

Alexandre Queiroz Pereira

Doutor e Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Ceará,  
professor Adjunto-A no Departamento de Geografia da UFC  
aqp@metrowiki.net

Marília Natacha de Freitas Silva

Mestre em Geografia pela UFC  
mnsilva.ufc@gmail.com

---

# O litoral nordestino e o imobiliário-turístico: Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte

## Resumo

O Nordeste brasileiro tem sua “vocação” turística planejada na última década do século XX. Até então, no Brasil, as políticas públicas regionais não vislumbravam na atividade turística caráter estratégico e desenvolvimentista, todavia não avaliaram, *a priori*, os impactos advindos das ofertas imobiliárias próprias   vilegiatura. Neste texto, propõe-se uma investiga o acerca da difusão dos modelos e das ideias mundiais e locais acerca das atividades de turismo e vilegiatura em áreas litorâneas, enfocando fundamentalmente o litoral nordestino do Brasil. Para tanto, o escrito descreve o arranjo territorial promovido pela constru o de empreendimentos turísticos-imobiliários no litoral dos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte,   medida que são os maiores receptores destas tipologias de imóveis destinados ao lazer. Metodologicamente, o trabalho foi construído em três etapas: levantamento bibliográfico sobre o tema; análise de dados secundários junto aos órgãos responsáveis; e, ao final, a elabora o de cartogramas que possibilitaram o entendimento das lógicas de instala o destes empreendimentos nas metrópoles nordestinas. Para o Nordeste, o litoral concebido como espaço de lazer   uma espacialidade predominantemente metropolitana. Há loca o de investimentos em polos não metropolitanos, todavia são nos perímetros metropolitanos que se consolidam os grandes projetos privados relativos ao novo imobiliário voltado para as demandas turísticas e de vilegiaturistas.

**Palavras-chave:** Turismo, Litoral, Região Nordeste.

## Abstract

BRAZIL'S NORTHEASTERN COAST AND THE ESTATE-TOURISM:  
BAHIA, PERNAMBUCO, CEARÁ AND RIO GRANDE DO NORTE

The Northeast region of Brazil had its tourist preponderance planned in the last decade of the twentieth century. Before that time, the regional public policies did not see tourism as a strategic and developmental activity in Brazil and also did not evaluate the impacts arising from the real estate deals proper for summer vacation. In this paper, we propose an investigation on the diffusion models and ideas about the global and local tourism and summer vocations activities in coastal areas, focusing on the coast of the Northeastern region of Brazil. The territorial arrangement promoted by the construction of tourist-estate on the coast of Bahia, Ceará, Pernambuco and Rio Grande do Norte were the focus of the research, as they are the largest recipients of these types of properties for leisure. Regarding the Methodology, the study was conducted in three stages: bibliographical survey, secondary data analysis, along with the right public bodies and the preparation of cartograms that enabled the understanding of logical installation of these projects in the main cities of the Northeast region. The coast designed as recreational space is a spatiality predominantly in the main cities of the Northeast region of Brazil. There are leasing investments in non-metropolitan centers, however, the metropolitan perimeters are the ones that consolidate large private estate projects regarding on the new demands facing the tourists demands.

**Key-words:** Tourism, coastal areas, Northeast region.

## 1. Introdução

Na segunda metade do século XX, o turismo foi convertido em prática de lazer massificada, sendo, cada vez mais, opção de uso do tempo livre por setores diversos da sociedade. Para Geiger (1996), a massificação se define também pela quantidade de pessoas empregadas no setor, pelo movimento financeiro envolvido, por sua abrangência geográfica e, finalmente, pelo envolvimento das administrações públicas no processo. Por estas considerações é possível elaborar uma ressalva: a massificação dos espaços destinados ao lazer não se limita a um modelo restrito de turistificação, como afirma Urbain (1996). *O turismo é apenas uma das facetas do crescimento dos vacanciers.*

Berço da modernidade, o continente europeu modelou os contornos desta atividade, inclusive o conjunto de serviços, equipamentos e lugares preferenciais para sua realização. Até o presente momento, o Velho

Continente permanece como a maior bacia turística, tanto por emissão como por recepção de visitantes. É de lá que se difundem os principais fundamentos do planejamento para turistificação de novos destinos.

No âmbito global, com variações na composição, os lugares turistificados recebem fluxos nacionais e internacionais (DANTAS, 2010). De acordo com Knafou (1996), existem três fontes de turistificação dos lugares e dos espaços. A primeira delas é organizada pelos turistas pioneiros, responsáveis por incrementar, nos lugares, tais práticas, isso sem mediações dos agenciadores. A segunda fonte provém da iniciativa dos operadores do mercado e acontece quando se constituem produtos turísticos. Os planejadores e os produtores “territoriais” são a terceira fonte. Estes, para o autor, são os mais capazes de produzir a territorialização da atividade turística. Ao analisar o caso dos países periféricos, a exemplo do Brasil, constata-se no Estado a assimilação das funções referentes a esta última fonte de turistificação.

Os litorais arenosos e ensolarados, antes recusados, alcançam *status* de turísticos, concomitantemente ao crescimento do tempo livre remunerado e da massificação da atividade (BOYER, 2003; 2010). Os exemplos mais emblemáticos são os da Costa Mediterrânea, da Flórida e do Caribe, com uma ascensão que vem, sobretudo, do planejamento pautado no binômio sol e mar. Contudo, a lógica e a temporalidade de inserção são diferenciados, variando também o perfil e a origem dos visitantes.

Partindo desta premissa, neste artigo, pretende-se uma investigação acerca da difusão dos modelos e das ideias mundiais e locais referentes às atividades de turismo e vilegiatura em áreas litorâneas, enfocando, fundamentalmente, o litoral nordestino do Brasil. Para tanto, o trabalho se propõe a examinar o arranjo territorial promovido pela construção de empreendimentos turísticos-imobiliários no litoral dos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte, uma vez que são eles os maiores receptores desta tipologia de imóveis destinados ao lazer.

## 2. Planejamento: relações entre o turismo e o imobiliário

Como explicado, nesta introdução, a turistificação não é um processo fechado, exclusivo, às atividades turísticas. Aparentemente, nos interstícios do turismo, a vilegiatura internacional, comum na Europa desde meados do século XX, fundamentada em novas bases tecnológicas (transporte aéreo), tornou-se mundial. Os viajantes passaram a atravessar distâncias intercontinentais não somente pelos percursos e monumentos, mas pela *estada ocasional* aos moldes da vilegiatura autóctone. Partindo das *villas* e das cidades balneárias do século XIX, criam-se os novos arquétipos: os *villages* (condomínios), os *resorts* (hotéis + SPA's + Clubes + Residências) e suas derivações (conjugação dos elementos anteriores). Seguindo padrões internacionais de administração e ofertando serviços próprios do turismo, possibilitaram, simultaneamente, a posse e o compartilhamento rentável do imóvel. Constata-se a hibridização entre o turismo e a vilegiatura, gerando inclusive o discutível “conceito de turismo residencial”.

O espaço litorâneo Mediterrâneo é o maior exemplo da articulação entre turismo internacional e vilegiatura marítima alóctone. Desde os anos 1960 o ritmo de produção dos espaços litorâneos é vertiginoso, situação resultante da difusão de ambas as práticas de lazer marítimo. Como afirma Gili (2003), parcela significativa do parque de residências secundárias nas Ilhas *Baleares*, na costa de *Alicante*, e nas Ilhas Canárias, é de propriedade de estrangeiros, em especial, ingleses e alemães. O autor anuncia as razões pelas quais ocorre aproximação entre as práticas de *sédentarité* e os lugares turistificados: difusão da cultura do ócio [lazer], redução da jornada de trabalho, maiores possibilidades de mobilidade, aumento do tempo livre (*tiempo de ocio*), o aumento da renda, benefícios fiscais na compra de imóveis para o uso ocasional, liberação legal da construção na primeira linha da costa, e investimento de dinheiro ilegal (*dinero escondido al fisco*).

Associado a estas questões, destaca-se o importante papel do mercado imobiliário. Este complexo de empresas e investidores se valem das condições socioculturais e econômicas, diversificando seus produtos (*resort*, condomínios de segunda residência) e sua clientela (turistas e vilegiaturistas). Lefebvre (2008), em suas reflexões sobre o processo de produção do espaço, analisa o papel dos lazeres e sua forte articulação com o mercado imobiliário, principalmente no Sul europeu:

Na Europa e nos países industriais avançados, os lazeres tornaram-se uma indústria de importância primordial. Por meio dos lazeres foram conquistados o mar, as montanhas e até os desertos. A indústria dos lazeres se conjuga com a da construção para prolongar as cidades e a urbanização ao longo das costas e nas regiões montanhosas. [...] Essa indústria dos lazeres se estende ao espaço desocupado pela agricultura e pela produção industrial clássicas. [...] Os lazeres exigem certas qualidades do espaço. Dezenas de milhões de europeus, aí incluídos muitos operários, se destacam do norte ao sul da Europa em direção à Espanha, à Itália, ao Midi da França. Pode-se afirmar que eles saem do espaço do consumo (isto é, os lazeres da riqueza capitalista – Londres, Hamburgo, Paris etc.) para o consumo do espaço: a praia, o mar, o sol, a neve... (op. cit., p. 157).

A abertura de novas regiões aos fluxos turísticos (cultura da viagem de lazer), em nenhum momento, obstruiu o desejo pela vilegiatura e seu desdobramento imobiliário (a segunda residência). A estada ocasional simboliza um nível superior de exclusividade, podendo se concretizar pela posse ou pela propriedade de um fragmento do lugar. Neste sentido, além dos equipamentos propriamente turísticos, o aumento da demanda de usuários de domicílios de uso ocasional (e com isso a constituição de segundas residências) condiciona uma reestruturação dos territórios receptores, fundamentada no modelo de urbanização relativamente dispersa. Ao analisar a Costa Mediterrânea, Daligaux (2003) denomina de contestáveis os princípios do planejamento urbano litorâneo europeu. O autor descreve as formas urbanas produzidas, considerando-as como geradoras de graves problemas territoriais, o que inclui a dimensão ambiental.

Se nos anos 1980 os países do Mediterrâneo discutiam medidas de limitação do processo de expansão da urbanização do litoral, no Brasil as políticas públicas regionais não vislumbravam, na atividade turística, um caráter estratégico e desenvolvimentista. Não avaliaram, *a priori*, os impactos advindos das ofertas imobiliárias próprias à vilegiatura. Indiscutivelmente, o Nordeste brasileiro teve sua “vocaçãõ” turística planejada na última década de século XX. Depois de ações disjuntas promovidas por alguns estados, pensou-se o litoral como recorte espacial mais propício à inserção da região no elenco de espaços elegidos pelos turistas internacionais como também pelos *tour-operators*. Conforme Rodrigues (1998), não importaram as constatações dos graves problemas enfrentados por outras espacialidades (como *Cancún* e o litoral mediterrâneo), pois o discurso consolidava-se no entendimento de que o turismo seria a solução para os

problemas de uma região “sem alternativas”. Essas noções fundamentaram a elaboração dos Programas de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste I, II e Nacional, de investimentos do Programa Aceleração do Crescimento (PAC), além de investimentos do tesouro das próprias unidades federativas e das municipalidades.

Após décadas seguidas de desenvolvimento de ações para a integração das regiões Nordeste e Centro-Sul, que políticas públicas poderiam redefinir o papel desta fusão em uma escala nacional e até mesmo internacional? Furtado (1983), ao analisar as perspectivas para a citada região, após o “milagre econômico”, em nenhum momento postulou a possibilidade de investimentos nas atividades turísticas. Após duas décadas de análises, o nordeste brasileiro tornou-se uma região composta por fragmentos de modernidade, sendo os investimentos nas atividades de lazer e turismo litorâneo significativos na composição desta situação.

Na avaliação de Dantas et al. (2006) estas ações privilegiaram espaços sub-regionais, produzindo-os em função de uma lógica internacional de desenvolvimento econômico, a qual está alicerçada na reprodução do capital e na elevação da taxa de lucro. Neste sentido, o litoral nordestino abre-se à internacionalização, pelo menos em função da organização do espaço e dos produtos e serviços de lazer ofertados. Ao propiciar condições socioespaciais para o desenvolvimento do turismo, os investimentos públicos condicionam iniciativas privadas (moleculares e de grandes investidores) que não se limitam ao arranjo turístico convencional (hotéis, agências de viagens, restaurantes etc.). A vilegiatura marítima desponta como uma possibilidade aos usuários e investidores. Tal situação não é surpreendente, na medida em que processos semelhantes ocorreram ou vêm ocorrendo nos litorais de vários países ditos centrais e, também, naqueles denominados emergentes.

Em termos subnacionais, o litoral do Nordeste do Brasil, ocupado anteriormente por vilegiaturistas autóctones (no que se refere ao consumo do lugar), passa a recepcionar os alóctones após investimentos públicos na organização de um espaço em função do turismo litorâneo com apelo à internacionalização da demanda.

O marco para a redefinição do litoral nordestino é a década de 1990. Anteriormente (1950 a 1992), evidencia-se um período de “descobrimen-

to” (BENEVIDES, 1998) demarcado por uma organização precária de instituições promotoras sendo complementado por iniciativas pontuais para turistificação das capitais e do litoral nordestino. Esse quadro inicial demonstrou-se inicialmente, conforme Mello e Silva (1996), no Estado da Bahia no interregno 1951-1962. Lá foi criado no ano de 1951 um setor de divulgação e turismo na estrutura administrativa da prefeitura municipal de Salvador. Em nível estadual, o turismo esteve incluso no PLANDEB (Plano de Desenvolvimento do Estado da Bahia: 1963-1972) sem efetivos desdobramentos. No Rio Grande do Norte, segundo Fonseca (2005), na segunda metade da década de 1960, foi criada uma cadeia de hotéis com investimentos públicos, sendo um na capital e os demais no interior, contudo os mesmos não prosperaram por falta de demanda. Com a diversificação das linhas de crédito, no ano de 1984, inaugurou-se na cidade de Natal o Projeto Parques das Dunas/Via Costeira, abrindo o trecho litorâneo da capital aos empreendedores turísticos nacionais e internacionais. No Ceará, por volta de 1971, de acordo com Benevides (1998), era constituída a Empresa Cearense de Turismo (EMCETUR) e, em 1989, elabora-se o I Plano Integrado de Desenvolvimento do Turismo do Estado do Ceará (PRODETURIS). Com a crise mundial na década de 1970 e a crise do pós-milagre econômico brasileiro, o turismo ganha espaço privilegiado na pauta das ações governamentais, visto que passa a representar “uma alternativa econômica capaz de soerguer as economias deprimidas dos estados nordestinos” (RODRIGUES, 1996). Segue-se a isto, o sonho de industrialização, para esta área, e o arranjo das atividades turísticas (receptivas) é a estratégia mais “racional” para inserção da região no mundo globalizado.

Na última década do século XX, regido por uma Nova Constituição (1988) e com a retomada do regime democrático, os entes federados (estados e municípios) alcançam, em teoria, condição superior de decidir o rumo do planejamento e das ações prioritárias, estando aptos a contrair e negociar financiamentos de órgãos internacionais. No contexto mundial espalhava-se o modelo de competitividade entre os lugares, edificados na perspectiva político-econômica neoliberal. Nestes termos, o planejamento adotado, mesmo que automeado de *regional*, é fragmentador, pois, seleciona determinados espaços, tornando-os competitivos e atrativos

aos investimentos privados (nacionais e internacionais). Encaminha-se o processo de criação dos *espaços luminosos* (SANTOS, 1997).

Atualmente, a organização de todas as atividades sociais concretiza-se, continuamente, pelo acréscimo de objetos técnicos e informacionais ao espaço. No processo de reestruturação espacial, os sistemas de ação, potencialmente modernizadores, agem sobre objetos antigos (as rugosidades), produzindo, em concomitância, a necessidade permanente de criação de novos objetos.

Estes antecedentes teóricos explicam as mudanças promovidas pelos programas de “turistificação” do litoral nordestino. Mesmo com a estratégia de divulgação das características naturais como maior atrativo de fluxos, os agentes envolvidos (turistas, operadores, investidores, vilegiaturistas) exigem a tecnificação das orlas litorâneas. O planejamento corresponde à instalação de sistemas de ações e de objetos definidos por padrões internacionais consolidados: as infraestruturas de abastecimento e saneamento, a localização das rodovias, os terminais aeroviários, os serviços de recepção e hotelaria, a arquitetura dos empreendimentos imobiliários, os atrativos artificiais (aquários, restaurantes, parques temáticos etc.) e as campanhas promocionais (*marketing*).

Inegavelmente, o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR/NE I) é considerado um divisor de águas na produção do litoral nordestino (DANTAS, 2010), não somente em função dos fluxos turísticos, mas em razão das significativas mudanças na região. Por sua vez, a proposição do PRODETUR/NE, em uma segunda fase, demonstra, claramente, a preponderância dos desígnios turístico-imobiliários na organização dos sistemas de objetos e de ações para o litoral.

### **3. Empreendimentos imobiliários e o arranjo espacial**

Para compreender as sincronias e diacronias dos empreendimentos imobiliários no litoral é relevante descrevê-los, localizá-los e classificá-los. Acredita-se que este seja um indicador de suma relevância para a compreensão da conformação socioespacial planejada para o litoral nordestino. Para este estudo foram selecionados os casos dos estados nordestinos que

se inseriram, com maior dinâmica, neste processo: Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará. Para a construção deste artigo foi necessária a utilização dos bancos de dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com o censo de 2010, para retirada das informações sobre as segundas residências, além de um levantamento documental nas fontes: relatórios BSH Internacional; *sites* dos resorts no Brasil; e dados das Secretarias de Turismo dos estados da Bahia, de Pernambuco, do Rio Grande do Norte e do Ceará. Foram ainda coletados dados de alguns empreendimentos turísticos e residenciais da pesquisa já compilados e organizados por Araújo (2011), e, finalmente, fez-se uso da cartografia para a construção de mapas para análise comparativa e compreensão dos processos nas diferentes metrópoles. Além dos procedimentos técnico-operacionais, este documento parte das premissas empírico-teóricas que relacionam a valorização dos espaços litorâneos e a disseminação das práticas marítimas modernas (DANTAS, 2011).

Estruturalmente, os subtópicos seguintes descrevem os quantitativos, a localização e as tipologias dos empreendimentos imobiliários-turísticos constituídos no litoral dos quatro estados em análise. Posteriormente, foi elaborada uma síntese indicativa dos desdobramentos socioespaciais da construção e do funcionamento dos grandes empreendimentos mencionados.

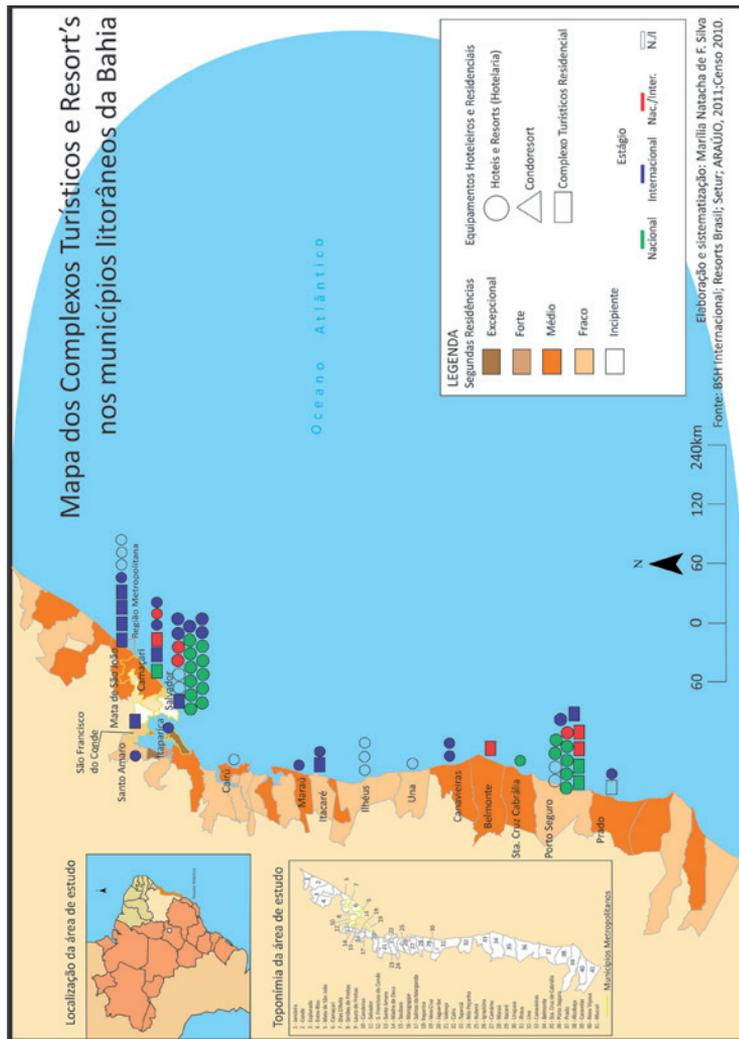
### 3.1 *Padrão locacional dos Complexos Turísticos e Resorts*

#### a) Litoral do estado da Bahia

Com uma extensão litorânea de 932 km, cerca de 12% de nosso litoral, o estado possui, atualmente, 66 empreendimentos, entre hotéis *resorts*, *condo-resorts* e complexos turísticos residenciais em sua beira-mar, atraindo investimentos para quase toda sua extensão, como pode ser visto na figura 1.

Percebe-se que os empreendimentos do imobiliário-turístico concentram-se, principalmente, na área norte, nos municípios de Camaçari e Mata de São João. Os dois municípios somam 13 empreendimentos e a maioria é de complexos residenciais, de capital internacional associado ao nacional.

**Figura 1**  
**COMPLEXOS TURÍSTICOS E RESORTS EM OPERAÇÃO NO LITORAL DA BAHIA**



Fonte: Adaptado pela autora- Bsh Internacional; Resorts Brasil; Setur/BA; Araújo (2011); Censo, 2010.

Um destes empreendimentos, o *Iberostar Bahia Resort*, localizado em Mata de São João, chama a atenção por sua ousadia e grandiosidade, com mais de 2.000 ha de área, com um investimento total de U\$ 450 milhões. A rede *Iberostar*, além dos hotéis *resorts* já instalados, visa à implantação de três *condo-resorts* no complexo, cujas vendas são direcionadas a compradores estrangeiros, principalmente os espanhóis.

O município de Camaçari também está na lista dos mais procurados pelos investidores e compradores estrangeiros. O município, que desde a década de 1960 possui altas taxas de segundas residências, hoje se encontra invadido por complexos residenciais em suas praias. Os investidores são todos de procedência europeia, principalmente portuguesa e espanhola. A rede hoteleira *SolMelιά* investirá R\$ 700 milhões no complexo *Guarajuba Beach Resort*, em 4,7 ha de área, com campo de golfe e áreas de lazer. Ainda em Camaçari, na praia de Arembepe, está em obras um investimento de aproximadamente R\$ 800 milhões, o Complexo *Quintas de Arembepe*, do grupo português *Design Resorts*.

Já no litoral sul há um número maior de *resorts*, redes exclusivamente hoteleiras, fruto da expressividade turística dos municípios. Destes, três possuem complexos residenciais, como é o caso de Itacaré. São eles: o Complexo *Vilas de São José*, instalado em 2001, da rede nacional CLK Desenvolvimento e Participações; o Complexo *Warapuru*, instalado em 2009, dos grupos BHG e Somague; e o Complexo *Txai* da BHG; em Belmonte, o *Projeto Ondina* de U\$ 127 milhões de investimentos, português.

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

#### b) Litoral do estado de Pernambuco

O estado, com 187 km de litoral, abrangendo 21 municípios, entre praias e falésias, zonas urbanas e locais praticamente intocados, constitui-

-se como o menor litoral entre as metrópoles apresentadas neste trabalho. Porém, Pernambuco possui 27 *resorts*, entre os empreendimentos exclusivamente hoteleiros e os associados ao componente imobiliário.

Seus investimentos do imobiliário-turístico, nos *condo-resorts* e nos complexos turísticos residenciais, concentram-se no litoral sul, nos municípios de Cabo de Santo Agostinho, Ipojuca e Tamandaré. Em Cabo de Santo Agostinho está se implantando o complexo turístico residencial *Reserva do Paiva*, realização dos grupos Odebrecht (nacional) e Brennan (capital externo), com custos estimados de R\$ 1,6 bilhão. O projeto ocupará 600 hectares do litoral e contará com um plano urbanístico de modelo internacional, que prevê condomínios residenciais e empresariais, hotéis, *shopping*, clubes esportivos, marina, campo de golfe e uma série de outras estruturas de alto padrão (figura 2).

O município de Ipojuca, internacionalmente conhecido pela praia de Porto de Galinhas, concentra a maior parte dos *resorts* do litoral do estado, considerando-se tanto os empreendimentos exclusivamente hoteleiros, quanto os investimentos incorporados ao componente imobiliário. Em termos de complexos residenciais, o município possui três equipamentos: o *Enotel Grand Vocation Internacional*, do grupo Enotel; a *Casa do Governador*, da empreendedora Teixeira Duarte; o *Ipojuca Beach Resort & Bungalows* da rede portuguesa Pestana, instalado em 2004; além de um *condo-resort Marulhos Muro Alto Resort*. O *Ipojuca Beach Resort & Bungalows*, situado numa área de cinco ha, na Praia de Cupe, constitui-se de um *resort* integrado ao hotel classificado como cinco estrelas e um empreendimento imobiliário de luxo. O Grupo Pestana apresenta, para venda, 75 “exclusivos e luxuosos” *Bungalows* e apartamentos, além de um hotel/*resort*, com 120 quartos, que será gerenciado pela rede Pestana *Hotels & Resorts*.

No município de Tamandaré, no sul do estado, encontraremos um total de quatro empreendimentos, destes, dois são do tipo residencial. Um deles é o *Resort Praia dos Carneiros*, que conta com 57 acomodações com vista para o mar. O *resort* dispõe de infraestrutura de lazer, como piscinas, salão de jogos, campo de futebol, sala de ginástica, sauna, mini *spa*, bar e restaurante. Outro complexo é o *Flat Club Meridional*, um empreendimento do grupo Metambiente Brasil (empresa de capital espanhol), que vai instalar na Praia de Carneiros um *resort* com chalés e apartamentos.



O projeto está orçado em R\$ 50 milhões e terá 110 imóveis. O produto é voltado para os usuários de turismo residencial.

c) Litoral do estado do Rio Grande do Norte

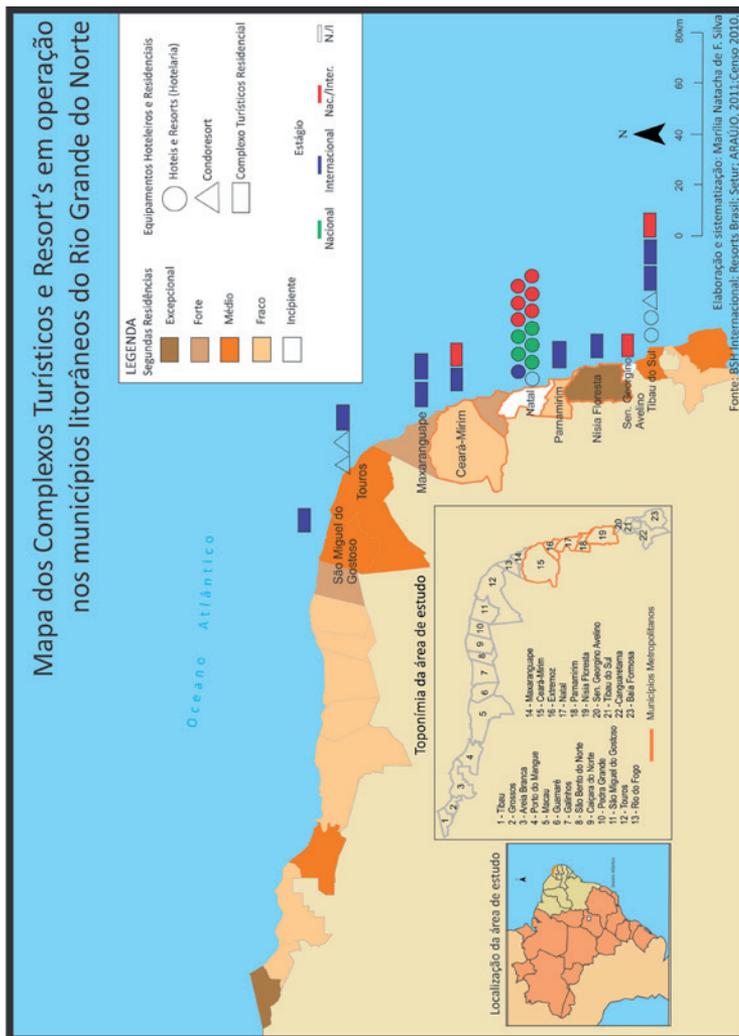
Trinta e um *resorts*, entre os empreendimentos exclusivamente hoteleiros e os associados ao componente imobiliário, ocupam a região litorânea do estado. A maioria dos investimentos está concentrada na região metropolitana, em uma lógica paralela à zona de praia (lógica que norteou investimentos no PRODETUR I e II), onde Parnamirim é receptor (aeroporto) e distribuidor (vias) dos fluxos, ao longo das rodovias para os municípios vizinhos.

Em relação aos investimentos do imobiliário-turístico, a concentração dos *condo-resorts* e dos complexos turísticos residenciais posiciona-se no polo das Dunas, principalmente na região metropolitana, pois a mesma recebe um volume maior em infraestrutura e promoção turística. Além disso, há também uma boa taxa de residências secundárias que vai de baixa, nos municípios de Ceará-Mirim e Parnamirim, com 1864 e 4018 residências secundárias, respectivamente, a excepcional, a exemplo do município de Nísia Floresta, que possui, atualmente, 5.674 residências secundárias (CENSO, 2010).

Na metrópole encontraremos algumas construções importantes que contribuem para mudanças socioespaciais e culturais significativas no estado, como o projeto de licenciamento do complexo residencial *Grand Natal Golf*, em Ceará-Mirim, do grupo espanhol Sánchez. A obra, com mais de 2,2 mil ha, tem a pretensão de construir e vender em torno de 3.600 unidades habitacionais em um complexo com cinco campos de golfe, tênis, clínicas de *spas*, área comercial e de lazer. Também em Ceará-Mirim, o complexo *Jacumã Beach & Golf*, de bangalôs, *apart-hotéis* e casas de luxo, pertence aos investidores da empresa Paraíso do Brasil e Sol Meliá. A iniciativa pretende vender suas casas com preços a partir de R\$ 2.188,00 (dois mil, cento e oitenta e oito reais) o m<sup>2</sup>.

Entretanto, no litoral do extremo norte, ou polo Costa Branca, não existe nenhum complexo residencial em instalação ou em projeto, o que explica a falta de investimento público na região. Entretanto, os municípios

**Figura 3**  
**COMPLEXOS TURÍSTICOS E RESORTS EM OPERAÇÃO NO LITORAL DO RIO GRANDE DO NORTE**



Fonte: Adaptado pela autora - Bsh Internacional; Resorts Brasil; Araujo (2011); Censo 2010.

desse polo apresentam taxas médias, altas e excepcionais de segundas residências: casas que são destinadas às práticas de veraneio local, tendo como principal emissor os mossoroenses. O polo, mais distante da metrópole, tem como município polarizador a cidade de Mossoró. Sua elite é a responsável pelo grande número de segundas residências nos municípios do polo de Costa Branca, principalmente o de Tibau, que reúne, aproximadamente, 205 residências secundárias (CENSO, 2010).

#### d) Litoral do estado do Ceará

O estado é banhado por mais de 573 km de litoral e apresenta municípios com índices que variam de incipiente à excepcional no tocante às residências secundárias. Na Região Metropolitana e nos municípios do litoral leste, concentram-se as maiores taxas de segundas residências e investimentos imobiliários de capital externo. O Ceará, distante apenas 6 horas de Portugal, tem três aeroportos, estrategicamente localizados: um em sua capital (Fortaleza); outro na parte leste (Aracati) e um terceiro no oeste (Jericoacoara e Camocim). Apresenta-se, portanto, como uma possibilidade atraente aos olhos de empresas e compradores de procedência europeia nos últimos anos.

No estado estão 33 *resorts* entre os empreendimentos exclusivamente hoteleiros e os associados ao componente imobiliário. Destes equipamentos turístico-imobiliários, os *condo-resorts* e os complexos turísticos residenciais, a maior parte situa-se no município de Aquiraz, que é detentor de quase 70% dos investimentos totais, dentre os empreendimentos de capital externo, nacional e misto. Percebe-se que os *resorts* se instalaram, principalmente, fora da capital e nos municípios que apresentam boas taxas de segundas residências, como mostra a figura 4.

Na cidade de Fortaleza há investimentos unicamente hoteleiros, como os exemplos dos *Hotéis Resorts Blue Tree Premium, Holiday Inn, Íbis e TulippInn*, localizados em sua orla turística; e o *Porto D'Aldeia* na praia de Sabiaguaba, ambos de capital externo.

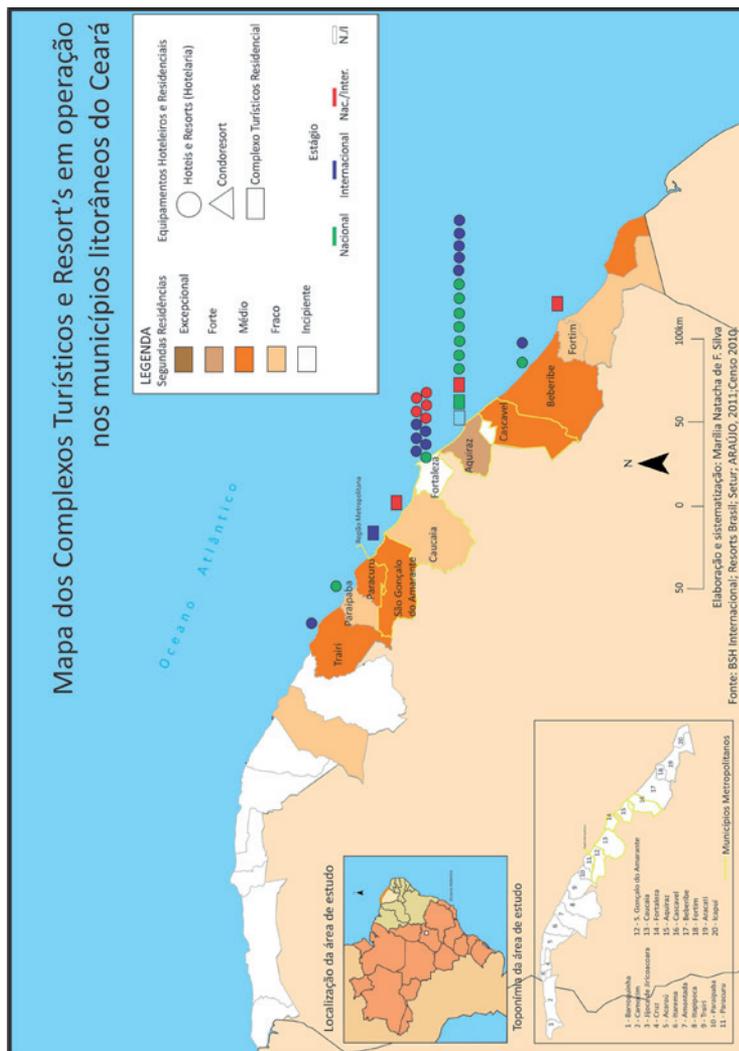
No que se refere aos investimentos do imobiliário-turístico, como o caso dos *condo-resorts* e dos complexos turísticos residenciais, nota-se uma concentração expressiva na Região Metropolitana de Fortaleza e no Litoral

Leste. Este conjunto é apoiado pelos investimentos em infraestrutura e promoção turística, além de possuir uma boa taxa de residência secundária que vai de baixa, nos municípios fora da metrópole, como Aracati e Fortim (2026 e 435 residências secundárias, respectivamente); média, em Cascavel e Beberibe (2.574 e 3.211); e excepcional, no município de Aquiraz, que apresentou, no Censo de 2010, um total de 6.534 residências secundárias.

Na metrópole de Fortaleza, encontram-se alguns empreendimentos importantes, que contribuem para mudanças socioespaciais e culturais significativas no estado, como o Complexo Turístico-Imobiliário *Aquiraz Riviera* (Aquiraz), com 300 ha de área e 1.800 metros de vista para o mar. O conglomerado, com investimento estimado em U\$ 350 milhões, é fruto da associação do capital nacional (Grupo Ivens Dias Branco) com o capital externo (Banco privado português, Grupo Dom Pedro, Grupo Solverde). O empreendimento instalou-se em 2002 com previsão de construção até o final de 2014, porém, desde 2008, ele abriu suas portas com campeonatos nacionais e internacionais de golfe. Em 2010, foi inaugurado o *Hotel Resort Dom Pedro Laguna* de bandeira portuguesa; e no mesmo ano iniciou-se a construção das unidades habitacionais, como, por exemplo, os condomínios *Riviera Beach Place Golf Residence Resort* (174 UH's), planejado pela construtora Mota Machado, com vendas de unidades que variam de R\$ 397 mil a R\$ 1 milhão; e o *Manhantan Beach Riviera Resort* (226 UH's), idealizado pela construtora *Manhantan*, com preços que variam de R\$ 432 mil a R\$ 1 milhão.

Ainda na área metropolitana, na Praia de Cumbuco, no município de Caucaia, desde o ano de 2006, com obra que previa o término para o final de 2009, constrói-se, em 480 ha, um investimento total de U\$ 110 milhões, o Complexo Turístico-Imobiliário *Cumbuco Golf Resort*, do grupo Português Vila Galé. O projeto compreende a implantação de hotéis/*resorts*, tipo apartamentos e bangalôs, e condomínios horizontais com 365 unidades de alojamento, além de infraestrutura de lazer, como: campo de golfe, uma clínica de rejuvenescimento, piscinas, restaurantes, estrebrias e baias, salões de eventos. O complexo no Cumbuco iniciou sua operação em 2008, com a inauguração do *Hotel Vila Galé Resort*, construído pela Diagonal, parceira do grupo no Estado. Atualmente, a mesma Diagonal constrói os *condo-resorts*, com um conceito de condomínio residencial que permitirá

**Figura 4**  
**COMPLEXOS TURÍSTICOS E DOS RESORTS EM OPERAÇÃO NO LITORAL DO CEARÁ**



Fonte: Adaptado pela autora - Bsh Internacional; Resorts Brasil; Araújo (2011); Censo, 2010.

que os compradores possam usufruir de serviços hoteleiros na modalidade de *pool* hoteleiro. O grupo espera, com a venda das unidades habitacionais, alcançar um Valor Geral de Vendas (VGV) em torno de R\$ 90 milhões.

Ultrapassando os limites da metrópole, encontraremos a construção do aeroporto de Aracati, equipamento que incentiva a construção de novos empreendimentos turísticos neste local e em cidades próximas ao litoral leste. Estas iniciativas trazem a expectativa de novos passageiros, principalmente turistas, dos voos nacionais e internacionais que farão desembarque nesta região. O turista que quer conhecer as praias do Ceará não precisará passar, obrigatoriamente, pela capital, Fortaleza. Um dos maiores investimentos será a *Fazenda Praia Canoé*, instalada em uma área de 300 ha, sediada em Fortim. O *SAR Confide*, um consórcio de empresas espanholas, investirá, até 2011, cerca de U\$ 450 milhões na construção de *resorts* de luxo, com campos de *golf*, marina e hotéis cinco estrelas.

### 3.2 *Implicações da espacialização dos empreendimentos no litoral*

Para o Nordeste, o litoral concebido como espaço de lazer é uma espacialidade predominantemente metropolitana. Há locação de investimentos em polos não metropolitanos, todavia são nestes perímetros urbanos que se consolidam os grandes projetos privados relativos ao novo imobiliário, voltado para as demandas turísticas e de vilegiaturistas. Contudo, não se pode desconsiderar que a inclusão dos litorais nesta dinâmica se faz mediante a dispersão de uma urbanização precária pelo território, comprovada por intervenções pontuais, atendendo a *subespaços metropolitanos luminosos*. Desta forma, elevam-se as críticas ao modelo de planejamento. O plano estatal, com suas ações consideradas estruturantes, porém tecnocráticas, não distingue a variedade de práticas de lazer às quais se expõe o espaço litorâneo. A postura é tecnocrática quando não considera os demais usuários do litoral, o que se expressa na imposição dos projetos, sem discussão local, sempre com uma alegação do “bem comum” proporcionado pela possibilidade de geração de emprego e renda.

O planejamento pensado linearmente foi elaborado, inicialmente, como uma maneira contínua e crescente de atração do fluxo turístico internacional, mas desconsidera a complexidade das práticas marítimas

modernas. Esqueceu-se, também, das características de urbanização pretérita, promovida pela primeira onda de vilegiatura autóctone. Esta, ainda predominante, demonstrou sua habilidade em ocupar o território litorâneo para além da capacidade de controle urbanístico, ambiental e fiscal, estadual e municipal. Essa situação é constatada em Camaçari e Mata de São João (RMSalvador), em Caucaia e Aquiraz (RMFortaleza), em Parnamirim e Nísia Floresta (RMNatal) e em Ipojuca e Cabo de Santo Agostinho (RMRecife). Nestes lugares, antes destinados exclusivamente aos autóctones, com as visitas turísticas, juntam-se, crescentemente, os vilegiaturistas desejosos da aquisição de imóveis. Inegavelmente tal contexto motivou, no início do século XXI, a construção de empreendimentos turístico-imobiliários de porte internacional nestas mesmas localidades. Estes projetos dependem de infraestruturas, previamente elaboradas, pelas diversos programas relatados, mas são capazes ainda de imprimir seus interesses na atração de mais recursos em áreas não contempladas pelos programas ditos turísticos.

Com o planejamento regional, as manchas urbanas tendem a expandir-se horizontalmente, por demandas de empreendimentos mais complexos do que apenas hotéis. No momento, os grupos privados pensam empreendimentos capazes de atender os mais diferentes públicos, e, para tanto, estabelecem estratégias mais complexas do que preveem as metas do planejamento estatal.

#### **4. Considerações finais**

O turismo e o imobiliário no nordeste brasileiro são resultados da inserção da prática turística como atividade econômica estratégica na região, sendo Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte os principais portões de entrada de turistas internacionais. Embora as atividades em destaque sejam práticas capazes de internacionalizar os lugares, vale mencionar que a transformação apontada não ocorre meramente por força do acaso, tendo o planejamento papel primordial.

Os novos empreendimentos imobiliários diversificam e renovam os padrões de turismo e vilegiatura no litoral nordestino, tanto pelas formas

arquitetônicas como pelas outras formas de acesso, principalmente o tempo compartilhado da propriedade (*time share*). Os estrangeiros proprietários tornaram-se mais comuns, sendo, inclusive, clientes-alvo dos lançamentos nos sete primeiros anos do século XXI.

Por fim, é preciso mencionar que, mesmo presentes em quase todo o litoral dos estados, a localização nos contornos metropolitanos aparece como preferencial, haja vista a concentração de infraestruturas, serviços e de um relativo estoque de terras. Assim, percebe-se o imobiliário e o turismo como importantes vetores de metropolização no Nordeste do Brasil.

## Referências

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

ARAÚJO, C. P. de. **TERRA À VISTA!** O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários. 368f. Tese (Doutorado – Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional). Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP. 2011.

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

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (BNB-BRASIL). **Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste** (segunda fase). 2005, disponível em <[https://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/prodetur\\_ne2/gerados/apresentacao.asp](https://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/PRODETUR/prodetur_ne2/gerados/apresentacao.asp)>. Acesso em 20 de maio de 2012.

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

BENEVIDES, I. P. **O turismo e PRODETUR**: dimensões e olhares em parceria. Fortaleza: EUFC, 1998.

BOYER, M. **Les villegiatures du XVIe au XXIe siècle**: panorama du tourisme sédentaire. Paris: éditions sem, 2008.

BOYER, M. **História do turismo de massa**. Tradução de Viviane Ribeiro. Bauru: EDUSC, 2003.

BSH INTERNACIONAL. **Investimentos no Brasil – 2011**. Disponível em: <[http://www.bshinternational.com/sys/download/relatorio\\_investimentos\\_no\\_brasil\\_2011.pdf](http://www.bshinternational.com/sys/download/relatorio_investimentos_no_brasil_2011.pdf)>. Acesso em 7 de agosto de 2012.

DALIGAUX, J. **Urbanisation et environnement sur les littoraux**: une analyse spatiale, *Rives méditerranéennes* [En ligne], 15, 2003, mis en ligne le 28 novembre 2005. URL: <http://rives.revues.org/12>

DANTAS, E. W. C. Efeitos do Prodetur na Reestruturação do Espaço. In: DANTAS, E. W. C. et al. (Org.). **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p. 53-59.

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

DANTAS, E. W. C. Antecedentes do turismo no Nordeste. In: DANTAS, E. W. C. et al. **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010. p. 17-34.

DANTAS, E. W. C. **Mar à Vista**: Estudo da Maritimidade em Fortaleza. 2. ed. Fortaleza: Edições UFC, 2011.

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

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

FONSECA, M. A. P. Políticas públicas de turismo e produção do espaço. A centralidade de Natal no espaço turístico potiguar. **Vivência** (Natal), v. 1, p. 225-238, 2005.

FURTADO, C. **O Brasil pós-“milagre”**. 8. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

GEIGER, P. P. Turismo e Espacialidade. In: RODRIGUES, A. A. B. (Org.). **Turismo e geografia**. Reflexões teóricas e enfoques regionais. São Paulo: Hucitec, 1996.

GILLI, M. Lãs viviendas de segunda residência. ¿ocio ou negocio? **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, v. VII, n. 146 (052), 1 de

agosto de 2003. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(052).htm). Acesso em 10 de fevereiro de 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **CENSO 2010**. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia\\_visualiza.php?id\\_noticia=2204&id\\_pagina=1](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=2204&id_pagina=1)>. Acesso em 5 de agosto de 2012.

KNAFOU, R. Turismo e território. Para um enfoque científico do turismo. In: RODRIGUES, A. A. B. (Org.). **Turismo e geografia**. Reflexões teóricas e enfoques regionais. São Paulo: HUCITEC, 1996. p. 62-74.

LEFEBVRE, H. **Espaço e Política**. Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

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

MELLO E SILVA, S. B. de. Geografia, turismo e crescimento: o exemplo do Estado da Bahia. In: RODRIGUES, A. A. B. (Org.). **Turismo e geografia**: reflexões teóricas e enfoques regionais. São Paulo: HUCITEC, 1996. p. 122-143.

MELLO e SILVA, S. B. de et al. Globalização, Turismo e residência secundária: o exemplo de Salvador-Bahia e sua região de influência. **Revista Acadêmica**, v. IV, n. 3, set./2009. 15 p.

NASCIMENTO, D. M. C. et al. Mudanças na Ocupação Econômica do Litoral Sul da Bahia: Os Exemplos de Belmonte e Canavieiras, Bahia. **Revista Desenhávia**, n. 10, mar. 2009. Disponível em: <[http://www.desenhavia.ba.gov.br/uploads/2508201111289687\\_Cap1.pdf](http://www.desenhavia.ba.gov.br/uploads/2508201111289687_Cap1.pdf)>. Acesso em 5 de agosto de 2012.

PEREIRA, A. Q. et al. **Maritimidade na metrópole**: estudos sobre Fortaleza. Porto Alegre: Liro, 2013.

PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia**: contribuições da vilegiatura marítima na metropolização no Nordeste do Brasil. 351 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Fortaleza, CE, 2012.

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

RESORTS BRASIL. **Guia de Resorts no Brasil**. Disponível em: <<http://www.viajenaviagem.com/brasil/brasil-a-z/>>. Acesso em 8 de setembro de 2012.

RODRIGUES, A. A. B. (Org.). **Turismo e geografia**: reflexões teóricas e enfoques regionais. São Paulo: HUCITEC, 1996.

RODRIGUES, A. B. Apresentação. In: BENEVIDES, I. P. **O turismo e PRODETUR: dimensões e olhares em parceria**. Fortaleza: EUFC, 1998.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**. Técnica e tempo. Razão e emoção. 2. ed. São Paulo: HUCITEC, 1997.

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

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

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

SILVA, M. N. de F. Incorporação do Veraneio às Atividades Turísticas na Região Metropolitana de Fortaleza-Ce. In: Seminário Governança Urbana e Desenvolvimento Metropolitano, 2010, Natal, RN. **Anais...**, 2010. p.1-14.

SPINOLA, C. de A. O PRODETUR e a descentralização do turismo Baiano. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, n. 3, jan. 2000.

URBAIN, J-D. **Sur la plage**. Paris: Éditions Payot, 1996.

Sites institucionais visitados:

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

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

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

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

Recebido em: 30/03/2014

Aceito em: 06/05/2014