricas ressaltam a importância em se empreender esforços na compreensão não apenas dos efeitos locais do Turismo, mas também da inserção global dos “territórios turistificados”, e dos deslocamentos efetuados por cidadãos de sociedades de capitalismo avançado, como a “Europa cosmopolitas” para novas “pátrias transnacionais”. De certo modo, os que alcançam socialmente essa mobilidade são pessoas que desempenham “funções de ponta” naquilo que Castels denomina “funções de controle e comando da economia” (CASTELS, 1999). Ao estabelecer redes, organizações ou instituições de caráter transnacional e visitar regularmente familiares na velha pátria, criam vínculos entre países de origem e a sociedade de adoção, contribuindo ao mesmo tempo para a exportação de modos de vida; normas e pretensões ocidentais “the west and the rest” se encontram umas com as outras.

Devido aos novos meios de comunicação e novas tecnologias de transportes, as distâncias começam a se encurtar, no sentido estritamente quantitativo, mesmo que não sejam acompanhadas em sua dimensão social. Em lugares remotos, há cada vez mais possibilidades e formas de encontro entre pessoas de diferentes países e idiomas. Nesse sentido, a distância geográfica já não significa necessariamente o mesmo que distância social. Mas, vale aqui lembrar que processos de fragmentação social acontecem mais rápidos que processos de fragmentação espacial. As esperanças e os sonhos de migração, de circulação turística, se traduzem em ações práticas, para alguns poucos; ou seja, a globalização

cultural significa que a fantasia se converte em uma prática social para alguns privilegiados do planeta Terra.

A esse movimento de globalização se agregam os fluxos do turismo mundial que, em certo sentido, provocam um efeito similar. O que os autóctones percebem é um sem número de turistas que passam semanas inteiras sem fazer nada, que se permitem o luxo de alojar-se em hotéis e comer em restaurantes, contratar e conhecer lugares em excursões, contratar massagens, comprar lembranças, artesanato, provocando mudanças nas escalas de valores das sociedades receptoras sem nem sempre integrá-las.

Em muitas regiões turísticas do mundo se constata como jovens – mulheres e homens – entram no crescente negócio do turismo sexual e de romances temporários, de férias, não somente para ganhar dinheiro de modo rápido, mas também movidos pela esperança de encontrar parceiro para uma relação mais duradoura, ou até para conseguir passaporte para um país dito desenvolvido. Infelizmente, o projeto migratório está experimentando um auge mundial, convertendo-se na esperança sem fim de jovens dos países pobres. Os estudos sobre migrações internacionais mostram que cada vez mais pessoas têm a migração como forma da história imediata de suas famílias e de sua vida (RAMOS, 2003).

Segundo BECK e BECK-GERNSHEIN (2008), as práticas culturais nas sociedades de imigração mostram “experiências e acontecimentos de caráter cosmopolita” que se generalizam cada vez mais e nas quais as pessoas têm várias pátrias, podem desenvolver e vivenciar vários vínculos culturais e sociais, e que, ao fazê-lo, subvertem criativamente os padrões de separação nacional e étnica, projetando, dessa forma, seu próprio mundo mais além das fronteiras de um Estado nacional. Para os autores mencionados, já não se faz referência às promessas da sociedade global de consumo unicamente como sendo o espaço de possibilidades que oferece um país. Deriva dele o ímpeto de derrubar as fronteiras entre o primeiro mundo e o resto do planeta; ou seja, as sociedades do mundo desenvolvido não concebem sua geração exclusivamente no marco do Estado nacional, e nas suas premissas prevalece a geração que os autores chamam de patchwork. Internet, televisão, turismo, publicidade são recursos decisivos para captar as esperanças e os sonhos, os medos e as decepções, as ações e as reações da “geração global”.

## A “segunda residência no Nordeste do Brasil: a efervescência do litoral

A litoralização e a sequência de aglomerações urbanas na extensão do litoral brasileiro – litoral Atlântico – forma um grande filamento descontínuo de cidades de todos os tamanhos à borda do mar. Entretanto, essa ocupação costeira não é uniforme; conforma um verdadeiro arquipélago demográfico e revela um padrão de assentamento que vem dos tempos coloniais, ou seja, com raríssimas exceções os primeiros assentamentos lusitanos em terras brasileiras localizaram-se na zona costeira. Segundo MORAES (2006, p. 32), tratava-se do estabelecimento de uma ocupação pontual em que cada porto polarizava uma variável porção de espaço na hinterlândia. Nesses espaços concentravam-se as populações tradicionais, as quais desenvolviam práticas artesanais como a pesca ou outras atividades econômicas associadas às atividades portuárias. As “beiras de praia” e os vilarejos litorâneos abrigavam, também, populações menos abastadas que os elegiam como lugar de moradia. Até o século XIX, o estabelecer-se na praia, ou mesmo visitá-la, não era costume da elite nordestina.

No Nordeste, dois conjuntos mais expressivos de ocupação do espaço litorâneo foram formados durante o período colonial: a) o conjunto do litoral oriental, área então polarizada por Olinda e Recife. Essa área, oriunda do século açucareiro (1570-1670), apresenta uma rede de núcleos urbanos litorâneos localizados na desembocadura dos rios que banham a região; b) o conjunto do recôncavo baiano, área polarizada pela cidade de Salvador, sede do governo-geral durante boa parte do período colonial. Zona também produtora de açúcar, mas apresentando uma pauta exportadora mais diversificada. Também exhibe um conjunto de núcleos urbanos na desembocadura dos rios que vertem para a baía de Todos os Santos e litoral imediato.

No Nordeste, esses eixos bem definidos de ocupação do litoral só vieram a sofrer alguma mudança no Pós-Segunda Grande Guerra, com a industrialização dos anos 60 e 70. O reatamento no litoral do novo padrão de acumulação culmina com a consolidação do domínio econômico urbano industrial. A entrada do capital estrangeiro, a “desconcentração espúria” da indústria nacional concentrada no Sudeste para o Nordeste a partir dos anos

1970, a aceleração de setores industriais e de matérias-primas minerais que exigem o transporte marítimo, de certo modo, reafirmam o padrão pontual e concentrado da urbanização precedente no Nordeste. No que diz respeito aos efeitos sociais, a influência da industrialização via mercado de empregos sobre a dinâmica populacional reforça a dinâmica indústria/crescimento urbano, resultando na conformação das atuais regiões metropolitanas na zona costeira nordestina.

Cabe destacar, desse novo momento, o surgimento do fenômeno da segunda residência, altamente disseminado em longos espaços do entorno das capitais estaduais e das grandes aglomerações do litoral. As “residências de veraneio” são apontadas (MORAES, 2007, p. 38) como o fator numericamente mais expressivo da urbanização litorânea, pois ocorrem ao longo de toda a costa, revelando um dinamismo que se mantém mesmo em períodos de crise acentuada da construção civil no País. Os chamados veranistas descobrem novos espaços de sociabilidade e, na sequência, os empreendedores imobiliários aproveitam-se do efeito de moda para oferecer loteamentos sem nenhuma infraestrutura (DANTAS, 2006).

Essa expansão inicial é de caráter espontâneo, sem planejamento, dado complicador para aquilo que DANTAS (2006) chama de vilegiatura, pois trata-se de atividade gestada na cidade, que necessita de dispor de infraestrutura basilar para a utilização dos utensílios trazidos da cidade para as zonas de praia. Os veranistas não vivem como os habitantes tradicionais; sua vida é regida pelo habitat urbano. Embora de natureza espontânea, sua permanência na “casa de veraneio” só se torna possível com a implantação de infraestrutura. Mas o poder político desse segmento transfere para o Estado o ônus do estabelecimento de sistemas de vias de acesso: elétrico e de telefonia, entre outros. Como fenômeno demandador de infraestrutura, ele suscita ampliação do tecido urbano no filamento do oceano, a ponto de ser considerado como um dos vetores de crescimento das capitais e metrópoles nordestinas e sua zona de influência direta, nos 1960 e 1970. A urbanização das zonas de praia dos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, de Pernambuco, do Rio Grande do Norte e do Ceará, grosso modo, implica a consolidação desse modelo.

Essa variação positiva reforça algumas tendências, tais como: valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos; inten-

sificação do fenômeno em escala regional (da metrópole); adensamento de ocupação nas capitais metropolitanas. As duas primeiras tendências são percebidas na primeira expansão da atividade de veraneio e a última tendência, característica do momento atual (turismo residencial), será discutida com maior ênfase.

A atividade de veraneio teve, pois, caráter impactante sobre a costa litorânea em vários aspectos: a) em termos ambientais, principalmente em relação à capacidade (ou à incapacidade) dos poderes públicos de regularem o uso do solo e estabelecerem uma política urbana compatível com as exigências do novo ordenamento territorial; b) no aspecto social, a atividade desorganiza a sociabilidade das localidades costeiras e inaugura um mercado de terras ávido e muito especulativo, gerador de conflitos e tensões. Além disso, os poucos empregos que gera são sazonais.

## O novo momento: 2ª residência e turismo

As expressões “segunda residência”, “segunda moradia” “residência secundária” e “moradia secundária” escondem diferentes significados e interpretações por trás da aparente simplicidade de sua compreensão. Talvez aqui não sejam nem o lugar nem a ocasião mais adequados para entrar na discussão sobre a multivariada desses termos, e, sim, no que a literatura tem chamado recentemente de turismo residencial, que faz referência com mais exatidão ao uso mais habitual que se dá à maioria das moradias secundárias. A expressão turismo residencial tende a substituir ao que comumente chamamos de segunda residência ou moradia secundária porque consegue agregar um novo conteúdo cultural: aquele incorporado pela ideia de uma “geração global.”

VINAS (2008) entende por turismo residencial a modalidade turística em que as pessoas que a pratica elegem um destino ou uma localidade que não seja forçosamente turística per si, onde fazem uso de uma moradia em que se hospedam e realizam atividades de ócio e entretenimento (VINAS, 2008, p. 1). O mesmo autor afirma que os promotores imobiliários definem

como turismo residencial o que na verdade são operações imobiliárias: atividade econômica que se dedica à urbanização, construção e venda de imóveis turísticos-residenciais que não compõem o setor hoteleiro tradicional, cujos usuários os utilizam como alojamento para veranejar ou residir, de forma permanente ou não, fora de seus lugares de residência habitual e que respondem a novas formas de mobilidade e residência das sociedades ditas mais avançadas. O autor ainda assinala que as únicas diferenças entre o turista residencial e o turista tradicional são que o primeiro faz uso de residência própria ou alugada durante um tempo de permanência geralmente maior e que seu objetivo é um lazer ligado a uma melhor qualidade de vida. Reconhece que as principais características comuns em ambas as tipologias são a maior permanência e a recorrência que estabelecem com o território.

A diferença em relação às modalidades tradicionais do turismo deve ser buscada no fato de que o turista tradicional utiliza estruturas tradicionais, hoteleiras, e no geral não recorre a uma estrutura habitacional (casa ou apartamento) que compra ou arrenda fora do sistema hoteleiro. Do mesmo modo, essas novas formas de alojamento não se situam necessariamente em um lugar turístico da moda, de modo que esse “residente turista” não participa da mesma forma da vida turística do consumo turístico próprio desses lugares, muito embora eles se confundam.

O turismo residencial ou turismo de segunda residência constitui, portanto, parte de uma realidade mais ampla. Inclui necessariamente o fenômeno da segunda residência; porém nem sempre que se utiliza uma segunda residência se pode falar de turismo residencial. Há mesmo quem afirme que quando falamos de turismo residencial não estamos tratando do turismo propriamente dito, encontrando-se o primeiro muito mais próximo daquilo que chamamos de “imobiliário-turístico”.

Países em desenvolvimento, como o Brasil, percebem no turismo uma porta de entrada no mundo globalizado por meio da exposição das singularidades do seu território natural, notadamente dos espaços litorâneos considerados raridades. A costa atlântica brasileira tem mais de 7.000 km de belas praias, enseadas, falésias e dunas. Só a costa nordestina tem mais de 3.300 km. Como os recursos naturais são fundamentais para a competitividade desse turismo de massa litorâneo, os conflitos socioespaciais surgem na relação entre o território já ocupado e a construção (redefinição) de um

novo território do turismo global. A intensidade dos conflitos decorre das especificidades dos elementos envolvidos, da escala de atuação e da importância econômica do setor em cada Estado ou localidade; a “descoberta” de novas áreas, até então sem valor econômico internacional, leva a um debate sobre a exploração econômica e a especulação dessas áreas (FERREIRA E SILVA, 2006). Essa situação é característica do Nordeste brasileiro, especificamente do seu litoral, que desde meados dos anos de 1990 tem se constituído como uma zona de investimentos (públicos e privados, nacionais e estrangeiros) no setor turístico.

No Brasil, a atividade turística, desde o final dos anos 1980, vem recebendo especial atenção nas políticas de desenvolvimento adotadas pelos Estados nordestinos. Através do PRODETUR-NE, projeto de dimensão regional, elas são alavancadas pelas políticas públicas de caráter local (estadual) e incentivadoras do turismo como atividade econômica associada à pauta de desenvolvimento da Região. Nasce, dessa forma, a metáfora da “Cidade do Sol”, em conformidade com os projetos de planejamento que transformam, gradativamente, as cidades em importantes destinações turísticas cujo apelo mais forte é “sol e mar”.

De certa maneira, o presente quadro destoa do preexistente, no qual a atividade turística era pouco dinâmica e pouco contemplada nas políticas de desenvolvimento econômico. A partir de 1995, com o PRODETUR-NE, esse quadro vem se transformando rapidamente. De 2003 para cá, o Nordeste passa a importante destinação do turismo internacional.

Em conformidade com essa lógica de valorização, as cidades litorâneas nordestinas são transformadas em pontos de recepção e de distribuição do fluxo turístico, colocando os espaços litorâneos de todos os municípios sob a dependência direta das capitais estaduais e sem a mediação de outros centros urbanos intermediários. Tal processo significa a lógica de dominação paralela à zona de praia, ao filamento do oceano, configurando uma certa integração costeira dessas localidades.

A praia é transformada em mercadoria nobre, levando a importantes modificações socioespaciais nas áreas litorâneas. Essas novas formas de ocupação do território provocam o surgimento de novos atores e a expulsão dos antigos habitantes; a atração populacional do interior para essas localidades costeiras (no sentido de ocupar novas vagas de trabalho),

bem como uma tendência ao fortalecimento dos movimentos de resistência em algumas comunidades.

Em relação ao capital imobiliário, pode-se perceber a formação e a consolidação de uma nova forma de produção espacial, destinada a uma modalidade de consumo que está sendo chamada, pelo mercado, de “turismo imobiliário”. Tal nova modalidade parece se ajustar a um padrão inter-relacional entre tradicionais empreendimentos imobiliários (residencial) e novos equipamentos (hotéis, flats, shoppings, restaurantes), localizados não apenas nas sedes metropolitanas e nas capitais estaduais, mas em diversos pontos estratégicos na zona litorânea. Um dos fatores que parece assumir certa relevância nesse processo é a modificação do capital imobiliário face às transformações econômicas tanto locais como, sobretudo, internacionais.

## Europeus no Nordeste do Brasil: Salvador, Recife, Fortaleza e Natal

Em reportagem na Revista VEJA (2005) pode-se ver a dimensão do que no Nordeste está sendo chamado de “turismo imobiliário”:

O Nordeste brasileiro encontrou sua vocação: a de ser o paraíso tropical onde europeus gastam e investem seus Euros. Portugueses, espanhóis, franceses, italianos, alemães e escandinavos estão invadindo a região para fazer negócios, passar as férias ou para desfrutar a aposentadoria (...). Alguns milhares de estrangeiros estão comprando apartamentos e casas do lado de cá do Atlântico – para veraneio ou mesmo para morar em definitivo. No Ceará, três de cada dez imóveis são adquiridos por estrangeiros. No Rio Grande do Norte, os europeus compraram 40% das casas e apartamentos vendidos no último ano.

Como consequência desse movimento, cresce o número de resorts, flats, pousadas, condomínios fechados, entre outros equipamentos, voltados exclusivamente para um público “não-local”, principalmente

européus, mas também das regiões Sul-Sudeste do Brasil. Em Pernambuco, Bahia, Ceará e Rio Grande do Norte, embora os dados divulgados pelo setor imobiliário não sejam unificados nem suas fontes e seus critérios explicitados, em média 30% dos lançamentos imobiliários dos últimos anos têm se voltado para além de um novo público: principalmente para a criação e a ocupação de novos espaços habitacionais, reconfigurando o tecido socioespacial das cidades litorâneas.

O marketing turístico foi fundamental para incentivar o turista a se interessar e a se tornar proprietário de imóveis: além da mídia, as principais imobiliárias montam stands nos principais shoppings da cidade e em eventos internacionais, possuem sites na Internet e parte de seus funcionários são bilíngues. Isso já denota uma maior profissionalização e modernização do setor imobiliário, que aos poucos deixa de ser uma atividade gerenciada por capitais familiares ou do comércio e passa a introduzir novas estratégias de captação de recursos e de vendas. Essas estratégias de marketing do imobiliário-turístico são cada vez mais utilizadas para comercializar empreendimentos residenciais, apresentando novas formas e espaços de moradia, a partir de lançamentos de resorts, condomínios horizontais ou flats, algumas vezes lançados diretamente no mercado europeu.

Estudo realizado por FERREIRA e SILVA (2006) mostra que o imobiliário-turístico já extrapola o filamento costeiro da Região Metropolitana de Natal. Os autores localizaram os empreendimentos com mais de 2 hectares de área e identificaram, também, a procedência do capital, constatando a prevalência de capitais europeus: portugueses, espanhóis e noruegueses.

Desde meados dos anos 1990 que o turismo vem modificando seu perfil no Nordeste: de turismo interno a turismo internacional. A decisão do governo FHC de criar uma demanda de fluxos turísticos emissores – para inserir a Região nos mercados internacionais de capitais – foi consolidada através dos investimentos em infraestrutura do PRODETUR. Não é por acaso que os grandes bancos, inclusive os de capital estrangeiro sediados no Brasil, aproveitam o cenário favorável para realizar investimentos, lançando-se no mercado financeiro nacional e entrando no segmento crédito imobiliário com uma grande voracidade. Bradesco, Santander, Real e Banco do Brasil, além da Caixa Econômica, apresentaram desempenho

**Tabela 1** – Recursos destinados ao financiamento imobiliário por Banco (Em R\$ bilhões)

Bancos	2006	2007	2008*
Bradesco	2,14	4,19	5,30
Caixa	13,20	15,20	19,30
Real	1,30	2,70	3,50
Santander	1,50	2,00	3,00

FONTE: Valor Setorial “Mercado Imobiliário”, maio 2008.

(\*) Estimativa.

excepcional entre 2006 e 2008. Conforme a Tabela 1, entre 2005 e 2006 o total dos recursos destinados ao crédito imobiliário no Brasil, declarado pelos bancos que operam nesse segmento, elevou-se em 92,5%, chegando a R\$ 9,34 bilhões, e entre 2006 e 2007 subiu 95,8%, atingindo R\$ 18,28 bilhões.

No mesmo sentido, forma-se um consenso entre empreendedores, corretores e especialistas que a Região Nordeste será um dos maiores destinos turísticos e de segunda residência do mundo, dentro de alguns anos:

No Nordeste, o mercado imobiliário e o turismo estão mudando. Essa não é uma previsão baseada em experiências otimistas, mas, pelo contrário, uma constatação da realidade atual da região, aonde os crescentes e bilionários investimentos nacionais e, principalmente, internacionais conduzem o Nordeste no rumo de se tornar dentro dos próximos anos um dos mais importantes destinos turísticos e de segunda residência no mundo. Essa verdadeira revolução, baseada no incremento em larga escala dos investimentos turísticos na região, terá impacto direto e proporcional no mercado imobiliário nordestino e até brasileiro, já que o vetor de expansão do setor se voltará para o Nordeste, em função de seus produtos cada vez mais possuírem como público-alvo o mercado internacional, não se restringindo mais ao seu mercado local (CARTA DE MACEIÓ, 2006, p. 1, NORDESTE INVEST).

Algumas explicações para isso são: a) ser a Região a única região tropical do planeta não afetada por terrorismo ou desastres naturais (como o tsunami ocorrido na Ásia em 2003); b) ter mais de 3.300 km de praias tropicais, paradisíacas, com paisagens deslumbrantes, com mais de 300 dias de sol por ano; c) ter um povo hospitaleiro; d) possuir um sistema de saúde privado de excelente qualidade; e) ter uma culinária variada e cultura popular diversificada; f) apresentar baixo custo de vida e os preços extremamente atraentes no mercado imobiliário. Pesquisa realizada pelos promotores turísticos aponta que daqui a seis anos o Nordeste irá receber mais de 4 mil novas unidades de resorts, 310 dos quais serão empreendimentos imobiliários-turísticos tipo high-end, ou seja, voltados para público de alto poder aquisitivo (Adit Nordeste – Clipping Eletrônico/ 21.06.2008).

No Nordeste, os preços dos imóveis no mercado imobiliário são atraentes ao comprador externo e extremamente vantajoso ao capital imobiliário local ou internacional. Terras antes sem qualquer valor econômico são adquiridas em hectare para ser repassadas no mercado imobiliário-turístico em metro quadrado. Como a costa nordestina é muito extensa, há variações de preços dependendo da localidade e de seus principais atrativos naturais, notadamente a paisagem.

No cenário internacional, a crise que se estabeleceu desde 2007 sobre a economia norte-americana vem colocando em cheque a expansão capitalista em escala mundial. O editor-chefe da edição internacional da revista Newsweek, Fareed ZAKARIA, afirma que as companhias não têm mais certeza de que investimentos em novas fábricas e novos equipamentos produzirão lucros; apesar das “montanhas de dinheiro” que têm, elas não estão investindo. Os recursos que costumavam aplicar nos Estados Unidos, agora vão para os mercados emergentes, até porque as taxas de juros estão muito baixas naquele mercado, que garante rentabilidade certa no Brasil e, possivelmente nesses outros países.

Entre 2000 e 2007, o Brasil conseguiu atrair maiores volumes de capital estrangeiro para seus diversos setores da economia, superando uma tendência de queda na América Latina. O Nordeste se destacou, principalmente pela capacidade de atração de investimentos para o setor turístico e imobiliário. Esse processo não é, entretanto, homogêneo, tendo maiores impactos no Ceará e Rio Grande do Norte do que na Bahia ou em Pernambuco (economias estaduais com diferentes estágios de desenvolvimento e complexidades). Percebe-se que esse novo momento causou modificações nas estratégias de atuação e na intensidade de produção do mercado imobiliário que, somado ao turismo, alcança nova capacidade de financiamento, sem depender da renda local.

As empresas (construtoras ou incorporadoras) se reestruturam para dar conta da produção imobiliária-turística: setor de promoção e vendas (trilíngue), Internet, feiras internacionais, uso de tecnologias novas, entre outras estratégias. Pôde-se constatar que existem novos capitais envolvidos na produção do imobiliário, advindos do circuito financeiro, de serviços e do turismo, e a formação de um novo “agente-tipo” capaz de diminuir os obstáculos comuns à construção civil, ao mesmo tempo que capta recursos no setor de turismo. O volume dos investimentos altera o valor do solo

em todo o litoral do Nordeste, causando impactos na estruturação urbana, ambiental, legal e socioeconômica, principalmente nos municípios menores. Por fim, verificou-se as relações entre os movimentos do capital financeiro, do capital turístico de origem internacional e suas articulações com o mercado imobiliário, alterando e influenciando o mapa socioespacial dos polos metropolitanos, sendo um novo elemento da segregação residencial (preço do solo e qualidades do entorno).

Isso tem levado os agentes do mercado imobiliário local – ou local associado a empresas e promotores europeus – a montarem estratégias de atuação voltadas ao imobiliário-turístico e à criação de expectativas em relação ao comportamento futuro desse mercado. São várias as estratégias conforme apreendidas abaixo:

a) **Valorização Imobiliária a partir da Exploração Turística** – valorização das propriedades imobiliárias, agregando valor por ocasião da implantação de empreendimentos imobiliários tais como condomínios residenciais, torres de escritórios ou centros comerciais, por meio da exploração turística, que inclui, sem limitação, resorts e hotéis com centros de convenções, bem como o desenvolvimento de novos destinos turísticos.

b) **Seleção Criteriosa de Investimentos** – a Companhia considera variáveis demanda potencial, custo de aquisição e de desenvolvimento, rentabilidade, potenciais riscos no desenvolvimento do projeto, entre outras;

c) **Atuação por meio de Parcerias** – o plano de negócios da Companhia prevê atuação por meio de parcerias com investidores locais e internacionais;

d) **Diversificação Geográfica** – a Companhia entende que apresentam, atualmente, maior potencial turístico a costa brasileira e eventualmente regiões turísticas com atrativos especiais como a Amazônia, a Chapada dos Veadeiros, a Chapada Diamantina e o Pantanal;

e) **Divulgação Promocional Intensiva** – previsão do uso de Internet, participação em feiras, promoção de eventos nacionais e internacionais.

f) **Visibilidade no Mundo Financeiro** – abertura de ações na bolsa de valores com ampla publicidade, no sentido de captação de recursos. RELATÓRIO, 2008.

Os investimentos previstos para os quatro Estados somam R\$ 4,89 bilhões de investimentos em grandes e médios empreendimentos a depender do desdobramento da crise imobiliária americana e das formas pelas quais os países europeus responderem a essa crise. Aqueles já projetados e/ou em fase de implantação nos quatro Estados pesquisados estão logo a seguir:

Pensar esse turismo com efeito metropolizador no Nordeste do Brasil tem implicações na definição do recorte geográfico que assumimos para análise: o que pode estar muito longe das cidades metropolitanas pode estar sendo integrado pelo turismo com efeito metropolizador em função da capacidade dessa atividade de dispersar – no território. Há risco iminente de fragmentação territorial. A identificação do grau de internacionalização do turismo no Nordeste tem a ver, principalmente, com a escala dos investimentos e sua inserção na lógica financeira internacional.

No caso da “segunda residência”, para pensar o grau de sua internalização, há que associá-la ao turismo. O imóvel adquirido como propriedade de estrangeiros pode servir tanto ao valor de uso, como é o sentido clássico, quanto ao valor de troca (investimento). A predominância de uma outra lógica tem a ver com os formatos de organização da lógica imobiliária-turística. O modelo de sharing parece atender claramente ao modelo da segunda residência como investimento.

O turismo residencial torna-se, nesse início de século, verdadeiro fenômeno da sociedade global. Atrai especial atenção dos cientistas sociais desejosos de apreender o desdobramento da lógica de valorização dos espaços litorâneos, que se consolida na medida em que acontecem os deslocamentos das sociedades de migração, e em que ocorre a adoção de pátrias transnacionais, representativas de novas possibilidades de ordenamento e de uso dos espaços litorâneos pela geração global. Quando mudanças paulatinas nas representações sociais desmistificam o, até então, desconhecido, espaços à beira-mar tornam-se objetos de desejo. Concomitantemente, o desenvolvimento de novas tecnologias de comunicação e a distribuição de energia e transporte “aceleram” o tempo, “encurtando” os

**Quadro 1 - Investimentos imobiliários-turísticos previstos no Nordeste**

Ceará	Rio Grande do Norte	Pernambuco	Bahia
Cumbuco Golf Resort	São Miguel do Gostoso	Reserva do Paiva	Projeto em Baixios
SuperclubsCumbuco	Lagoa do Coelho	Eco Resort do Cabo	Ampliação do C. Turístico Costa do Sauípe
ComplexoTurístico Beach Park	Cabo de São Roque	Ipojuca Beach Resorts & Bungalows	Guarajuba Beach Resort
Aquiraz Riviera	Palm Tree	Enotel Grand Vacation	Reserva Imbassaí
Aquiraz Beach & Villas	Paradise Beach and Golf	Beach Class	Orísio Norte
Vista del Mare	Jacumã Beach & Golf	The Reef Club	Orísio Sul
Playa Mansa	Grand Golf Natal		Complexo Turístico Praia do Forte
	Malembá		Iberostar
	The Reef Club Pipa		Bahia Lodge Residence
			Ilha de Cajalba Resort
			Praia da Ponta Residence & Marina Resort
			Txai Itacaré
			Warapuru
			Wondertur
			Nossa Senhora Vitória
			Ilha de Barra Velha Resort
			Breezes Canavieiras
			Projeto Ondina
			Singlehome
			Portobelo Resort
			Txai Trancoso
			Golf Boutique Resort & Residence
			Complexo Terravista

Fonte: RELATÓRIO, 2008.

espaços. Os meios de comunicação de massa (especialmente a televisão e a Internet) constroem imagens segundo as quais as zonas de praia são caracterizadas como paraísos terrestres.

Na orla litorânea do Nordeste brasileiro se evidenciam desdobramentos de demanda por espaços de ócio, que nascem na cidade metropolitana e extrapolam pelo filamento do oceano, dando origem, assim, a uma rede urbana paralela à zona de praia, tendente a se tornar densa no tempo, como expressão das metrópoles em constituição. Com tal incremento, apresenta uma lógica de organização espacial paralela à zona de praia, baseada no aeroporto e nas vias litorâneas, e permitindo prolongamento sobre o litoral. Tal lógica, diametralmente diferenciada da reinante até os anos 90, coloca as zonas de praia dos Estados estudados sob a dependência direta das capitais e sem mediação de centros urbanos intermediários.

No início do século XXI ocorreram grandes mudanças no fluxo de capitais internacionais, com redução do movimento desses capitais tanto no Brasil quanto no mundo. Essa redução foi causada tanto por reflexo da contração dos capitais internacionais, no que se refere a sua mobilidade, quanto por eventos que afetaram as perspectivas dos investidores, ao aumentar as incertezas e os riscos, a exemplo do ataque terrorista em 11 de setembro, e, no Brasil, a possibilidade de eleição da esquerda.

Considerando apenas o setor de Turismo e Imobiliário, percebe-se que existem diferenças significativas na capacidade de atração de capital nos quatro Estados, por um lado, e a importância econômica que esses investimentos assumem.

Dos quatro Estados, a Bahia consegue atrair a maior quantidade de volume de capital, embora tais volumes não sejam representativos em relação aos demais setores econômicos (apenas em 2006 consegue quase 10% do total de entradas estrangeiras). Isso significa que embora importante, a complexidade da economia baiana (principalmente industrial) é responsável por uma maior diversidade e opções de investimento, mais afeitas a investimentos de longo prazo, com maior imobilização de recursos.

Menos representativo ainda é Pernambuco, onde, além de baixos valores absolutos (o maior ano também foi em 2006 com US\$ 24 milhões), em termos relativos também não é representativo (com no máximo 6,73% em 2006). Situação bem diferente para o Rio Grande do Norte; esse Estado,

embora com valores mais baixos que a Bahia, apresenta uma curva relativa de crescimento bastante constante, em relação aos outros Estados. Além disso, destaca-se de todos os outros, pois o Turismo Imobiliário é bastante significativo em comparação aos outros setores econômicos; em 2001 representava 40,53% do total e em 2007 quase a totalidade (97%) das entradas de capital estrangeiro foram direcionadas ao Turismo e Imobiliário, demonstrando uma grande dependência desse setor.

Por fim, o Ceará, assim como o Rio Grande do Norte, tem ampliado consideravelmente a participação relativa do Turismo Imobiliário na entrada de capital estrangeiro no Estado; desde 2001 os investimentos aumentaram, chegando a US\$ 153 milhões em 2007, superando o Rio Grande do Norte (US\$ 96 milhões); também em termos relativos, o Turismo e Imobiliário apresenta crescimento expressivo, passando de apenas 7,57% em 2004 para 33,77% em 2007, demonstrando maior vitalidade do que setores tradicionais como Agronegócio ou Industrial, que perdem poder de atração dos capitais externos.

Bahia e Pernambuco diminuíram seu volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário, enquanto Rio Grande do Norte e Ceará o ampliaram; esse fato não pode demonstrar um arrefecimento dos investimentos no imobiliário em 2007, mas, sim, uma maior capacidade de atração de novos interessados em adquirir estoques de terras nesses dois Estados que, até recentemente, não apresentavam vitalidade econômica no setor imobiliário, capaz de rivalizar com os principais polos de Salvador e Recife. Com os investimentos fortes no turismo, modificando a estrutura interna dessas regiões, foi possível um maior “fôlego” e a “descoberta” de áreas com baixo valor do solo, maior proximidade dos principais emissores (Portugal e Espanha), e menor concorrência por grandes glebas (na perspectiva de um setor industrial mais forte); esses fatores combinados parecem explicar a manutenção da atratividade do RN e CE em comparação com a diminuição na BA e em PE.

A crise financeiro-imobiliária atual pode vir a reduzir esse significativo crescimento do segmento, nos próximos anos, caso a recessão mundial se aprofunde, implicando abruptas reduções no volume de investimento, que deve retardar os projetos já em andamento, reduzindo a oferta no curto e médio prazo. Isso implica também pressões sobre a oferta que repercu-

tiram nos preços, afastando mais ainda os compradores, que também, temerosos com a recessão, podem vir a adiar suas compras. A possibilidade de uma redução do ingresso do IED para o ano de 2009 é plausível e poderá se realizar nos quatro Estados.

Em geral, os ingressos de capital estrangeiro nos quadro Estados apresentam um crescimento positivo, com oscilações entre 2002 e 2003, recuperação entre 2004 a 2006 e queda no volume total, entre 2006 e 2007 (com exceção de Pernambuco e Rio Grande do Norte). Essas variações são bem mais sensíveis para o Turismo Imobiliário, que se retrai mais facilmente em um cenário de crise ou incerteza (como em 2002) .

Os investimentos públicos conduzem à materialização de lógica de ordenação do espaço paralela às zonas de praia. Apoiada nos aeroportos e nas vias litorâneas, tornando possível a recepção e distribuição dos fluxos turísticos nos municípios costeiros, entre os quais as capitais são as maiores beneficiadas (Dantas, 2009).

O turismo, como um dos principais vetores econômicos das regiões estudadas, suscita a valorização da terra em consequência, além dos subsídios oferecidos, de fortes investimentos em infraestrutura, capazes de reforçar a atração e a implementação de empreendimentos turísticos-imobiliários (hoteleiros e não hoteleiros, notadamente a segunda residência).

Certamente houve uma mudança de natureza na economia com o advento do turismo e suas relações com o setor imobiliário metropolitano; entretanto essa mudança não se dá de forma homogênea nos quatro regiões metropolitanas, apresentando diferenças no caso conjunto de Natal-Fortaleza e Salvador-Recife.

## Referências Bibliográficas

ADIT NORDESTE. Clipping Eletrônico. Acesso em 21 jun. 2008.

ALMEIDA, Maria Geralda de. Turismo no Ceará: reflexões sobre o processo e implicações para o litoral cearense. In: **Caderno Norte Rio-Grandense de Temas Geográficos**. Natal: UFRN/CCHLA/DGE, v. 8, n° 1, (jan./dez.) 1994.

ANJOS, Kainara Lira dos. **Turismo em cidades litorâneas e seus impactos ambientais urbanos**: o caso de Porto de Galinhas. 2005. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2005.

ANUÁRIO DO CEARÁ, 1994. Fortaleza: IOCE, 1994.

ASCHER, François. **Tourisme**: sociétés transnationales et identités culturelles. Paris: UNESCO, 1984.

ASSIS, Lenilton Francisco de. Residências secundárias: expansão e novos

usos no litoral cearense. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antônio Jeovah de Andrade (Orgs.). **Litoral e Sertão: natureza e sociedade no Nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

AZEVEDO, Ricardo Marques de. **Metrópole: abstração**. São Paulo: Perspectiva, 2006 (Coleção estudos: nº 224 - dirigida por J. Guinsburg).

BANCO DO NORDESTE. Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste do Brasil. Disponível em <<http://www.banconordeste.gov.br/prodetur>>. Acesso em 29 fev. 2008.

BECK, Ulrich; BECK-GERNSHEIN, Elizabeth. **Generación Global**. Barcelona: Paidós Ibérica, 2008.

BECKER, Bertha; EGLER, Claudio A. G. **Brasil uma nova potência regional na economia-mundo**. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 1992.

BENI, Mário Carlos. **Política e planejamento do turismo no Brasil**. São Paulo: Aleph, 2006.

BERNAL, Cleide. **A metrópole emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza**. Fortaleza: Editora UFC/Banco do Nordeste do Brasil S.A., 2004.

BIRD, James. **Centrality and cities**. Londres: Routledge and Kegan Paul, 1977.

\_\_\_\_\_. Of central places, cities and seaports, **Geography**, vol. 58, 1973.

BONALD, Olimpo. **Planejamento e Organização do Turismo**. 2ª ed. Recife: EMPETUR, 1984.

BRASIL. Banco Central do Brasil. On line. <http://www.bcb.gov.br/>

BRASIL. Ministério do Planejamento e Coordenação Geral, Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Sinopse preliminar do censo demográfico, 2000. Rio de Janeiro: IBGE.

BRASIL. Ministério do Planejamento e Coordenação Geral, Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Sinopse preliminar do censo demográfico, 1991. Rio de Janeiro: IBGE.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Metodologia do censo demográfico de 2000. Série Relatórios Metodológicos, v. 25. Rio de Janeiro: IBGE, 2003.

BUADES, Joan. **Exportando paraísos: la colonización turística del planeta.** Palma de Mallorca: La lucerna, 2006.

CAMPOS, Eduardo. **A Memória imperfeita.** Fortaleza: Expressão Gráfica Editora, 1993.

CANO, Wilson. **Desconcentração Produtiva no Brasil: 1970-2005.** São Paulo: UNESP, 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo na metrópole.** São Paulo: Contexto, 2001.

\_\_\_\_\_. Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo. In: LEMOS, Amalia Inés Geraiges de; ARROYO, Mônica; SILVEIRA, Maria Laura. **América Latina: cidade, campo e turismo.** São Paulo: CLACSO, 2006.

CARTA CAPITAL. **Terra Estrangeira.** São Paulo, ano 13, n.460, set. 2007, p. 8-12.

CARTA DE MACEIÓ. Maceió, NORDESTE INVEST, 2006 (divulgada no evento empresarial).

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede.** São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CASTRO, Iná Elias de. Imaginário político e território: natureza, regionalismo e representação. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (Org.). **Explorações Geográficas: percursos no fim do século.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997(a).

\_\_\_\_\_. Seca versus seca, novos interesses, novos territórios, novos discursos no Nordeste. In: Castro, Iná Elias et al. (Org.). **Brasil – questões atuais da reorganização do território.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997(b).

CAZES, Georges. Les littoraux en proie au tourisme, **Hérodote** n° 93: Littoral, frontières marines. Paris: La Découverte, 1999.

\_\_\_\_\_. **Les nouvelles colonies de vacances?** Paris: Harmattan, 1989.

CEP. Coloquio sobre desarrollos de segunda residencia. Madri: Govern Balear: Ministerio de Obras Publicas y Transportes: Comisión Económica para Europa y Transportes, 1991.

CEPAL. La inversión extranjera en América Latina y el Caribe. Santiago: CEPAL, 2008.

CHESNAIS, Françoise. **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CLAVAL, Paul. **La fabrication du Brésil: une grande puissance en devenir**. Paris: Belin, 2004.

\_\_\_\_\_. **La logique des villes** – essai d'urbanologie. Paris: LITEC, 1981.

\_\_\_\_\_. La métropolisation et la nouvelle distribution des acteurs sur la scène politique mondiale. In: CLAVAL, Paul; SANGUIN, André-Louis. **Métropolisation et politique**. Paris: Éditions L'Harmattan, 1997, p. 37-52.

COLÁS, Julián López; CABRERIZO, Juan Antonio Módenes. Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica. **Scripta Nova**. Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales. Barcelona, vol. VIII, n. 178, dezembro de 2004. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>> Acesso em: 27 set. 2004.

CORDERO ULATE, Allen. **Nuevos ejes de acumulación y naturaleza: el caso del turismo**. Buenos Aires: CLACSO, 2006.

CORIOLANO, Luzia Neide. Turismo e organização espacial em Fortaleza, Espaço Aberto. Fortaleza: AGB, 1989.

CRUZ, Rita de Cássia A. Planejamento governamental do turismo: convergências e contradições na produção do espaço. In: LEMOS, Amalia Inés Geraiges de; ARROYO, Mônica; SILVEIRA, Maria Laura. **América Latina: cidade, campo e turismo**. São Paulo: CLACSO, 2006. Disponível em: <<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/19cruz.pdf>>. Acessado em maio de 2009.

\_\_\_\_\_. **Política de Turismo e Território**. São Paulo: Contexto, 2002, 167 p.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Maritimidade nos Trópicos**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

\_\_\_\_\_. O Mar e o Marítimo nos Trópicos. In: **GEOUSP: Espaço e tempo**. São Paulo, nº 15, 2004, p. 63-76.

\_\_\_\_\_. Sistema de cidades em terra semiárida. In: ALMEIDA, M. Geralda de; RATTIS, Alecsando J. P. (Orgs.). **Geografia: leituras culturais**. Goiânia: Alternativa, 2003.

\_\_\_\_\_. Litoralização do Ceará: Fortaleza, da capital do sertão à “Cidade do sol”. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio W. C.; ZANELLA, Maria Eliza e MEIRELES, Antônio J. de Andrade. **Litoral e Sertão: natureza e sociedade no Nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

\_\_\_\_\_. **Mar à Vista: estudo da maritimidade em Fortaleza**: Fortaleza: Museu do Ceará, Secretaria de Cultura e Desporto, 2002.

\_\_\_\_\_. Políticas de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste Brasileiro: imaginário social nordestino e advento do turismo. In: X Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005, São Paulo. **Anais - Por uma Geografia Latino-Americana: do labirinto da solidão ao espaço da solidariedade**. São Paulo: USP – Departamento de Geografia, 2005. v. 1. p. 3961-3977.

\_\_\_\_\_. **Fortaleza et le Ceará. Essai de géopolitique d'un espace de colonisation tardive: de la découverte à la mutation touristique contemporaine**. Paris: Tese de Doutorado, Paris IV – Sorbonne, 2000.

\_\_\_\_\_. Construção da Imagem Turística de Fortaleza, **Mercator**, nº 1. Fortaleza: UFC, 2002(b).

\_\_\_\_\_. O Mar e o Marítimo nos Trópicos. In: **GEOUSP: Espaço e Tempo**. São Paulo: USP, 2004.

DOMENACH, Jean-Marie. **La propagande politique**. Paris: PUF, 1979.

EMBRATUR. Pesquisa Anual da Conjuntura Econômica do Turismo. Rio de Janeiro: Ministério do Turismo: Fundação Getúlio Vargas, ano IV, março de 2008.

EXAME. Anuário do Turismo (2007-2008). Rio de Janeiro: Ed. Abril, 2007

EXAME. Um país em obras. Rio de Janeiro: Ed. Abril, ed. 894, ano 41, n.10, junho de 2007a, p. 22-38.

FERRÃO, João. Intervir na cidade: complexidade, visão e rumo. In: PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro e CABRAL, João. **Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.

FERREIRA, Angela Lúcia A.; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da; FONSECA, Maria A. Pontes. Dinâmica Imobiliária, turismo e meio ambiente:

novos cenários urbanos. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento; PESSOA, Zoraide Pessoa. (Org.). **Natal, uma metrópole em formação**. São Paulo: EDUC, 2009. p. 115-142.

FERREIRA, Angela Lúcia; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da . Para além do muro alto: turismo imobiliário e novas configurações socioespaciais na região metropolitana de Natal. In: VALENÇA, Márcio Moraes; BONATES, Mariana Fialho. (Org.). **Globalização e Marginalidade: o Rio Grande do Norte em foco**. 1 ed. Natal: EDUFRN, 2008, v. 2, p. 457-468.

\_\_\_\_\_. Perdas e ganhos na produção imobiliária: uma agenda pública para o futuro. In: **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales (Barcelona), v. 11, p. 245(44), 2007. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24544.htm>>. Acesso em: 12 jun. 2009.

FERREIRA, Angela Lúcia. **De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad: Un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil**. 1996. Tese (Doutorado em Geografía Humana). Barcelona – ESP: Universidad de Barcelona, 1996.

FERREIRA, Angela Lúcia; CAMARA, Luiz Alessandro P. A participação do sistema de incorporação na produção do espaço urbano em Natal. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de; LAGO, Luciana Corrêa do. **Acumulação Urbana e a cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992.

FIX, Mariana. **São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FRANCO, Gustavo H. B. Investimento direto estrangeiro (IDE) no Brasil 1995-2004: “passivo externo” ou “ativo estratégico”? **Revista Política Internacional**. Centro Interdisciplinar de Estudos Econômicos, Centro de Estudos das Américas do Instituto de Humanidades da Universidade Cândido Mendes. Disponível em: <<[http://www.econ.pucRio.br/gfranco/CIDEC\\_IDE%20no%20Brasil.PDF](http://www.econ.pucRio.br/gfranco/CIDEC_IDE%20no%20Brasil.PDF)>> acesso em 21 jul. 2008.

GOVERNADORA vai à Espanha para tentar investimentos. In: Diário de Natal, 26 de maio de 2007. Caderno Cidades. Disponível em: <[http://ec.europa.eu/economy\\_finance/db\\_indicators/db\\_indicators8646\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/db_indicators8646_en.htm)>

GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, Plano de Mudanças. Fortaleza: 1989.

HALL, Michael; MÜLLER, Dieter K. **Tourism, Mobility and Second Homes: between elite landscape and common ground.** Toronto: Channel View Publications, 2004.

HANNINGAN, Jonh. **Fantasy City: pleasures and profit in the postmodern metropolis.** 4a ed. London / New York: Routledge, 2002.

HARVEY, David. **O Novo Imperialismo.** São Paulo: Loyola, 2004.

HVS. Brasil: investimentos turísticos – imobiliários. São Paulo: HVS International, 2005.

JORNAL O POVO, 09/04/98.

KADT, Emanuel de. **Le Tourisme. Passeport pour le développement?** Paris: Éditions Economica, 1979.

KNIGHT FRANK; GRUBB & ELLIS. **Global Real Estate Forecast - 2004.** Londres: Knight Frank, 2004.

LAMA, José David S. de. **Una lengua para babel: la nueva imagen del mundo.** Barcelona, Ediciones del Serbal, 2005. (Colección “la estrella polar” 49 – Director: Horacio Capel).

LAQUAR, Robert; HOLLIER, Robert. **Le marketing touristique.** Paris: PUF, 1981.

LEFEBVRE, Henri. **Critique de la vie quotidienne**, vol 1. Paris: Anthropos, 1961.

\_\_\_\_\_. **La production de l'espace.** Paris: Anthropos, 1986.

LE MOS, Amália I. G. de; ARROYA, Mônica e SILVEIRA, Maria Laura (Orgs.). **América Latina: cidade, campo e turismo.** Buenos Aires / São Paulo: CLACSO/ USP, 2006.

LESSA, Carlos. **A crise urbana e o circuito imobiliário.** Salvador: Equipe PEH: CEPE, 1981. Mimeografado.

LIPIETZ, Alain. **Miragem e milagros: problemas da industrialização do terceiro Mundo.** São Paulo: Nobel, 1988.

LOHMANN, Guilherme; PANOSSO NETTO, Alexandre. **Teoria do Turismo: conceitos, modelos e sistemas**. São Paulo: Aleph, 2008.

MELLO, Marco Antônio da Silva; VOGEL, Arno. **Gente das areias: história, meio ambiente e sociedade no litoral brasileiro – Maricá-RJ 1975 a 1995**. Rio de Janeiro: EdUFF, 2004.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro**. 2ª ed ampliada. São Paulo: Annablume, 2006.

MTUR/FGV. Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil. Brasília: Ministério do Turismo: Fundação Getúlio Vargas, 2008.

NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. São Paulo: Editora HMP, Ano 1, n.1. 2008.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliárias-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas: Salvador, Recife, Natal e Fortaleza. Relatório final do Projeto. Observatório das Metrópoles/IPPUR, 2009. Disponível em: <<http://www.observatoriodasmetrosoles.net>>. Acesso em: 30 nov. 2009.

OLIVEIRA, Francisco de. **Elegia Para Uma Re(li)gião**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.

PAIVA, Cláudio César. **A Diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Campinas: UEC: Instituto de Economia (Tese de Doutorado), 2007.

PAIVA, Maria das Graças de Menezes Venâncio. **Sociologia do turismo**. Campinas, SP: Papirus, 1995.

\_\_\_\_\_. Inquietações sobre o turismo e o urbano na região Nordeste. In: LIMA, Luiz Cruz (Org.) **Da cidade ao campo – a diversidade do saber-fazer turístico**. Fortaleza: UECE, 1998.

PANIZZA, Andreia de Castro. Estudo da morfologia urbana e da diferenciação sócio-espacial a partir de uma imagem Spot 5. **Mercator**, v. 4, p. 89-98, 2005.

\_\_\_\_\_. FOURNIER, Jérôme LUCHIARI, Ailton. Urbanisation littorale au Brésil: Ubatuba (São Paulo). In: **M@ppemonde**, v. 73-1, p. 1-9, 2004.

PEARCE, Douglas. **Geografia do Turismo: fluxos e regiões no mercado de viagens**. São Paulo: Aleph, 2003.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. **Veraneio marítimo e expansão metropolitana: Fortaleza em Aquiraz**. Dissertação de Mestrado. 157 f. Departamento de Geografia da UFC. Fortaleza, 2006.

\_\_\_\_\_. Urbanização e veraneio marítimo no Ceará. In: SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Elisa; MEIRELES, Antonio Jeovah de Andrade (Orgs.). **Litoral e Sertão**, natureza e sociedade no nordeste brasileiro. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro e CABRAL, João. **Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.

POUTET, Hervé. **Images touristiques de l'Espagne: de la propagande politique à la promotion touristique**. Paris: Éditions L'Harmattan, 1995.

RAMOS, Silvana Pirillo. **Hospitalidade e Migrações Internacionais: o bem receber e o ser bem recebido**. São Paulo: Aleph, 2003.

REBOUÇAS, Osmundo et al. **Gestão Compartilhada – O Pacto do Ceará**. Rio de Janeiro: Qualitymark Ed., 1994.

REVISTA ÉPOCA. Edição de 16.06.2008. Seção Nosso Mundo.

REVISTA VEJA. O nordeste dos europeus. São Paulo: Abril, ano 38, n.1930, 2005, p.121-126.

REVISTA VIDA IMOBILIÁRIA, n.04, março de 2009.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. Cidade, nação e mercado: gênese e evolução da questão urbana no Brasil. In: SACHS, I.; WILHEIM, J.; PINHEIRO, P. S. (Org.). **Brasil: um século de transformações**. São Paulo: Companhia das Letras, 2001, p. 132-161.

\_\_\_\_\_. Incorporação imobiliária na década de 80: características, dinâmica e impasses. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de; LAGO, Luciana Corrêa do. **Acumulação Urbana e a cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil**. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992.

RIO GRANDE DO NORTE. Plano de Desenvolvimento Sustentável da Região Metropolitana do Natal. Natal: Governo do RN: CEPLAN: UFRN-FUNPEC, 2008. 1 CD ROM.

SAMPAIO, João. Panorama do Mercado Imobiliário e de turismo residencial no Nordeste brasileiro. In: **REVISTA VIDA IMOBILIÁRIA**, n.04, março de 2009.

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso; FERREIRA, Angela Lúcia. Três momentos da urbanização turística: Estado, Mercado e Desenvolvimento Regional no Nordeste brasileiro. In: **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales (Barcelona), v. 12, p. 270 (89), 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-89.htm>>. Acesso em 22 jul. 2009.

\_\_\_\_\_. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. In: **Cadernos Metrôpoles**, São Paulo, n.18, p.109-133, 2008.

\_\_\_\_\_. Novas dinâmicas imobiliárias e redefinição da estrutura territorial - o caso da área metropolitana de Natal, RN. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 12. 2007, Belém. **Anais eletrônicos**. Belém: ANPUR, 2007. v. 1. p. 1-20. [1 CD-Rom].

SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso; BENTES SOBRINHA, Maria Dulce Picanço; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. Novas tipologias habitacionais perante a expansão do capital imobiliário-turístico em Natal-RN. In: **Cadernos Metrôpoles**, São Paulo, n.16, 2006, p.141-162.

SILVA, José Borzacchiello da; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; ZANELLA, Maria Eliza e MEIRELES, Antônio Jeovah de Andrade. **Litoral e Sertão: natureza e sociedade no Nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo e. Geografia, turismo e crescimento: o exemplo do Estado da Bahia. In: RODRIGUES, Adyr A. B. (Org.). **Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 2001. p. 122-143.

TROIN, Jean-François. **Las Metrôpolis del Mediterráneo: ciudades bisagra, ciudades frontera**. Barcelona: Icaria Editorial, 2003.

UNCTAD, World Investment Report, 2007. Transnational Corporations, Extractive Industries and Development UNITED NATIONS CONFERENCE ON TRADE AND DEVELOPMENT. UNITED NATIONS, New York and Geneva, 2007. Disponível em: <<[http://www.unctad.org/en/docs/wir2007\\_en.pdf](http://www.unctad.org/en/docs/wir2007_en.pdf)>>

UNIVERSIA KNOWLWDGE WARTON. Las inmobiliarias se derrumban, España tiembla. Maio de 2005. Disponível em: <[http:// http://www.wharton.universia.net/index.cfm?fa=viewArticle&ID=1341](http://http://www.wharton.universia.net/index.cfm?fa=viewArticle&ID=1341)> acessado em outubro de 2008.

VINÃS, Carmen Delgado. Vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización y segregación territorial en Cantabria. **Scripta Nova**. Vol. XII, n. 269, 15 de julio de 2008. (Universidad de Barcelona, ISSN 11389788. Depósito Legal: B 21.741-98).

ZELDIN, Theodore. **Uma História íntima da humanidade**. Rio de Janeiro: Record, 2008.

