

DO TURISMO RESIDENCIAL AOS COMPLEXOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS: A APROPRIAÇÃO DA ZONA COSTEIRA DO NORDESTE BRASILEIRO PELA ATIVIDADE TURÍSTICA IMOBILIÁRIA

PLÍNIO GUIMARÃES DE SOUSA¹
ESDRAS MATHEUS MATIAS²
VANICE SANTIAGO FRAGOSO SELVA³

Introdução

O turismo é uma atividade que, além de suscitar estudos e reflexões, tem se constituído um espaço de disputas políticas e econômicas em favor de um mercado turístico que comercializa espaços e culturas (ADRIÃO, 2003). Novos formatos de residência, mobilidade e ócio (ALEDO, 2008), uma impactante proliferação do fenômeno imobiliário no mundo inteiro (MATTEUCCI, 2011), reurbanização de espaços rurais (CONTRERAS, 2010), dentre outros fatores de caráter mais global e regional, produziram ao longo do tempo o turismo de segundas residências.

No caso Brasil, ao longo do século, a zona costeira do país tem sido alvo de diversas formas de agressões, em consequência, principalmente, das transformações sociais, econômicas, políticas, culturais e ambientais decorrentes do discurso desenvolvimentista. Notadamente na costa nordestina, alardeada aos quatro cantos como a “Cancún Brasileira” (SPINELLI, 2007), a força da atividade turística como instrumento de desenvolvimento torna-se ainda maior, especialmente pelo extraordinário potencial natural, localização geográfica, condições climáticas e até pela natural hospitalidade, tão característica dos

1. Professor efetivo do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Pernambuco (IFPE). Mestre e Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA) da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Coordenador do Grupo de Pesquisa em Desenvolvimento e Meio Ambiente do IFPE. E-mail: plinio@barreiros.ifpe.edu.br.

2. Professor efetivo do Departamento de Turismo e Hotelaria (DTH) da Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Doutorando do Programa Ambiente & Sociedade do Núcleo de Estudos Ambientais (NEPAM) da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Integrante do Laboratório Interdisciplinar do Patrimônio, Comunidades e Ambiente (LIPAC/Nepam - UNICAMP). Participante do Grupo de Pesquisa em Geografia, Turismo e Patrimônio Cultural (IG/UNICAMP). E-mail: esdrasmatheus@yahoo.com.br.

3. Professora adjunta da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), no Programa de Pós-Graduação e Meio Ambiente (PRODEMA/UFPE) e nos cursos de graduação em Turismo e Geografia. Mestre em Geografia pela UFPE, Doutora em Geografia (Gestão do Território) pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e Pós-doutora pela Universidade Nova de Lisboa-Portugal. E-mail: vanice.selva@gmail.com

habitantes desta região. Isso reforça o argumento de que “No Nordeste brasileiro as possibilidades de sucesso no incentivo do turismo encontram esteio nos belos recursos paisagísticos litorâneos, atrativo principal que movimenta o turismo de massa e traz consigo o tão propalado desenvolvimento local (...)” (ENDRES, 2008, p. 75).

A reboque deste falso raciocínio ocorreu na costa nordestina brasileira, a partir da década de 1980, o crescimento na implantação de inúmeros empreendimentos hoteleiros voltados para o segmento de lazer de “sol e mar”, em sua maioria incentivados pelo financiamento público, atraídos pelas isenções fiscais e outras facilidades oferecidas pelo poder público, bem como pelos baixos custos dos terrenos e da mão de obra. Essa territorialidade do turismo, segundo Coriolano *et al.* (2012), foi profundamente marcada pelos *resorts*. Já, a partir dos anos de 1990, um novo processo de crescimento teve início no mercado turístico nacional, especialmente no Litoral do Nordeste do Brasil, por meio dos empreendimentos aqui denominados de Complexos Turísticos Imobiliários (CTIs). Deste modo, novos espaços têm sido continuamente construídos e reconstruídos para atender as necessidades e os interesses socioeconômicos (SELVA, 2012).

Grandes grupos internacionais, principalmente europeus, passaram a migrar seus investimentos para esta nova modalidade nas faixas litorâneas nordestinas. Encontraram praias paradisíacas a custos módicos se comparados aos preços praticados no Velho Continente, e ambiente altamente propício para este tipo de investimento, principalmente pela massificação do mesmo no mercado europeu, pelas exigências socioambientais cada vez maiores naquele continente e os riscos naturais (furacões e tsunamis) do Caribe e Ásia, destinos similares e concorrentes da costa nordestina brasileira. Atualmente, todos os estados do Nordeste têm pelo menos um investimento turístico imobiliário anunciado. Essa valorização dos espaços litorâneos é marcada por uma atividade turística elitista, produzindo contradições diversas de ordem social, cultural e econômica (CORIOLANO *et al.*, 2012).

Observa-se, portanto, o surgimento de um novo padrão de desenvolvimento da atividade turística, desta feita não mais por intermédio do turismo tradicional e residencial isoladamente, mas agora a partir da união destes dois modelos de turismo. Esse novo modelo, representado pelos CTIs, eleva consideravelmente a possibilidade do retorno financeiro dos investidores. No entanto, em virtude dos resultados observados, também contribui de forma preocupante com agravamento dos impactos socioambientais causados às comunidades autóctones, ocupantes tradicionais dos espaços consumidos pela atividade turística imobiliária. Segundo Selva (2012), o processo de urbanização resultante desse tipo de expansão traduz-se em um processo de artificialização de ambientes via mercantilização dos elementos naturais promovendo uma transformação dos espaços.

Tanto para Marcelino (2001); Silva *et al.* (2012), quanto Coriolano *et al.* (2012) esse modelo de desenvolvimento alicerçado na turistificaçãoⁱ do espaço configura-se em uma forma de segregação social, já que expulsa as populações nativas de seus locais de assentamento original, promove aumento considerável dos preços dos imóveis, provocando uma oposição entre o centro e periferia, emergindo contradições de ordem cultural, social e econômica.

Acentua-se desta forma, as incompatibilidades entre socialização da produção do espaço e a sua apropriação privada. A dinâmica da segregação social e espacial provocada

pela atividade turística é própria do capitalismo. Conforme Santos (1988), o território se organiza e se reorganiza muitas vezes e de formas diversas para atender aos reclamos da produção da qual é arcabouço.

Diante do exposto, o presente trabalho teve por objetivo analisar o processo de desenvolvimento da atividade turística imobiliária na costa nordestina brasileira, conceituando o que vem a ser os CTIs e identificando os empreendimentos turísticos imobiliários implantados ou em fase de implantação na região objeto do estudo, ao mesmo tempo em que procedeu uma breve investigação sobre a evolução histórico/conceitual do turismo residencial.

Procedimentos metodológicos

Tendo como ponto de partida as transformações do turismo imobiliário no Nordeste brasileiro, realizou-se ampla pesquisa bibliográfica e documental em arquivos públicos e privados. Ressalta-se que a principal entidade representativa da atividade turística imobiliária no Brasil, a Associação de Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Nordeste (ADIT), quando entrevistada, não disponibilizou informações atualizadas, indicando outras fontes, como o “Anuário da Revista Exame”, também uma fonte desatualizada. Desta forma, procedeu-se então um minucioso levantamento exploratório, tendo sido identificados 53 complexos turísticos imobiliários presentes nos nove estados do Nordeste brasileiro.

Foram designados dois estados para pesquisa *in loco*. Concomitantemente com a pesquisa de campo em comunidades afetadas pelos CTIs, em conjunto com registros fotográficos, observação assistemática e entrevistas semiestruturadas. Entre os entrevistados enumeram-se: representantes governamentais (municipal, estadual e federal), atores sociais dos assentamentos, mais de 100 moradores de um dos municípios impactados pelos CTIs (por meio de uma amostra não probabilística por conveniência) e um representante de um centro de estudos da Espanha. No cômputo geral foram entrevistadas 144 pessoas em 4 etapas. Optou-se por abordagens qualitativas e quantitativas.

O turismo residencial

Segundo Demajorovic *et al.* (2011) o turismo residencial é uma das principais modalidades de turismo em desenvolvimento na segunda metade do século passado, principalmente no mediterrâneo espanhol a partir dos anos 1970. Strapp (1988) evidencia que esse modelo de turismo foi por algum tempo negligenciado por pesquisadores americanos e europeus. Para Mazón e Aledo (2005), é uma atividade que se dedica a urbanização, construção e venda de residências, cujos proprietários, que residem em outros lugares, as utilizam com a finalidade de residir ou veranejar, de forma permanente ou semipermanente, representando novas fórmulas de mobilidade e moradia da sociedade contemporânea. Dos quatro tipos de segundas residências registrados por Müller e Marjavaara (2011), as comunidades à beira mar se constituem uma modalidade frequentemente comum. Por conta do caráter dinâmico da segunda residência, em particular a mudança da relação

entre primeira e segunda residência, torna-se difícil a mensuração e a identificação do que na verdade é primeira ou segunda residência (COPPOCK, 1977). Essa dificuldade conceitual de mensuração justifica, inclusive internacionalmente, as inúmeras conceituações e multiplicidade de termos na literatura, tais como “second homes”, “vacations homes”, “seasonal homes”, “weekend homes”, “cottages”, “recreational homes”, “huts”, etc.” (ROCA *et al.* 2009).

Embora historicamente as segundas residências não sejam um fenômeno recente, foi após a Segunda Guerra Mundial, segundo Cravidão (2008), corroborando com Patuleia (2011), que a atividade teve um intenso crescimento, especialmente na Europa. Para este autor o primeiro estudo sobre o tema ocorreu na França pelo geógrafo Barbier (1965), em *Méthodes d'études des résidences secondaires. L'exemple des Basses-Alpes*, que definiu a segunda residência como “o alojamento que pertence a um indivíduo que já possui uma habitação principal, que reside na maior parte dos casos na cidade ou pelo menos afastado de sua casa de campo e que aqui se dirige aos fins de semana ou férias” (BARBIER *apud* CRAVIDÃO, 2008). Posteriormente, ainda na França, em 1970 e 1973, como afirma Cravidão (2008), surgiram os estudos de Beteille, *Résidences secondaires em milieu rural: L'exemple é basin rouergart é Viaur*, e Cribier, *Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises*, respectivamente, porém muito limitados. Em 1975, Ortega, com *Residencias Secundarias y Espacio de ocio en Espana* e em 1976, Valenzuela, com *La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial*, diversificam e proporcionam maior reflexão sobre o tema (CRAVIDÃO, 2008).

Todavia, Miranda Monteiro (*apud* CRAVIDÃO, 2008), afirma que os verdadeiros pioneiros em estudos sobre residências secundárias foram os geógrafos J. Vila, em 1962, e B. Pons, em 1964, embora com uma abordagem mais vasta que não focava as segundas residências. Em 1983 duas importantes contribuições foram dadas para o tema por Miranda Monteiro, com *Segunda Residencia na provincia de Valencia* (CRAVIDÃO, 2008), e com García Gomes que, de forma bastante crítica e “profetizadora”, já naquela época, em *Ecologia, médio ambiente y segunda residência*, afirmava “La segunda residência es un ejemplo claro e irracional, antieconômica y contradictoria dinámica de la política urbana, ejemplo a su vez del irracional modelo social, basado em el desarrollo económico como valor y el consumo com medio” (*apud* MAZÓN & ALEDO, 2005).

Para Mazón e Aledo (2005), provavelmente quem primeiro usou o termo turismo residencial foi Jurdao Arrones, em 1979, em seu livro *Espana em venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos em la Costa del Sol*. Aliado a mudança na forma como se passa a abordar o tema, nesse período intensificam-se as investigações mais críticas, trazendo à tona a forma extremamente agressiva com que o panorama urbanístico da Espanha estava sendo alterado pelo rápido desenvolvimento do turismo residencial.

Para Roca e Oliveira-Roca (2009), que destaca o trabalho do geógrafo inglês John Terence Coppock, o estudo da distribuição espacial e da conceituação das segundas residências não é muito comum, acrescentando dentro desta lógica investigativa, além de Coppock, alguns importantes estudos, conforme citação a seguir:

Barke (1991), o qual analisou a distribuição espacial das segundas residências em Espanha nos anos setenta e noventa; Deffner *et al.* (2007) que apresentaram uma tipologia espacial baseada na proporção de alojamentos vagos nos municípios gregos de Evoikos; Shellito e Pijanowski (2003) que analisaram a distribuição espacial de residências de uso sazonal na região dos Grandes Lagos; Gallent *et al.* (2003) que se debruçaram sobre a geografia em mudança das residências secundárias no País de Gales rural; Colas e Cabrerizo (2004) que utilizaram uma técnica de regressão múltipla para identificar os fatores da distribuição espacial das segundas residências em Espanha; Visser (2004) que apresentou uma tipologia de regiões de acordo com o uso das segundas residências na África do Sul; Marjavaara e Müller (2007) que estudaram as paisagens atraentes para segundas residências na Suécia. (ROCA & OLIVEIRA-ROCA, 2009).

Como se pode observar, sob o ponto vista dos receptores, a Espanha é detentora de um considerável número de estudos científicos que abordam a problemática do desenvolvimento da atividade turística imobiliária em seu território, enfocando as segundas residências (DEMAJAROVIC, 2011); (ALEDO, 2013); (MARTÍNEZ, 2003); (ARTACHO, 2014); (CONTRERAS, 2010). Esta posição de destaque foi adquirida em virtude do processo crescente de expansão das segundas residências, que transformou a Espanha no segundo polo de turismo do mundo e o primeiro em número de residências secundárias na Europa, com 32% do parque imobiliário europeu, seguido por Portugal, 26,9%, Grécia, 22,7%, e Itália, 17,7% (GILI *apud* ANDERAOS, 2005). Já quanto aos estudos que são desenvolvidos sob a ótica dos emissores, a maioria tem sua origem na Inglaterra e na Alemanha, maiores compradores de segundas residências na Espanha.

Pesquisadores de outros países investigaram as segundas residências, como Müller e Marjavaara (2011) na Suécia, Matteucci (2011) na Nicarágua, Wilkinson (2009) no Canadá e Pienaar e Visser (2009) na África do Sul. É importante ressaltar a especial atenção no presente trabalho pelos estudos espanhóis, pois além da profícuca produção no tema da pesquisa, 28,3% dos complexos instalados no Nordeste são provindos deste país.

Complexo Turístico Imobiliário (CTI)

O termo “complexo turístico imobiliário” passou a ser usado muito recentemente no Brasil com fins de denominar os megaempreendimentos que começaram a surgir pela associação do segmento de *resorts* com uma modalidade turística já bastante característica em destinos de “sol e mar”, as segundas residências. Por este motivo, é comum a utilização equivocada do termo turismo residencial ou turismo imobiliário, ou ainda turismo de segunda residência, como forma de denominar os Complexos Turísticos Imobiliários (CTIs). Para Fonseca *et al.* (2007), o que difere, principalmente, a atividade turístico-imobiliária e o turismo em seu sentido estrito é a forma de circulação, tanto física como de capital, dentro da cadeia de negócios turísticos; de comum há a mercantilização da

paisagem, a utilização do meio ambiente como ativo financeiro e o consumo dos espaços de forma sazonal.

Desta forma, os CTIs podem ser conceituados como conglomerados que, dentro de sua estrutura sistematicamente organizada, unem *resorts*, residências, campos de golfe, marinas e outros equipamentos de lazer em um só produto turístico, que se complementam entre si para atender as necessidades de lazer e ócio, tanto do turista tradicional quanto do turista residencial, pressupondo-se, portanto, uma fusão entre o elemento turístico e o elemento imobiliário.

Observa-se, portanto, que o turismo residencial entra como um dos componentes fundamentais para a existência de um CTI, complementados com o *resort*, na maioria das vezes incluindo campos de golfe, desportos náuticos e uma diversa infraestrutura de serviços. No entanto, pode-se afirmar que é a necessidade de comercialização de segundas residências a origem principal deste novo modelo de empreendimento turístico, motivado principalmente pela constante e crescente expansão do mercado imobiliário por novos negócios mais rentáveis e atraentes, principalmente nos momentos de aparente crise, como se pode observar na citação a seguir:

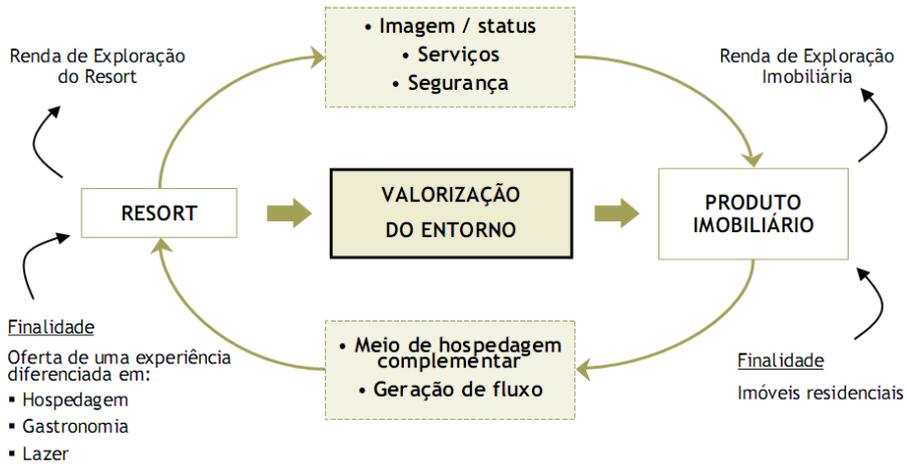
A instabilidade do setor de construção civil (...) tornou o setor turismo atrativo para empreendedores desse ramo. A necessidade de migração de capitais de um para outro setor da economia, como forma de garantir sua reprodução em momentos de crise, é um dos fatores desencadeadores do casamento entre empreiteiras e atividade turística. (CRUZ, 2000).

O modelo representado pelos CTIs, eleva consideravelmente a possibilidade do retorno financeiro dos investidores deste novo segmento. É a associação entre os *resorts* com o turismo de segunda residência que torna os CTIs empreendimentos tão desejados por investidores e empreendedores dos ramos imobiliário e turístico. Para Canteras, Vasquez e Moura (2005), a maior diferença entre o produto imobiliário turístico e o produto imobiliário puro é a alavancagem de valor proporcionada por um elemento que tem vida própria, podendo ser um hotel, ou mais frequentemente uma composição de diversos equipamentos como golfe, tênis ou parque temático. A esquematização representada na figura 1 evidencia como funciona essa alavancagem de valor em um CTI.

No entanto, como afirma Silva *et al.* (2012), o impacto ambiental é considerável nesse tipo de turismo, produzido pelo consumo exacerbado de água, extrapolação da capacidade de carga dos sítios naturais e alteração da paisagem. “Não é simplesmente a expansão da área urbanizada que está em jogo e sim a produção de territórios de valorização turística, capturando a singularidade da natureza ou da cultura local por meio da transformação do solo” (SILVA *et al.*, 2012, p. 137).

Devido ao diferencial que a atividade turístico-imobiliária detém sobre o desenvolvimento de *resorts* e segundas residências isoladamente, o modelo tem se tornado hegemônico no desenvolvimento da atividade turística em tradicionais destinos. Para Aledo (2008), três razões explicam o crescimento vertiginoso do modelo turístico-imobiliário na Espanha, país tido como o referencial mais impor-

Figura 1: Relação de alavancagem de valor em um CTI



Fonte: HVS International (*apud* Canteras, Vasquez & Moura, 2005).

tante no mundo, e onde o modelo se encontra em um processo de desenvolvimento bastante avançado:

La primera es de índole económica, una casa en un “resort” con “green” cuesta hasta un 40 % más que otra sin estas instalaciones (Greenpeace, 2006: 14). La segunda explicación apunta a que la imposibilidad de encontrar suelo cercano a la costa debido a casi la total colmatación urbanística del litoral. La tercera causa hace referencia a la descualificación de algunos destinos costeros como consecuencia de la masificación, el déficit de servicios e infraestructuras (Vera Rebollo, 1997) y problemas de inseguridad (ALEDO y MAZÓN, 2005c). (ALEDO, 2008, p. 105).

Para Rosa e Tavares (*apud* DÓRIA, 2007), a aliança de empreendimentos imobiliários com *resorts*, é uma forma de compensar o retorno lento do capital investido em projetos hoteleiros ou imobiliários isoladamente, pois desta forma a valorização imobiliária se acentua pela possibilidade de acesso aos serviços do *resort*, mais a vantagem de compensação do risco e de maior retorno de investimento, quando comparado à hotelaria tradicional, ou seja, um mecanismo característico nas economias capitalistas que possibilita novas formas de acumulação de capital. Segundo Harvey (2005), essas novas formas de acumulação de capital resultam de um esforço de expansão e concentração geográfica, o que facilmente explica a importante participação no Nordeste brasileiro do capital estrangeiro, principalmente português e espanhol, nesta nova modalidade de investimento. Evidentemente, que após a crise de 2008, houve uma retração desses complexos e “uma redução do número e quantidade de entradas de capital estrangeiro” (SILVA *et al.*, 2012, p.141).

CTIs – Os novos latifúndios do Nordeste brasileiro

A experiência dos resultados com empreendimentos turístico-imobiliários, no Brasil, é bastante incipiente, tendo em vista que até recentemente ainda não havia nenhum efetivado integralmente. O Complexo Turístico Costa do Sauípe pode ser considerado o embrião deste modelo no Brasil. Embora não tenha sido implantado como um tradicional complexo turístico imobiliário, ou seja, incluindo a venda de segundas residências, a Odebrecht, empreendedora do negócio e detentora de grande extensão de terras em Sauípeⁱⁱ, já o projetou com esta finalidade e, hoje, lucra com a comercialização de segundas residências no entorno do complexo.

O Costa do Sauípe é o primeiro e mais conhecido complexo turístico brasileiro, iniciado em 2000 (Fase do PRODETUR/NE I), na Costa dos Coqueiros, Litoral Norte da Bahia. É um marco na atividade turística brasileira em virtude dos valores investidos, da repercussão e dos impactos resultantes de sua implantação. O complexo consolidou a região nordestina como o grande “*cluster* turístico” do país, atraindo a atenção da maioria dos investidores turísticos imobiliários em função das suas condições extremamente favoráveis e dos investimentos promovidos no estado ao longo do PRODETUR/NE.

O PRODETUR é um programa de crédito para o setor público (estados e municípios) que foi concebido para criar condições favoráveis à expansão e melhoria da qualidade da atividade turística na Região Nordeste, através da aquisição de recursos de agências internacionais de fomento, como o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID (ENDRES, 2012, p.75).

Como programa governamental, o PRODETUR/NE foi decisivo nos anos 1980 e 1990 por meio de investimentos em infraestrutura para o turismo, fomento e atração de empreendimentos turísticos, urbanização e saneamento de áreas turísticas, definição de polos turísticos, capacitação de agentes imobiliários internacionais, dentre outras ações que reconfiguraram o litoral do Nordeste (ALEDO *et al.*, 2013); (PAIVA, 2010). A região Nordeste, tornou-se então, um dos destinos mais cobiçados do mundo para o desenvolvimento deste novo modelo turístico, o de Complexos Turísticos Imobiliários.

Conforme pode ser observado no quadro 1, foram identificados 53 CTIs a serem implantados ou em fase de implantação na região Nordeste do Brasil. Destes, 47 disponibilizaram informações referentes a área adquirida para implantação dos empreendimentos, totalizando 326,42 km² de áreas na zona costeira nordestina em mãos destes empreendedores. Da totalidade de projetos (em andamento, em execução, paralisados e/ou esboçados) 43,39% estão localizados no estado da Bahia e 17% no estado do Rio Grande do Norte, sendo os estados com maiores percentuais em números de empreendimentos.

Quanto aos valores investidos, 9 empreendimentos não divulgaram dados. O total de investimentos anunciado pelos 44 que disponibilizaram esta informação somou cerca de R\$ 33 bilhões (Quadro 1). Da totalidade, 30,2% dos empreendimentos são de origem brasileira, 28,3% de origem espanhola e 41,5% de outros países europeus.

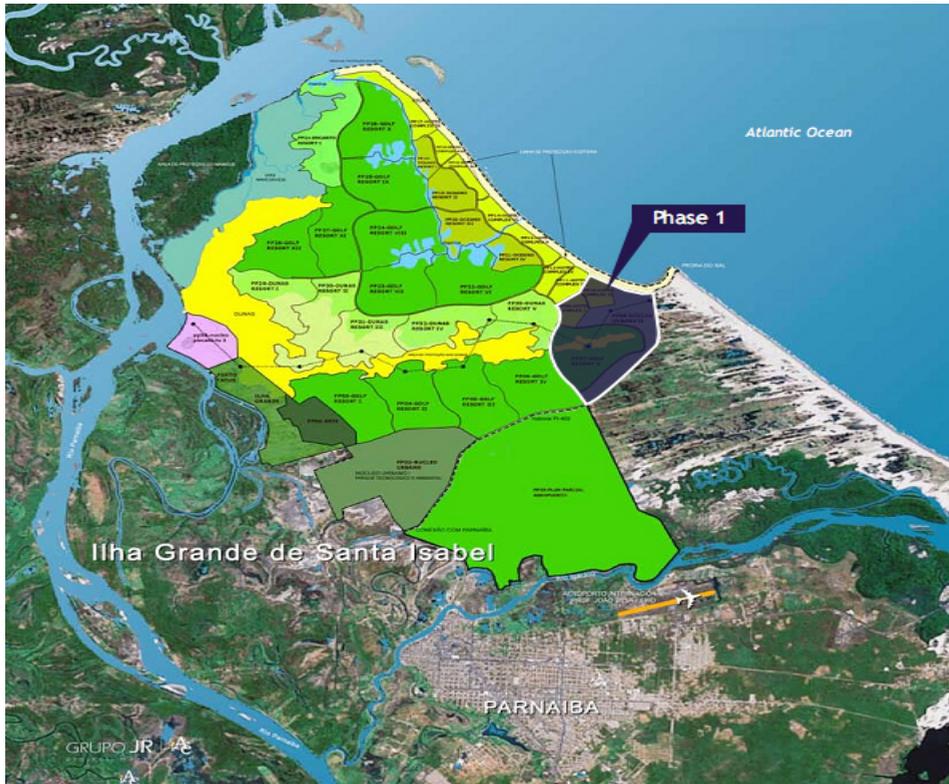
Quadro 1: Empreendimentos Turísticos Imobiliários no Nordeste Brasileiro

Nome do Empreendimento	Estado	Proprietário	Origem	Status	Investimento	Área (hec)
Green Wave Resort/Residence	Alagoas	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 224.000.000,00	127
Portal do Camarajibe Resort/Residence	Alagoas	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 420.000.000,00	163
Duas Barras	Alagoas	Itacaré Capital Partners	Inglês	Projeto	R\$ 130.000.000,00	200
Aquapura (Warapura)	Bahia	Diogo Vaz Guedes	Português	Paralisado	R\$ 80.000.000,00	49
Hotel em Baixios	Bahia	GrupAce	Espanha	Em construção	R\$ 300.000.000,00	1.300
Ilha de Cajaiba Beach & Golf Resort	Bahia	Grupo Property Logic	Espanhol	Projeto	R\$ 1.300.000.000,00	1.100
Complexo Sol Meliá	Bahia	Grupo Sol Meliá	Espanha	Em construção	R\$ 600.000.000,00	475
Iberostar Bahia	Bahia	Iberostar	Espanha	Iniciado	R\$ 250.000.000,00	213
Singlehome Trancoso Hotel/residence	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 167.300.000,00	396
Marina Resort/Residence	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 200.000.000,00	57
Boná Itacaré Hotel & Residences	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 51.000.000,00	73
Conde Residen	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 52.000.000,00	40
Txai Itacaré	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 31.000.000,00	40
Praia da Ponta	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 101.200.000,00	58
Atalaia	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 20.800.000,00	10
Golf Boutique Resort e Residence	Bahia	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 59.000.000,00	7
Trancoso - Bahia Beach	Bahia	Itacaré Capital Partners	Inglês	Projeto	R\$ 16.000.000,00	25
Projeto Ondina	Bahia	Luso Brasil	Portugal	Em construção	R\$ 127.000.000,00	-
Costa de Embassaí	Bahia	Orissio Investimentos	Itália	Em construção	R\$ 104.000.000,00	-
Vila de Embassaí	Bahia	Orissio Investimentos	Itália	Em construção	R\$ 73.000.000,00	220
Bahia Beach	Bahia	Patrik Axelsson	Suécia	Iniciado	R\$ 150.000.000,00	-
Resende Beach	Bahia	Patrik Axelsson/ Björn Ulvaeus	Suécia	Em construção	R\$ 70.000.000,00	-
Reserva Imbassaí	Bahia	Reta Atlântico	Portugal	Em construção	R\$ 150.000.000,00	132
Complexo Terravista	Bahia	Terravista/Med	Alemão	Projeto	R\$ 90.000.000,00	1.200
Ilha de Barra Vermelha Resort	Bahia	Universal Properties Brasil	França	Em construção	R\$ 225.000.000,00	203
Complexo Turístico Praia do Forte	Bahia	Grupo Trusam	Espanha	Em construção	R\$ 2.200.000.000,00	376
Praia do Pirata	Ceará	Antônio Júlio Jesus Trindade	Portugal	Projeto	R\$ 60.000.000,00	200
Aquiraz Golf & Beach Villas	Ceará	Consórcio Aquiraz	Portugal	Em construção	R\$ 750.000.000,00	300
Playa Mansa	Ceará	Grupo Confide	Espanha	Em construção	R\$ 450.000.000,00	300
Wind Beach	Ceará	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 18.000.000,00	1.125
Long Beach	Ceará	Investur Brasil	Nacional	Projeto	não divulgado	5.401
Nova Atlântida	Ceará	Grupo JR	Espanha	Em construção	R\$ 15.000.000.000,00	3.126
Morro Branco Beach Resort	Ceará	Portimão	Portugal	Projeto	não divulgado	-
Vila Galé Cumbuco	Ceará	Vila Galé	Portugal	Em construção	R\$ 600.000.000,00	10
Port Beach	Maranhão/Piauí	Investur Brasil	Nacional	Projeto	R\$ 19.000.000,00	833
Ecocity Brasil	Piauí	Grupo JR	Espanhol	Projeto	R\$ 1.000.000.000,00	8.000
Pitimbu Golf Marine Resort	Paraíba	Grupo Immovalero	Espanhol	Projeto	R\$ 1.000.000.000,00	340
Enotel	Pernambuco	Enotel	Portugal	Projeto	R\$ 90.000.000,00	24
Pestana Resort	Pernambuco	Grupo Pestana	Portugal	Em construção	R\$ 210.000.000,00	5
The Reef Club	Pernambuco	Grupo Qualia Resorts	Espanha	Projeto	R\$ 1.000.000.000,00	560
Costa de Guadalupe	Pernambuco	JCPM	Nacional	Projeto	não divulgado	120
Reserva do Paiva	Pernambuco	Odebrecht/Brennand	Nacional	Em construção	R\$ 1.600.000.000,00	600
Teixeira Duarte	Pernambuco	Teixeira Duarte	Portugal	Em construção	R\$ 620.000.000,00	70
Cabo de São Roque	Rio G. do Norte	Brazil Development	Noruega	Paralisado	não divulgado	1.400
Jacumã Beach Resort	Rio G. do Norte	Grupo Sol Meliá	Espanha	Em construção	R\$ 200.000.000,00	16
São Miguel do Gostoso Resort & Golf	Rio G. do Norte	Grupo Immovalero	Espanhol	Projeto	não divulgado	220
Lagoa do Coelho Resort	Rio G. do Norte	Nicolás Mateos/Torrevisa	Portugal	Projeto	R\$ 2.500.000.000,00	435
The Reef Club Pipa	Rio G. do Norte	Qualia Resorts	Espanhol	Projeto	R\$ 400.000.000,00	460
Palmeira Golf Resort	Rio G. do Norte	Salt Properties	Islandia	Projeto	não divulgado	-
Grand Natal Golf	Rio G. do Norte	Sanchez/SPEL	Espanha	Paralisado	não divulgado	2.000
Elegance Natal Golf	Rio G. do Norte	Sanchez/SPEL	Espanha	Paralisado	não divulgado	30
Portal do Brasil Resort	Rio G. do Norte	Ultra Classic do Brasil	Nacional	Paralisado	não divulgado	510
Brisa de Atalaia	Sergipe	INVI - Investment Vision do Brasil	Leste Europeu	Projeto	R\$ 250.000.000,00	92
				Total	R\$ 32.958.300.000,00	32.642

Fonte de dados: Pesquisa direta, 2013.

Só a Invest Tur Brasil (hoje Brazil Hospitality Group - BHG), já acumula em seu banco de terrenos e projetos mais de 83 milhões de m² em áreas da costa nordestina. No Piauí, no Delta do Parnaíba, os proprietários do empreendimento Ecocity Brasil possuem, para construção de um megacomplexo, 80 milhões de m², ou 80 km² (Figura 2).

Figura 2: Vista aérea do Projeto Ecocity, no Piauí.



Fonte: Ecocity, 2010.

Todos os estados nordestinos têm pelo menos um empreendimento a ser implantado, reforçando a tendência, já mencionada anteriormente, de migração de investimentos do mercado turístico-imobiliário para essa região. No entanto, a insistente crise financeira que vem dos mercados financeiros globais desde 2008 e a atuação do Ministério Público em alguns estados, como Bahia, Ceará e Rio Grande do Norte, tem sido um freio nessa corrida ao Nordeste pelos investidores e empreendedores turístico-imobiliários.

No Ceará, em Aquiraz, o empreendimento Aquiraz Riviera, do Consórcio Luso-Brasileiro Aquiraz Investimentos SA, teve inúmeros problemas com o Ministério Público Federal, tendo sido inclusive solicitado o cancelamento das licenças ambientais do empreendimento, em 2008, em virtude dos impactos que o empreendimento vinha causando, conforme matéria do Jornal O Povo:

Paralisação das obras do empreendimento Aquiraz Riviera e o cancelamento das licenças ambientais concedidas para a instalação desse e de outros empreendimentos que ocupam indevidamente dunas, fixas e móveis, assim como a planície de deflação no município de Aquiraz, na Região Metropolitana de Fortaleza. São solicitações feitas pelo

Ministério Público Federal no Ceará através de ação civil pública. A iniciativa foi dos procuradores da República Alessandro Sales e Márcio Andrade Torres [...] Exigem ainda o cancelamento das licenças ambientais concedidas para a instalação de empreendimento pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Estado do Ceará (Semace) [...] Exigem que o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (Ibama) seja o responsável na concessão do licenciamento ambiental, “por termos em questão o território considerado como zona costeira” (FAHEIMA, 2008).

Segundo Schärer (2009), em apresentação durante o Fórum Social Mundial, realizado em Belém do Pará, em janeiro de 2009, o modelo de desenvolvimento do turismo no Ceará “está seguindo trilhas pouco sustentáveis como resultado de políticas públicas com escassa participação da sociedade”. O autor faz um relato da real situação dos principais empreendimentos turísticos imobiliários naquele estado, com informações importantes e extremamente difíceis de serem obtidas por meio dos órgãos oficiais de divulgação, muitas vezes comprometidos com estes empreendimentos. Esse relato traz informações importantes, como o trecho transcrito integralmente:

PORTO CANOA – crime ambiental e inviabilidade econômica –
ESTÁ FECHADO

NOVA ATLÂNTIDA - o governo do estado apoiou um empresário espanhol que está sob investigação de crimes financeiros. Até o embaixador da Espanha veio para dizer que na terra do empreendimento não existiam índios - ESTA NO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
RESORT DO PIRATA – ele levou pescadores para França para fazer propaganda da cultura dos jangadeiros e se deu mal com o pessoal de Caetano de Cima que não quer ir embora – e até agora não vendeu um metro quadrado se quer – ESTÁ ENCALHADO

RESORT DA PRAIA DE AQUIRAZ - o decreto da RESEX acabou com os sonhos da Odebrecht e Cia. no Ceará, já que o promotor do resort não conseguiu provar que era proprietário do terreno. A RESEX do Batoque foi decretada pelo Presidente Lula no lugar de 5 hotéis (5 estrelas) e campo de golf -VITÓRIA DA COMUNIDADE
AQUIRAZ RIVIERA RESORT - ESTÁ NO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

CUMBUCO GOLF RESORT – ESTÁ NO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

VILA GALÉ GOLF RESORT, CUMBUCO – embargado pelo IBAMA

PLAYA MANSA RESORT FORTIM - ESTÁ NO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

BOA VISTA RESORT DE CAMOCIM - seus planos de expansão foram barrados pelos pescadores da comunidade de Maceió que defenderam o seu direito a terra na justiça –VITÓRIA DA COMUNIDADE. (SCHÄRER, 2009).

No Rio Grande do Norte, onde a situação assemelha-se a do Ceará, três megaempreendimentos turísticos imobiliários, anunciados nos últimos anos, vêm enfrentando problemas desde 2007. O Grand Natal Golf, do grupo espanhol Sanchez, em parceria com o grupo potiguar Spel (Sociedade Potiguar de Empreendimentos S/C Ltda.), um megaprojeto que previa a construção de 14 hotéis, mais de 40 mil unidades habitacionais, cinco campos de golfe, equipamentos de lazer, lojas e restaurantes, passou por problemas de concordata na Espanha e com o Ministério Público no Brasil. O Complexo Turístico Cabo de São Roque, do grupo norueguês Brazil Development, do empresário Torben Frantzen, envolvendo oito hotéis, também tem problemas com o Ministério Público por suspeita de crime ambiental (por estar em área de preservação ambiental da Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura - UNESCO), depois de denúncia do jornal inglês *The Mail Sunday* (CHURCHER, 2008). O terceiro empreendimento, o Portal do Brasil Resort, da empresa carioca Ultra Classic do Brasil LTDA, no município de Senador Georgino Avelino, estimado em 560 milhões de dólares, numa área de 510,25 hectares, com 180 casas e um condomínio com dois hotéis, também teve problemas com o Ministério Público.

Na Bahia, o Estado com o maior número de empreendimentos anunciados, também tem ocorrido problemas semelhantes aos do Ceará e Rio Grande do Norte. O caso mais divulgado foi o do Warapuru, hoje Aquapura Itacaré, empreendimento do empresário português João Vaz Guedes e três sócios, na praia de Engenhoca, na Costa do Cacau, próximo a Ilhéus, que chegou a ser anunciado na revista dominical do *The New York Times*, como “um sofisticado *resort* com projeto assinado por Anouska Hempel, uma das mais famosas designers de hotéis da Inglaterra. Tanto pelo requinte e mordomia (...) quanto pela construção minimalista que o torna quase invisível em meio à vegetação local” (CAVALCANTE, 2007). Seriam 40 bangalôs com piscina privativa e mordomo 24 horas por dia, e 17 vilas para serem comercializadas como segundas residências. Estimado em R\$ 80 milhões, está praticamente pronto, porém embargado pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e pelo Ministério das Minas e Energia.

No Piauí, o megaempreendimento Ecocity (do mesmo grupo do Nova Atlântida) anunciado como o maior complexo turístico ecológico do mundo e com a proposta de se tornar a capital mundial do meio ambiente, se encontra paralisado devido a problemas ambientais e com os moradores da região. Embora já houvesse sido licenciado pela Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Naturais (SEMAR), o IBAMA entrou com uma denúncia contestando a competência da SEMAR para licenciar o empreendimento, sendo aceita pela Justiça Federal.

Em Pernambuco, onde deveriam ser implantados quatro CTIs, o caso do empreendimento do grupo espanhol Brasil Real State S. L., controlador da empresa brasileira Qualta Resorts Empreendimentos Imobiliários Ltda, proprietária do empreendimento *The Reef Club*, que seria implantado na Praia do Porto, a cerca de 100 km ao Sul de Recife, no município de Barreiros, em uma área de 493,42 ha, com 180 ha de mata e 80 ha de mangue, ilustra perfeitamente o lado especulativo e insustentável do modelo turístico imobiliário desse novo processo de ocupação da costa nordestina brasileira. Embora não

tenha tido problemas com a Justiça, encontra-se totalmente paralisado, sem perspectivas para início das obras, sem nenhum posicionamento oficial quanto ao andamento do projeto, aos compromissos assumidos com a comunidade receptora e as expectativas geradas na mesma. Quadro completamente diferente da situação anterior ao início da crise financeira global, quando as visitas e as aparentes ações de responsabilidade socioambientais no município eram frequentes. Na ocasião, o grupo se propunha a atender aos seus objetivos de valorizar o meio ambiente em todos os seus aspectos e de promover a integração social com a comunidade local, com a promessa de criação do Instituto Qualta de Responsabilidade Social, o braço social do empreendimento, pretensamente o responsável pelo desenvolvimento sustentável da região.

Com a crise financeira o quadro mudou. Os empreendedores diminuíram a frequência com que eram vistos tanto em Barreiros, quanto na capital do Estado, Recife. A ausência dos responsáveis passou a gerar especulações quanto a solidez do grupo empreendedor e da própria implantação do *The Reef Club*, reforçando a tendência de problemas com cancelamentos e atrasos com os empreendimentos turísticos imobiliários anunciados para o Nordeste.

Ilustração 1: A perda da credibilidade



Fonte: Sandes, 2009.

Segundo Peixoto Accyoli, diretor executivo da ADIT, se posicionando sobre a onda de problemas com os empreendimentos turístico-imobiliários, a maioria dos empreendimentos de grande porte anunciados nunca serão consolidados, “especialmente aqueles desenvolvidos por empresas sem histórico, sem *fundings*, com milhares de unidades e longe de destinos turísticos consolidados [...] os *cowboys* e especuladores que buscam lucros fáceis e rápidos sairão do mercado” (ADIT, 2009). O próprio presidente da ADIT, Felipe Cavalcante, afirmou que “a crise serviu para depurar o mercado turístico-imobiliário e separar os grupos aventureiros dos empreendimentos de empresas mais sólidas” (SANDES, 2009).

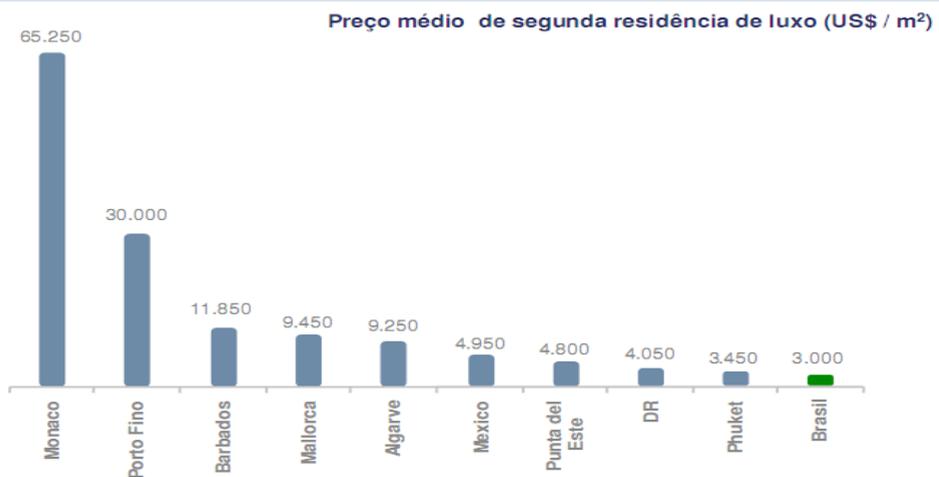
A crise, além de um freio temporário, trouxe à tona o viés mercantilista e especulativo destes empreendimentos, em contraste com os discursos sustentáveis de seus estudos de impactos ambientais outrora apresentados.

Ilustração 2: Anúncio sobre o novo perfil dos investidores



Fonte: Sandes, 2009.

Gráfico 1: Preços médios de venda de segundas residências



Fonte: Canteras, Vasquez e Moura, 2008.

O Gráfico 1, que apresenta um comparativo de preços médios de segundas residências em diversos locais do mundo demonstra que sob o olhar dos promotores do turismo imobiliário, há muito espaço para expansão da atividade. Devido a essa possibilidade mercadológica, mesmo sob os efeitos da crise financeira mundial, os investidores continuam acreditando neste mercado promissor, no entanto, aguardam silenciosamente a hora certa para a retomada dos investimentos.

Conclusões

Considerando as questões abordadas neste trabalho, mesmo com a certeza de que alguns dos empreendimentos identificados não serão implantados em um curto espaço de tempo, um sério problema já se encontra concretizado: a concentração de um número excessivo de terras em mão de poucos proprietários para fins essencialmente imobiliários e especulativos, a maioria de capital estrangeiro.

A análise dos dados neste estudo apresenta uma constatação preocupante. Os empreendedores turísticos imobiliários vêm se tornando verdadeiros latifundiários da

zona costeira nordestina. Entendendo-se que nesta região, em sua maioria absoluta, os empreendimentos turísticos imobiliários são construídos ou projetados até o limite legal dos 33 metros da linha de preamar, pode-se afirmar que apenas os primeiros quilômetros de penetração no litoral são as áreas de interesse dos empreendedores de mercado.

Considerando-se os cerca de 3.300 km de extensão da costa nordestina e supondo que, na média, a área onde se concentra o foco de interesse de exploração turística seja uma faixa de 2 km a partir da linha de preamar, conclui-se que a área de maior interesse para a exploração do turismo de sol e mar na costa nordestina brasileira e, conseqüentemente, para implantação de CTIs, correspondem a cerca de 6.600 km². Conforme pôde ser constatado, já se encontram nas mãos de apenas 47 empreendedores 326,42 km², ou seja, cerca de 5% da área mais cobiçada e estrategicamente mais importante da zona costeira nordestina.

Analisando-se apenas a situação de dois empreendedores, a Invest Tur Brasil (hoje Brazil Hospitality Group - BHG), com 82,6 km², e Ecocity, com 80 km², constata-se que apenas estes dois investidores detêm quase 2,5% dos cerca de 6.600 km² mais cobiçados da zona costeira do Nordeste. Mais grave ainda, é que neste espaço estão localizadas importantíssimas áreas de proteção ambiental, comunidades tradicionais e parte considerável do patrimônio histórico e cultural nordestino.

Embora se reconheça o potencial de geração de emprego e renda que empreendimentos do porte dos CTIs são capazes de gerar, a análise do processo de desenvolvimento da atividade turística na costa nordestina brasileira denota a importância de que novos estudos sejam desenvolvidos para identificar e prevenir os graves impactos socioambientais que a implantação de CTIs são capazes de promover nas frágeis comunidades tradicionais da costa nordestina. Tais estudos devem ainda aprofundar a discussão em torno da excessiva concentração de espaços estrategicamente importantes para o desenvolvimento sustentável do Nordeste brasileiro nas mãos de poucos empreendedores internacionais de negócios especulativos e altamente sensíveis às intempéries dos mercados financeiros globais.

A turistificação da zona costeira nordestina, principalmente pelo desenvolvimento da atividade turístico-imobiliária, configura-se em uma nova forma de colonização da costa nordestina brasileira, mais uma vez originada na península ibérica, novamente motivada pela busca da expansão de negócios altamente mercantilistas, porém os novos latifundiários do Nordeste agora são os promotores e investidores do turismo imobiliário.

Notas

i De acordo com Knafou (1999), consiste na apropriação e no uso dos elementos espaciais pela atividade turística, ou seja, são "territórios inventados e produzidos pelos turistas, mais ou menos retomados pelos operadores turísticos e pelos planejadores" (KNAFOU, 1999, p.73).

ii Saúpe é um distrito do município de Mata de São João, localizado no Litoral Norte do estado da Bahia, no Brasil.

Referências Bibliográficas

ADRIÃO, Denize Genuina da Silva. **Pescadores de sonhos: um olhar acerca da mudança nas relações de trabalho e na organização social entre as famílias dos pescadores diante do**

turismo balnear em Salinópolis - PA. 2003. 264p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em <<http://libdigi.unicamp.br/document/?code=vtls000332265>>. Acesso em: 1 set. 2015.

ADIT. **SINDUSCON e ADIT divulgam o Nordest Invest.** Disponível em: <http://www.aditnordeste.org.br/comunicacao/clipping_de_noticias/?idioma=pt&vCod... 14/03/2009 >. Acesso em: 14 mar. 2009.

ALEDO, Antonio. De la tierra al suelo: la transformación Del paisaje y el nuevo turismo residencial. **Arbor: Ciência, pensamiento y cultura.** jan./fev. 2008, v. 729, p.99-113.

ALEDO, Antonio; LOLOUM, Tristan; ORTIZ, Guadalupe; GARCÍA-ANDREU, Hugo. El turismo residencial internacional en el nordeste de Brasil: un análisis de partes interesadas. **REIS -Revista Española de Investigaciones Sociológicas.** Número142.p.3-24. Abril - Junio 2013.

ANDERAOS, Alexandre. **Turismo residencial e seus impactos socioambientais: estudo de caso: Riviera de São Lourenço.** 2005. 131 f. Dissertação (Mestrado em Sistemas Integrados de Gestão). Centro Universitário SENAC, São Paulo, 2005.

ARTACHO, José A. Del Pino. Segunda residencia y residencia móvil en España

PASOS -Revista de Turismo y Patrimonio cultural. Vol. 12 N.º 1. pp. 199-207. 2014

BARKE, M. **The growth and changing patterns of second homes in Spain in the 1970s.** Scottish Geographical Magazine, 107, pp.12-21, 1991.

CANTERAS, Diogo; VASQUEZ, Cristiano; MOURA, Gustavo. **Brasil: investimentos turístico-imobiliários.** HVS Internacional São. Paulo, nov. 2005.

_____. **Brasil: investimentos turístico-imobiliários no Nordeste.** HVS Internacional. São Paulo, 2008.

CAVALCANTE, Rodrigo. **O Nordeste português.** Portal Exame. Disponível em: <http://portalexame.abril.com.br/static/aberto/turismo/anuario_exame_turismo/m0125876.html>. Acesso em: 27 dez. 2009.

CORIOLOANO, Luzia Neide; SAMPAIO, Camila Freire. **Veraneio, turismo e especulação imobiliária no Porto das Dunas- litoral cearense.** In: CORIOLOANO, Luzia Neide; VASCONCELOS, Fábio Perdigão (Org). Turismo, território e conflitos imobiliários. Fortaleza: EdUECE, 2012. pp. 201-218.

CHURCHER, Sharon. **The Duchess, her tycoon friend and the rich man's playground complete with Beckham soccer school in an ecological idyll.** Mailonline. Natal, Brasil, 10 Fev. 2008. Disponível em: <<http://www.mailsonday.co.uk/news/article-513387/The-Duchess-tycoon-friend-rich...>>. Acesso em: 16 fev. 2010.

CONTRERAS, Luiz Mery Gómez. La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados. **Perspectiva Geográfica.** Vol. 15/2010; pp. 113-124

COPPOCK, John Terence. **Second Homes: Curse or Blessing?** Oxford: Pergamon Press. 1977.

CRAVIDÃO, F. Delgado. **Residência secundária e espaço rural**: duas aldeias na Serra da Lousã: Casal Novo e Talasnal. Coimbra: Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 2008.

CRUZ, Rita de Cássia. **Política de Turismo e Território**. São Paulo: Contexto, 2000.

DEMAJOROVIC, Jacques; ALEDO, Antonio; LANDI, Beatriz; KONDO, Ana Luisa Mantovani. Complejos turísticos residenciales: análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterraneo español y en el litoral nordestino (Brasil) y su impacto socio-ambiental. **Estudios y perspectivas en Turismo**. Volumen 20 (2011) pp. 772– 796

DEFFNER, Alex.; SAYAS, John.; & PANAYOTATOS, Elisabeth. **Socio-spatial differentiations and second home settlement development**: the case of the Evoikos coastal area. Acedido em dezembro 03, 2007, em http://www.prd.uth.gr/activities/38_isocarp/programme.pdf.

ENDRES, Ana Valéria. **As políticas de turismo e os novos arranjos institucionais na Paraíba/Brasil**. Universidade Federal de Santa Catarina. Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Departamento de Sociologia e Ciência Política. Programa de Pós-Graduação em Sociologia Política. Florianópolis, 2012. 332p.

ENDRES, Ana Valéria. Políticas de turismo, desenvolvimento e papel do Estado: Cenários e inquietações. **Em tese**. Volume 05. Número 01. Agosto-Dezembro de 2008. Florianópolis. p.74-97.

ECOCITY. **Once in a Lifetime Opportunity to invest in the world's largest ecological tourist destination**. Disponível em <<http://www.landcorpinternational.com>>. Acesso 16 nov. 2009.

FAHEIMA, Rita Célia. MPF pede paralisação de obras de rede hoteleira. **O Povo Online**, Ceará, 24 dez 2008. Disponível em: <<http://www.opovo.com.br/opovo/ceara/846013.html>>. Acesso em: 15 mar. 2009.

FONSECA, Maria Aparecida Pontes de; FERREIRA, A. L. A.; SILVA, Alexsandro F. Cardoso. Investimentos turísticos internacionais no litoral do nordeste brasileiro: Novos desafios para a gestão ambiental. **XI Encuentro de Geógrafos Da America Latina-EGAL: Geopolítica, Globalización y Cambio Ambiental: Retos Para El Desarrollo. Bogotá[Links]**, 2007.

GALLENT, Nick; MACE, Alan; TEWDWR JONES, Mark. Dispelling a myth? Second homes in rural Wales. **Area**, v. 35, n. 3, pp.271-284, 2003.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATISTICA (IBGE). Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/>>. Acesso em: 09 fev. 2010.

_____. Diretoria de Geociências. Coordenação de Recursos Naturais e Estudos Ambientais. Coordenação de Geografia. Indicadores de Desenvolvimento Sustentável: Brasil 2008. **Estudos e Pesquisas**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. (Informação Geográfica, n. 5).

INVEST TUR. **Resultados do terceiro trimestre de 2009**. Disponível em: <http://www2.bhg.net/bhg/web/arquivos/Investtur_Earnings_Release_3T09_vfinal_conf.pdf>. Acesso em 16 nov. 2009.

KNAFOU, Remy. Turismo e território: por uma abordagem científica do turismo. In: RODRIGUES, Adyr A. B. (Org.). **Turismo e Geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

MARTÍNEZ, José Maria Serrano. Las viviendas de segunda residêcia em la sociedade del bienestar. El caso de um país turístico: España. **Cuadernos de turismo**. (12) 2003;p.53-75.

MATTEUCCI, Xavier. Turismo de segunda residencia: Balance de un desarrollo en la costa Pacífico Sur de Nicaragua. **Investigaciones Turísticas**. n° 1, enero-junio, 2011, pp. 21-36.

MARCELINO, Ana Maria T. O turismo e sua influência na ocupação do espaço litorâneo. In: RODRIGUES, Adyr A. B. (Org.). **Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais**. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 2001.

MÜLLER, Dieter K ; MARJAVAARA, Roger;. The development of second homes' assessed property values in Sweden 1991–2001. **Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism**, v. 7, n. 3, pp. 202-222, 2011.

MAZÓN, Tomás, ALEDO, Antonio. (Ed.). El Dilema del Turismo Residencial: turismo o desarrollo Inmobiliario? In: _____. **Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas**. Alicante: CAM, Obras Sociales / FRAX / Universidade de Alicante, 2005.

PAIVA, Maria das Graças de Menezes Venâncio. Análise do Programa de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (Prodetur/NE) na perspectiva do planejamento estratégico. **Revista de Administração Pública - RAP**. Rio de Janeiro 44 (2):p.197-213, MAR./ABR. 2010

PATULEIA, Mafalda. **O turismo residencial e os resorts integrados no pólo de desenvolvimento turístico do oeste: estratégias de desenvolvimento**. Dos Algarves - Revista da ESGHT/UALG, n°20, 4-22, 2011.

PIENAAR, J.J; VISSER, Gustav; The Thorny Issue of Identifying Second Homes in South Africa. **Urban Forum** (2009) 20, pp.455–469

ROCA, Zoran; OLIVEIRA-ROCA, M. N.; OLIVEIRA, José. **Segundas residências e turismo residencial: um enquadramento teórico-metodológico**.

Disponível em: <http://tercud.ulusofona.pt/Publicacoes/2009/SEGREGX_APG_2009.pdf>. Acesso em: 20 out. 2009.

SANDES, Giovanni. Crise separou sólidos dos aventureiros. **Jornal do Commercio**, Recife, 9 mar. 2009. Caderno Economia, p. 5.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia**. São Paulo: Hucitec, 1988.

- SELVA, Vanice. **Litoral da área de proteção ambiental – APA de Guadalupe: de ambiente natural a espaço do turismo.** Revista Nordestina de Ecoturismo, 5(1), 8-16, 2012.
- SILVA, Alessandro Ferreira Cardoso da; FERREIRA, Ângela Lúcia. **Imobiliário-Turístico no litoral nordestino: Investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguares.** In FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. Segunda residência, lazer e turismo. Natal: EDUFRN, 2012. pp. 127-153
- SCHÄRER, René. Turismo, território e especulação. In: Fórum Social Mundial. Fórum em defesa da zona costeira do Ceará. 2009, Belém. **Anais...** Belém: 2009.
- SHELLITO, Bradley A.; PIJANOWSKI, Bryan C. Using neural nets to model the spatial distribution of seasonal homes. **Cartography and Geographic Information Science**, v. 30, n. 3, pp.281-290, 2003.
- SPINELLI, Leonardo. Promessa de uma nova Cancun. **Jornal do Comércio**, Recife, 26 out. 2007, Caderno de economia, p.2.
- STRAPP, Jame D. The resort cycle and second homes. **Annals of tourism research**. Vol.15,p.504-516. 1988.
- VALENZUELA, Manuel. La residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial. **Ciudad y Territorio**, v. 2, p. 3, 1976.
- VISSER, Gustav. Second homes: reflections on an unexplored phenomenon in South Africa. In C. M. Hall & D. K. Müller (Ed.), **Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground** Clevedon. Channel View Publications, pp. 196-214, 2004.
- WILKINSON, Paul F Residential Tourism: (De) Constructing Paradise. **Annals of Tourism Research**, Vol. 36, No. 3, pp. 542–543, 2009.

Submetido em: 15/10/2014

Aceito em: 09/11/2016

<http://dx.doi.org/10.1590/1809-4422ASOC141673V1932016>

DO TURISMO RESIDENCIAL AOS COMPLEXOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS: A APROPRIAÇÃO DA ZONA COSTEIRA DO NORDESTE BRASILEIRO PELA ATIVIDADE TURÍSTICA IMOBILIÁRIA

PLÍNIO GUIMARÃES DE SOUSA
ESDRAS MATHEUS MATIAS
VANICE SANTIAGO FRAGOSO SELVA

Resumo: O turismo ao longo do tempo sofreu modificações nas suas mais diversas formas de migrações. No século passado, um tipo de turismo se fortaleceu, principalmente na Espanha, nos anos 1970, foi o chamado turismo de segundas residências. No Brasil, associado ao turismo tradicional, o turismo residencial consolidou-se na costa nordestina a partir dos anos 1990, fazendo surgir os complexos turísticos imobiliários (CTIs). A pesquisa teve como objetivo mapear esses empreendimentos turísticos imobiliários e discutir sobre a evidência deste modelo na região. Os dados foram coletados por meio de pesquisa de campo, documental e bibliográfica. Revelou-se que mais de 50% dos 53 CTIs identificados pertencem à grupos estrangeiros e muitos deles foram embargados, não concluídos ou ainda estão em fase de construção; evidenciou-se o caráter especulativo e mercantilista dos complexos turísticos imobiliários, em contraste com o discurso ambiental dos projetos, além da segregação social e apropriação do espaço, próprias desse tipo de empreendimento.

Palavras-chave: Atividade turística imobiliária; Empreendimentos turísticos; Nordeste brasileiro; Turismo residencial.

Abstract: Through the time, tourism has suffered changes in its different ways of migration. In the past century, in the 1970's, a new type of tourism strengthened, mainly in Spain, which was named tourism of second homes. In Brazil, associated with traditional tourism, this residential tourism was consolidated in the Northeast Coast, from the 1990's, giving rise to the real estate resorts. In this context, this research aimed at mapping these real tourist resorts and discussing about evidences of this model in that region. Data were collected through a field and documental research. From this study, it was verified that more than 50% of those of the 53 identified real estate resorts belong to foreigner groups, where many of them were embargoed, not finished or are even being built. It was concluded that

every Brazilian northeast State has at least one mega project of this type operating, being concluded or designed, in contrast to the environmental discourse of these projects, besides the social segregation and appropriation of space, typical from this kind of activity.

Keywords: Real estate tourism activity; Tourist resort; Brazilian Northeast; Residential tourism.

Resumen: El turismo, con el curso del tiempo, sufrió modificaciones en sus más diversas formas de migraciones. En el siglo pasado, un tipo del turismo se fortaleció principalmente en España, en los años 1970, llamado turismo de segundas residencias. En Brasil, asociado con el turismo tradicional, el turismo residencial se consolidó en la costa del nordeste a partir de los años 1990, dando lugar a los complejos turísticos inmobiliarios (CTIs). La investigación tuvo como objetivo mapear esos emprendimientos turísticos inmobiliarios y discutir sobre la evidencia de este modelo en la región. Los datos fueron colectados por medio de la investigación de campo, documental y fuentes bibliográficas. Se reveló que más del 50% de los 53 CTIs identificados pertenecen a grupos extranjeros y muchos de ellos fueron embargados, no concluidos o aún están en fase de construcción; Se evidenció el carácter especulativo y mercantilista de los complejos turísticos inmobiliarios, contrastando con el discurso ambiental de los proyectos, además de la segregación social y la apropiación del espacio propias de los emprendimientos.

Palabras-clave: Actividades turísticas inmobiliarias; Emprendimientos turísticos; Nordeste brasileño; Turismo residencial.
