

\_\_\_\_\_; MOURA, Rosa. Ciudades-modelo: estrategias convergentes para su difusión internacional. *Revista Eure*, Santiago de Chile, v. XXXI, n. 939; p. 21-34, ago. 2005.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SEBRAE. *Metodologia de desenvolvimento de arranjos produtivos locais*: projeto PROMOS - BID: versão 2.0. Brasília: Sebrae, 2004.

SEPLAN/SEBRAE AL. *Plano de Ação – APL Turismo Lagoas*: Programa de mobilização para o desenvolvimento de arranjos e territórios produtivos locais do Estado de Alagoas. Maceió – AL, 2004.

SILVEIRA, M. A. Planejamento territorial de dinâmica Local. In: RODRIGUES, Adyr. *Turismo e desenvolvimento local*. São Paulo: Hucitec, 2002.

SLEE, B. *Theoretical aspects of the study of endogenous development*. In: VAN DER PIOEG, J. D.; LONG, A. (Eds.) *Born from within*: practice and perspectives of Endogenous Rural Development. Van Gorcum, Assen: The Netherlands, 1994.

TAVARES, Maria. Arranjos Produtivos Locais: a velha informalidade travestida de inovação In: ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA POLÍTICA, 13., João Pessoa, *Anais...* João Pessoa. Disponível em <[http://www.sep.org.br/pt/artigo\\_list.php?id=3](http://www.sep.org.br/pt/artigo_list.php?id=3)>. Acesso em 12 jun. 2010

WORLD TOURISM ORGANIZATION. *Committed to tourism, travel and the millennium development goals, United Nations*. Disponível em <<http://www.unwto.org/develop/>>. Acesso em 07 jun. 2010.

## TURISMO DE 2ª RESIDÊNCIA: EUROPEUS NO NORDESTE DO BRASIL

*Maria do Livramento Miranda Clementino*

Carece de reflexão o recente fenômeno de entrelaçamento do setor turístico com o imobiliário no Nordeste do Brasil. Esse entrelaçamento está baseado no turismo de segunda residência e na diversificação da infraestrutura turística: hotéis, flats, “condhotéis” e condomínios fechados. Desde o início deste século vem crescendo, a cada dia, o “turismo residencial” na parte de orla atlântica e ensolarada do Brasil porque a conjuntura é de forte procura por parte dos turistas estrangeiros que comprem aqui imóveis baratos (cerca de 40% da oferta de imóveis na orla marítima mais próxima às capitais estaduais) tendo em vista o elevado poder aquisitivo de suas moedas (euro ou dólar) no mercado local. Essa forte procura de imóveis por parte de estrangeiros, europeus principalmente, nos remete à pensar numa conjuntura de forte procura em quantidade e com uma crescente diferenciação de produto fazendo crescer o setor em todo planeta. Ferrão (2004) explica esse momento na Europa pelo decréscimo das taxas de juros internacionais, de forte concorrência bancária, de crise e de forte volatilidade nos mercados financeiros (bolsas). Assim, a habitação para além de seu valor de uso, transforma-se num produto financeiro interessante em termos de aplicação de poupança ou investimento. Aqui, no Brasil, no além mar, do outro lado do Atlântico, como uma segunda residência ora destinada as férias em paraíso ensolarado ora destinada a ampliação da renda doméstica pela possibilidade de arrendamento (aluguel) do imóvel durante todo ano num “pool” de hotelaria ou hospitalidade turística. É certo, que a recente (e atual) crise financeira americana – crise imobiliária – já está afetando esse movimento especulativo.

Do lado da procura, que se estende aos estrangeiros e a outros não-residentes, verifica-se clara mudança de atitude associadas a novos padrões de escolha de novas tipologias habitacionais, capacidade ampliada de

deslocamentos globais, elevação do rendimento médio e novas formas de distinção social, baseadas no ócio e lazer. Agrega-se a essas mudanças a procura pela fruição da “paisagem”, da “natureza” e do “verde”, como elementos fundamentais para a valorização dos condomínios fechados, como símbolo dessas novas sociabilidades.

Essa valorização dos empreendimentos imobiliários-turísticos afetou fortemente os ambientes litorâneos, em um primeiro momento no Mediterrâneo, depois no Golfo do México, Caribe e, mais recentemente, no Nordeste do Brasil. Nos aglomerados urbanos fortemente atrativos, em cidades como Recife, Salvador, Natal e Fortaleza, de grande procura turística, a demanda aumenta ainda mais porque é maior a expectativa de valorização do investimento face ao baixo valor de venda de lotes na orla marítima. No Caso de Natal, destaca-se por ser o ponto mais projetado do Brasil sobre o Atlântico Sul e desse modo o trajeto mais curto em horas de vôo da Europa para o Brasil. Do lado da oferta (local, regional) assiste-se a uma clara segmentação dos mercados, a um marketing agressivo e direcionado (feito direto na demanda), e à criação permanente de expectativas (quanto à segurança, qualidade construtiva, novos materiais, equipamento sofisticado) acelerando a mobilidade residencial e a circulação de pessoas.

Diferentemente do Nordeste do Brasil, em algumas áreas balneárias do Velho Continente (como as Ilhas Baleares, a Costa Mediterrânea) e mesmo da Ásia esta conjugação já vem dando mostras de desaceleração, atribuída por Ferrão (2004) ao endividamento das famílias, crédito mal parado, construção vazia por vender. No entanto, essa não é, ainda, a situação do que vem acontecendo em cidades litorâneas a exemplo de Natal, Recife, Fortaleza, Salvador e Maceió. Pelo menos, antes de estourar a crise imobiliária americana.

Pretende-se contribuir para a compreensão desse recente fenômeno de entrelaçamento do setor turístico com o imobiliário no Nordeste do Brasil. A pergunta principal é a seguinte: trata-se de um turismo com *efeito metropolizador*? Ou podemos apreender o fenômeno como *metropolização turística*? Sabemos que estas questões são mais amplas que a pretensão deste trabalho. Aqui iremos perseguir a idéia de que se trata de um “turismo residencial” (como nova modalidade do turismo de 2ª residência) que está muito mais próximo do setor imobiliário do que do turismo propriamente dito e como tal caracterizado como um turismo com efeito metropolizador.

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

## Turismo e “Pátrias Transnacionais”<sup>6</sup>

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

Na última metade do século XX o turismo assume importância significativa na economia mundial. Segundo Lipietz (1998), após a Segunda Guerra Mundial o regime de acumulação baseado no consumo de massa generalizou-se, orientado por um modo de regulação monopolista que incorporava o crescimento do consumo popular, em contrapartida aos ganhos de produtividade. A generalização do modelo fordista como sistema de produção acarreta a formação de mercados de consumo de massa globais, incrementando uma série de atividades internacionais, dentre elas: o sistema bancário e o turismo.

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

“Quando viagens internacionais se tornam uma necessidade, e não mais uma exceção, quando os noticiários de televisão se referem mais a lugares distantes do que à cidade do espectador, quando as emoções são ericadas pelas desgraças sofridas por

peças inteiramente estranhas – o que acontece em outro lugar se torna um ingrediente crucial na modelagem da vida da pessoa. Fica impossível decidir o que fazer, a menos que se conheça a experiência do outro.” (Ramos, 2003: 29)

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

Com o agravamento da competição internacional, a constituição dos chamados Grandes Blocos (EUA-Canadá, UE e Japão-Sudeste Asiático) ampliou ainda mais os gigantescos fluxos de capitais “Norte-Norte” (Estados Unidos/Japão/MCE) durante a década de 1980, mantendo ainda em níveis elevados os fluxos para a Coreia e o sudeste asiático. Com isso, disseminaram no mundo um novo neologismo econômico – a globalização dos mercados – tentando vender a falsa idéia de que o “paraíso seria para todos” (Cano, 2008).

O Sistema Financeiro Internacional, para poder aplicar parte de seu enorme excedente financeiro que cresceu muito desde a década de 50, ressuscitou o liberalismo, preconizando políticas neoliberais que, resumidamente, contemplam, fundamentalmente: desregulamentação para os fluxos internacionais de capital, ruptura dos monopólios públicos, privatização, abertura comercial e “flexibilização” das relações de trabalho.<sup>7</sup>

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

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

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

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

Em muitas regiões turísticas do mundo se constata como jovens – mulheres e homens – entram no crescente negócio do turismo sexual e de romances temporários, de férias, não somente para ganhar dinheiro de modo rápido mais também movidos pela esperança de encontrar parceiro para uma relação mais duradoura e até para conseguir passaporte

para um país dito desenvolvido. Infelizmente, o projeto migratório está experimentando um auge mundial convertendo-se na esperança sem fim de jovens dos países pobres. Os estudos sobre migrações internacionais mostram que cada vez mais pessoas têm a migração como forma da história imediata de suas famílias e de sua vida (Ramos, 2003).

Segundo Beck e Beck-Gernsheim (2008), as práticas culturais nas sociedades de imigração mostram “experiências e acontecimentos de caráter cosmopolita” que se generalizam cada vez mais e nas quais as pessoas possuem várias pátrias, podem desenvolver e vivenciar vários vínculos culturais e sociais, e que ao fazê-lo subvertem criativamente os padrões de separação nacional e étnica projetando dessa forma seu próprio mundo mais além das fronteiras de um Estado nacional.<sup>8</sup> Para os autores mencionados já não se faz referência às promessas da sociedade global de consumo unicamente como sendo o espaço de possibilidades que oferece um país. Derivam dele o ímpeto de derrubar as fronteiras entre o primeiro mundo e o resto do planeta. Ou seja, as sociedades do mundo desenvolvido não concebem sua geração exclusivamente no marco do Estado nacional e nas suas premissas prevalece a geração que os autores chamam de “*patch-work*”. Internet, televisão, turismo, publicidade são recursos decisivos para captar as esperanças e os sonhos, os medos e as decepções, as ações e as reações da “geração global”.

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

A litoralização e a sequência de aglomerações urbanas na extensão do litoral brasileiro – litoral Atlântico – forma um grande filamento descontínuo de cidades de todos os tamanhos à borda do mar. Entretanto, essa ocupação costeira não é uniforme; conforma um verdadeiro arquipélago demográfico e revela um “padrão” de assentamento que vem dos tempos coloniais, ou seja, com raríssimas exceções os primeiros assentamentos lusitanos em terras brasileiras localizaram-se na zona costeira. Segundo Moraes (2006: 32) tratava-se do estabelecimento de uma ocupação pontual onde cada porto polarizava uma variável porção de espaço na hinterlândia.

Nestes espaços concentravam-se as populações tradicionais, as quais desenvolviam práticas artesanais como a pesca ou outras atividades

econômicas associadas às atividades portuárias. As “beiras de praia” e os vilarejos litorâneos abrigavam, também, populações menos abastadas que as elegiam como lugar de moradia. Até o século XIX, o estabelecer-se na praia, ou mesmo visita-la, não era costume da elite nordestina.

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

No Nordeste, esses eixos bem definidos de ocupação do litoral só vieram a sofrer alguma mudança no Pós-Segunda Grande Guerra, com a industrialização dos anos 60 e 70. O rebatimento no litoral do novo padrão de acumulação culmina com a consolidação do domínio econômico urbano industrial. A entrada do capital estrangeiro, a “desconcentração espúria”<sup>9</sup> da indústria nacional concentrada no sudeste para o Nordeste a partir dos anos 70, a aceleração de setores industriais e de matérias primas minerais que exigem o transporte marítimo, de certo modo, reafirmam o padrão pontual e concentrado da urbanização precedente no Nordeste.<sup>10</sup> No que diz respeito aos efeitos sociais, a influência da industrialização via mercado de empregos sobre a dinâmica populacional reforça a dinâmica indústria/crescimento urbano resultando na conformação das atuais regiões metropolitanas na zona costeira nordestina.

Cabe destacar, desse novo momento, o surgimento do fenômeno da “segunda residência”, altamente disseminado em longos espaços do entorno das capitais estaduais e das grandes aglomerações do litoral. As “residências de veraneio” são apontadas (Moraes, 2007: 38) como o fator numericamente mais expressivo da urbanização litorânea pois ocorrem ao longo de toda costa, revelando um dinamismo que se mantém mesmo em períodos de crise acentuada da construção civil no país. Os chamados “veranistas” descobrem novos espaços de sociabilidade e na sequência

os empreendedores imobiliários aproveitam-se do efeito de moda para oferecer loteamentos sem nenhuma infra-estrutura (Dantas, 2006).

Essa expansão inicial é de caráter espontâneo, sem planejamento, dado complicador para aquilo que Dantas (2006) chama de Vilegiatura. Pois se trata de atividade gestada na cidade que necessita dispor de infra-estrutura basilar para a utilização dos utensílios trazidos da cidade para as zonas de praia. Os “veranistas” não vivem como os habitantes tradicionais; sua vida é regida pelo habitat urbano. Sua permanência na “casa de veraneio” só se torna possível com o acesso à infra-estrutura urbana. Embora de natureza “espontânea”, sua permanência só se torna possível com a implantação de infra-estrutura. Mas o poder político desse segmento transfere para o Estado o ônus do estabelecimento de sistema de vias de acesso, elétrico e de

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

Tab. 1 - Residência secundária na Bahia, Pernambuco, Ceará e Rio Grande do Norte - total, por município litorâneo e não litorâneo, taxa de concentração e variação inter-censitária.  
Fonte: IBGE, Sinopses Preliminares dos Censos de 1991 e 2000.

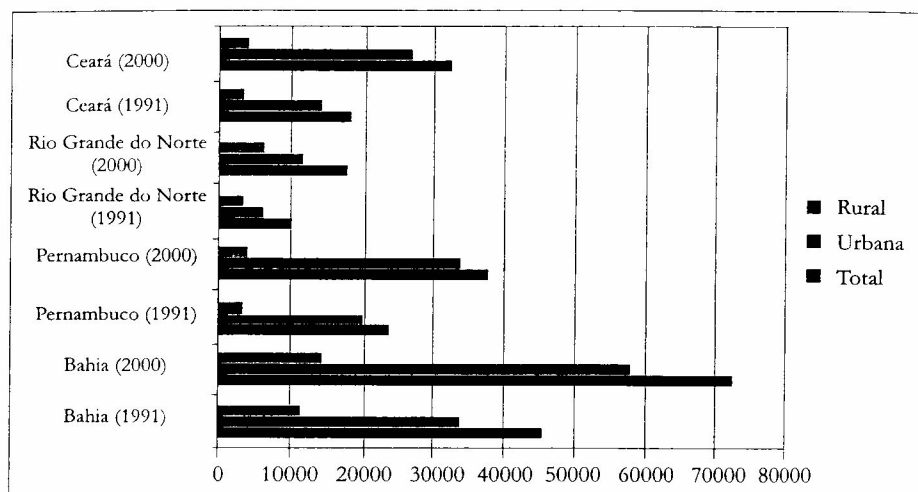
LOCALIDADE	Total	Urbana	Rural	% urbana
Bahia (1991)	45.404	34.036	11.625	74,96
Bahia (2000)	72.551	58.067	14.484	80,04
Pernambuco (1991)	23.869	20.077	3.306	84,11
Pernambuco (2000)	38.070	34.199	3.871	89,83
Rio Grande do Norte (1991)	9.983	6.583	3.402	65,94
Rio Grande do Norte (2000)	17.571	11.484	6.084	65,36
Ceará (1991)	18.239	14.553	3.686	79,79
Ceará (2000)	32.423	27.199	4.308	83,89

Tab. 2 - Segundas residências nos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará, por natureza do domicílio (urbano e rural), 1991 e 2000.  
Fonte: IBGE, Sinopses Preliminares dos Censos Demográficos de 1991 e 2000.

telefonia, entre outros. Como fenômeno demandador de infra-estrutura, ele suscita ampliação do tecido urbano no filamento do oceano, a ponto de ser considerado como um dos vetores de crescimento das capitais e metrópoles nordestinas e sua zona de influência direta, nos anos sessenta e setenta.

A urbanização das zonas de praia dos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará. *Grosso modo*, implica a consolidação desse modelo. Como observado, esses estados contam com 244.084 residências secundárias em 1991 e 376.294 em 2000,<sup>11</sup> isto é, 68,1% do constante na região Nordeste. Sua distribuição se dá desigualmente pois a Bahia conta com maior participação (126.176 residências secundárias em 1991 e 193.062 em 2000), seguida de Pernambuco (58.870 em 1991 e 85.291 em 2000), Ceará (39.462 em 1991 e 64.620 em 2000) e Rio Grande do Norte (19.576 em 1990 e 33.321 em 2000). Nestes termos, apresenta-se quadro com variação inter-censitária positiva, cuja média dos estados é de 54,1%. Menciona-se, também, média elevada suplantada pelos Estados do Rio Grande do Norte e do Ceará, com variações respectivas de 70,2% e 63,8%, valores acima dos notados na Bahia (53%) e Pernambuco (44,9%). Demonstra-se dinamismo do fenômeno, com variação positiva em níveis acima dos 40%, bem como reforço de quadro preexistente em estados com valores absolutos menores, notadamente Rio Grande do Norte e Ceará, cujas variações atingiram mais de 60% (Tab. 1).

Esta variação positiva, como pode ser vista desdobrada na Tab. 2 e no Gráf. 1 reforça algumas tendências, tais como: valorização dos espaços litorâneos em detrimento dos não litorâneos; intensificação do fenômeno em escala regional (da metrópole); adensamento de ocupação nas capitais



Gráf. 1 - Segundas residências nos municípios litorâneos dos Estados da Bahia, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Ceará, por natureza do domicílio (urbano e rural), 1991 e 2000.

metropolitanas. As duas primeiras tendências percebidas na primeira expansão da atividade de veraneio e a última, característica do momento atual, “turismo residencial”, que será discutido com maior ênfase.

A atividade de veraneio teve, pois, caráter impactante sobre a costa litorânea em vários aspectos: a) em termos ambientais, principalmente em relação à capacidade (ou incapacidade) dos poderes públicos regularem o uso do solo e estabelecerem uma política urbana compatível com as exigências do novo ordenamento territorial; b) no aspecto social a atividade de veraneio desorganiza a sociabilidade das localidades costeiras e inaugura um mercado de terras ávido e muito especulativo gerando conflitos e tensões. Além disso, os poucos empregos que gera são sazonais.<sup>12</sup>

## O novo momento: 2ª residência e turismo

As expressões “segunda residência”, “segunda moradia” “residência secundária” e “moradia secundária” escondem diferentes significados e interpretações por traz da aparente simplicidade de sua compreensão.<sup>13</sup> A expressão “turismo residencial” tende a substituir ao que comumente chamamos de segunda residência ou moradia secundária porque consegue

agregar um novo conteúdo cultural: àquele incorporado pela idéia de uma “geração global” (Beck, 2008).

Vinas (2008) entende por turismo residencial a modalidade turística em onde as pessoas que as pratica elegem um destino ou uma localidade (que não seja forçosamente turística per si) onde fazem uso de uma moradia, se hospedam e realizam atividades de ócio e entretenimento (Vinas, 2008: 1).<sup>14</sup> O mesmo autor afirma que os promotores imobiliários definem como “turismo residencial” o que na verdade são operações imobiliárias: atividade econômica que se dedica a urbanização, construção e venda de imóveis turístico-residenciais que não compõem o setor hoteleiro tradicional, cujos usuários as utilizam como alojamento para veraneio ou residir, de forma permanente ou não fora de seus lugares de residência habitual e que respondem a novas formas de mobilidade e residência das sociedades ditas mais avançadas. Assinala que as únicas diferenças entre o “turista residencial” e turista tradicional são que o primeiro faz uso de residência própria ou alugada durante um tempo de permanência geralmente maior e que seu objetivo é um lazer ligado a uma melhor qualidade de vida. Reconhece que as principais características comuns em ambas as tipologias são a maior permanência e a recorrência que estabelecem com o território.

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

Ou seja, o “turismo residencial” ou “turismo de 2ª residência” constitui parte de uma realidade mais ampla. O “turismo residencial” inclui necessariamente o fenômeno da 2ª residência; porém nem sempre que se utiliza uma segunda residência se pode falar de “turismo residencial”.<sup>15</sup> Há mesmo quem afirme que quando falamos de “turismo residencial” não estamos tratando do turismo propriamente dito. E que o fenômeno se encontra muito mais próximo daquilo que chamamos de “imobiliário- turístico”.

Países em desenvolvimento, como o Brasil, percebem no turismo uma “porta de entrada” no mundo globalizado por meio da exposição das singularidades do seu território natural, notadamente dos espaços litorâneos considerados raridades. A costa atlântica brasileira tem mais de sete mil quilômetros de belas praias, enseadas, falésias e dunas. No Nordeste, a costa possui mais de 3.300 km. Como os recursos naturais são fundamentais para a competitividade desse turismo de massa litorâneo, os conflitos sócio-espaciais surgem na relação entre o território já ocupado e a construção (redefinição) de um novo território do turismo global. A intensidade dos conflitos decorre das especificidades dos elementos envolvidos, da escala de atuação e da importância econômica do setor em cada Estado ou localidade; a “descoberta” de novas áreas, até então sem valor econômico internacional, leva a um debate sobre a exploração econômica e especulação dessas áreas (Ferreira; Silva, 2006). Essa situação é característica do Nordeste<sup>16</sup> brasileiro, especificamente do seu litoral que desde meados dos anos de 1990 tem se constituído como uma zona de investimentos (públicos e privados, nacionais e estrangeiros) no setor turístico.

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

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

Em conformidade com esta lógica de valorização, as cidades litorâneas nordestinas são transformadas em pontos de recepção e de distribuição do fluxo turístico, colocando os espaços litorâneos de todos os municípios sob a dependência direta das capitais estaduais e sem a mediação de outros centros urbanos intermediários. Tal processo significa a lógica de

dominação paralela à zona de praia, ao filamento do oceano, configurando certa integração costeira dessas localidades.

A praia é transformada em mercadoria nobre levando a importantes modificações sócio-espaciais nas áreas litorâneas. Estas novas formas de ocupação do território provocam o surgimento de novos atores e a expulsão dos antigos habitantes e a atração populacional do interior para estas localidades costeiras (no sentido de ocupar novas vagas de trabalho), bem como, uma tendência ao fortalecimento dos movimentos de resistência em algumas comunidades.

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

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

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

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

do Norte, os europeus compraram 40% das casas e apartamentos vendidos no último ano.”

Como conseqüência deste movimento, cresce o número de *resorts*, *flats*, pousadas, condomínios fechados, entre outros, voltados exclusivamente para um público “não-local”, principalmente europeus, mas também das regiões sul-sudeste do Brasil. Em Pernambuco, Bahia, Ceará e Rio Grande do Norte, embora os dados divulgados pelo setor imobiliário não sejam unificados nem suas fontes e critérios explicitados, em média 30% dos lançamentos imobiliários dos últimos anos têm se voltado não apenas para um novo público, mas, sobretudo para a criação e ocupação de novos espaços habitacionais, re-configurando o tecido sócio-espacial das cidades litorâneas.

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

Estudo realizado por Ferreira e Silva (2006) mostra que o imobiliário turístico já extrapola o filamento costeiro da Região Metropolitana



Fig. 1 - Localização de Empreendimentos Imobiliários com mais de 2 hectares no litoral do Rio Grande do Norte.  
Fonte: IDEMA (elaboração de Ferreira e Silva, 2006).

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

Tab. 3 - Recursos destinados ao financiamento imobiliário por Banco (Em R\$ bilhões).  
Fonte: Valor Setorial “Mercado Imobiliário”, maio 2008.  
(\* Estimativa)

de Natal. Os autores localizaram os empreendimentos com mais de 2 hectares de área e identificaram, também, a procedência do capital, constatando a prevalência de capitais europeus: portugueses, espanhóis e noruegueses, notadamente, como pode ser visto a seguir:

Desde meados dos anos noventa do século passado, que o turismo vem modificando seu perfil no Nordeste: de turismo interno à turismo internacional. A decisão do governo FHC, de criar uma demanda de fluxos turísticos emissores, para inserir a região nos mercados internacionais de capitais foi consolidada através dos investimentos em infra-estrutura do PRODETUR. Não é por acaso que os grandes bancos, inclusive os de capital estrangeiro sediados no Brasil, aproveitam o cenário favorável para realizarem investimentos, lançando-se no mercado financeiro nacional e entrando no segmento crédito imobiliário com uma grande voracidade. Bradesco, Santander, Real e Banco do Brasil, além da Caixa Econômica, apresentaram desempenho excepcional entre 2006 e 2008. Conforme a Tab. 3 entre 2005 e 2006 o total dos recursos destinados ao crédito imobiliário no Brasil, declarado pelos bancos que operam neste segmento, elevou-se em 92,5%, chegando a R\$ 9,34 bilhões e entre 2006 e 2007 subiu 95,8%, atingindo R\$ 18,28 bilhões.<sup>17</sup>

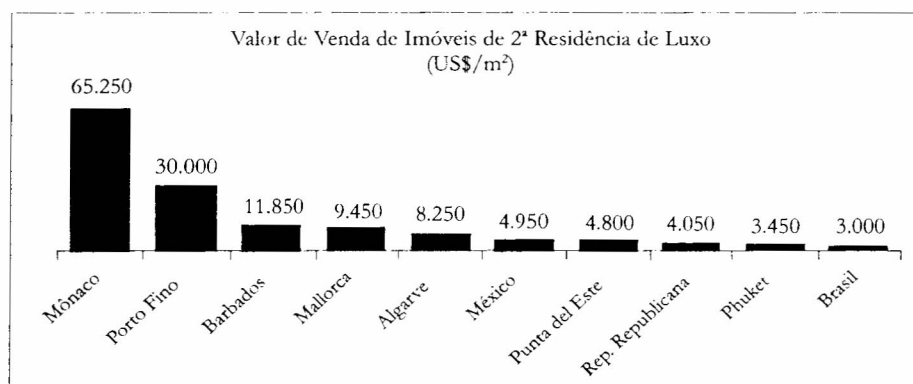
No mesmo sentido, forma-se um consenso entre empreendedores, corretores e especialistas que a Região Nordeste será um dos maiores destinos turísticos e de segunda residência do mundo, dentro de alguns anos:

“No Nordeste, o mercado imobiliário e o turismo estão mudando. Essa não é uma previsão baseada em experiências



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

Algumas explicações para isto são: a única região tropical do planeta que não é afetada por terrorismo ou desastres naturais (como o tsunami ocorrido na Ásia em 2003); mais de 3.300 km de praias tropicais, paradisíacas, com paisagens deslumbrantes, com mais de 300 dias de sol por ano; hospitalidade do seu povo; sistema de saúde privado de excelente qualidade; culinária variada e cultura popular diversificada; o baixo custo de vida e os preços extremamente atraentes no mercado imobiliário. Pesquisa realizada pelos promotores turísticos aponta que daqui a seis anos o Nordeste irá receber mais de 04 mil novas unidades *resorts*, sendo que 310



Gráf. 2 - Vantagens do Brasil para o setor de imobiliário-turístico. Fonte: HVS Consulting e Knight Frank, 2008.

destes serão empreendimentos imobiliário-turísticos tipo *high-end*, ou seja, voltados para público de alto poder aquisitivo (Adit Nordeste - Clipping Eletrônico/21.06.2008).

No Nordeste os preços dos imóveis no mercado imobiliário são atraentes ao comprador externo e extremamente vantajoso ao capital imobiliário local ou internacional. Terras antes sem qualquer valor econômico são adquiridas em hectare para serem repassadas no mercado imobiliário-turístico em metro quadrado. Como a costa nordestina é muito extensa, há

variações de preços dependendo da localidade e de seus principais atrativos naturais, notadamente, a paisagem. A Fig. 2 e o Gráf. 3 mostram essas variações ao longo da costa.

No cenário internacional a crise que se estabeleceu desde 2007 sobre a economia norte-americana vem colocando em cheque a expansão capitalista em escala mundial. O editor-chefe da edição internacional da revista *Newsweek*<sup>18</sup> Fareed Zakaria afirma que as companhias não têm mais certeza de que investimentos em novas fábricas e equipamentos produzirão lucros, apesar das “montanhas de dinheiro” que têm, elas não estão investindo. Os recursos que costumavam aplicar nos Estados Unidos, agora vão para os mercados emergentes, até porque as taxas de juros estão muito baixas naquele mercado, que garante rentabilidade certa no Brasil e, possivelmente nestes outros países.

Entre 2000 e 2007, o Brasil conseguiu atrair maiores volumes de capital estrangeiro para seus diversos setores da economia, superando uma tendência de queda na América Latina. O Nordeste se destacou, principalmente pela capacidade de atração de investimentos para o setor turístico e imobiliário. As tabelas 4 e 5 apresentam o volume de capital estrangeiro no turismo e no imobiliário nos quatro estados pesquisados (BA, CE, PE e RN). Esse processo não é, entretanto, homogêneo tendo maiores impactos em Ceará e

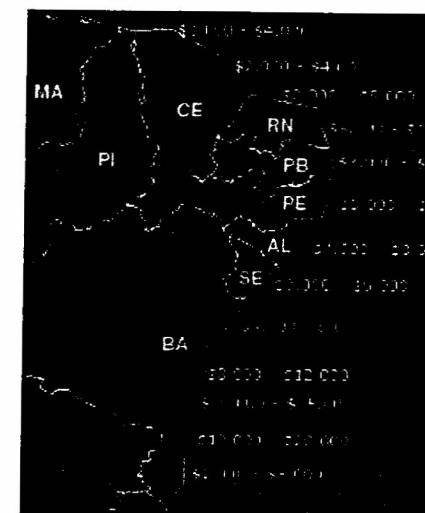
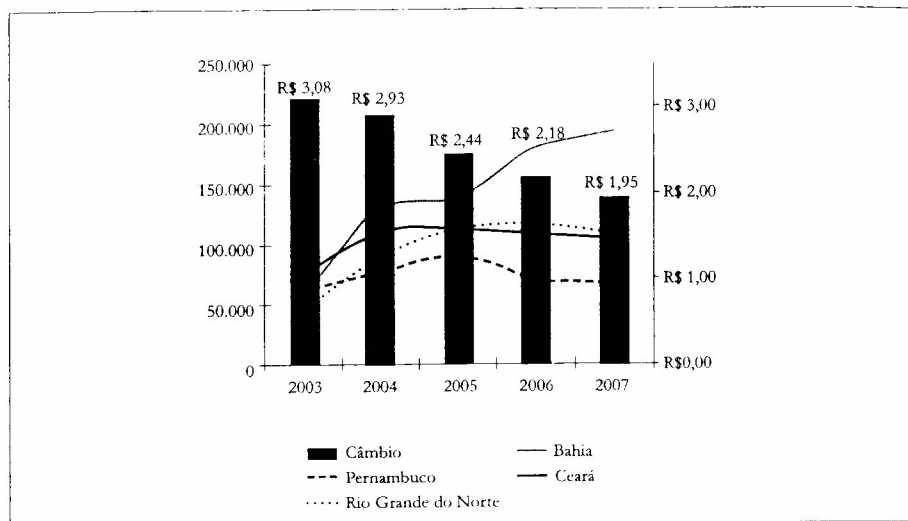


Fig. 2 - Variação de preços de imóveis (m²) no Nordeste. Fonte: HVS Consulting e Knight Frank, 2008.



Gráf. 3 - Entrada de Estrangeiros no Brasil pelo Nordeste segundo a variação do câmbio.  
Fonte: HVS Consulting e Knight Frank, 2008.

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	11.797.576,50	23.311.979,20	42.284.139,00	16.147.790,89	89.964.095,00	243.743.935,74	49.699.086,49
PE	-	2.350.000	2.849.500	959.206	1.252.800	24.323.904	4.798.787
CE	10.356.000,00	18.481.157,17	20.960.524,21	15.588.431	29.822.486	37.619.175	153.800.798
RN	10.355.947	2.214.459	8.153.610	24.477.033	37.188.720	61.683.547	96.718.865
Total	32.509.523	46.357.596	74.247.773	57.172.460	158.228.102	367.370.562	305.017.537

Tab. 4 - Volume de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados.  
Fonte: Banco Central do Brasil.

Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
BA	0,93	1,20	4,06	0,90	4,21	9,89	2,41
PE	-	0,61	1,46	0,31	0,47	6,73	-
CE	2,12	5,87	14,27	7,57	16,32	19,35	33,77
RN	40,53	11,82	34,06	74,42	51,96	74,31	97,03

Tab. 5 - Capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário nos quatro estados pesquisados, em relação ao total de investimento, excluindo Petróleo e Energia (2001-2007) em %.  
Fonte: Banco Central do Brasil (Maior dependência em Ceará e Rio G Norte do imobiliário turístico na atração de Capital estrangeiro).

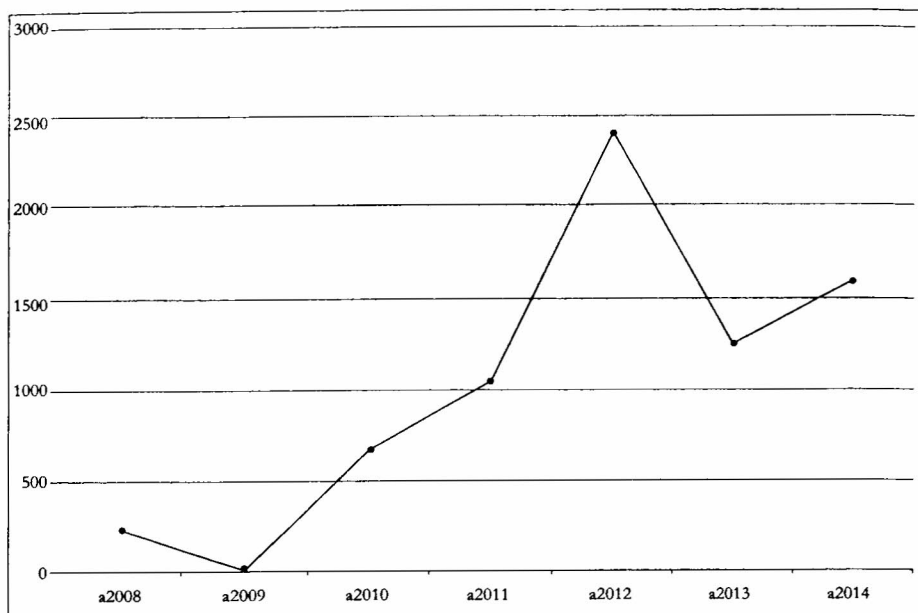
Rio Grande do Norte do que na Bahia ou Pernambuco (economias estaduais com diferentes estágios de desenvolvimento e complexidades). Percebe-se que esse novo momento causou modificações nas estratégias de atuação e na intensidade de produção do mercado imobiliário que, somado ao turismo, alcança nova capacidade de financiamento, sem depender da renda local.

As empresas (construtoras ou incorporadoras) se reestruturam para dar conta da produção imobiliária-turística: setor de promoção e vendas (trilíngue), internet, feiras internacionais, uso de tecnologias novas, etc. Pôde-se constatar que existem novos capitais envolvidos na produção do imobiliário (advindos do circuito financeiro, serviços e turismo) e a formação de um novo “agente-tipo”, capaz de diminuir os obstáculos comuns à construção civil ao mesmo tempo que capta recursos no setor de turismo. O volume dos investimentos altera o valor do solo em todo o litoral do Nordeste, causando impactos na estruturação urbanística, ambiental, legal e sócio-econômica (principalmente nos municípios menores. Por fim, verificou-se a relação entre os movimentos do capital financeiro, do capital turístico de origem internacional e suas articulações com o mercado imobiliário, alterando e influenciado o mapa sócio-espacial dos pólos metropolitanos, sendo um novo elemento da segregação residencial (preço do solo e qualidades do entorno)

Isso tem levado a que os agentes do mercado imobiliário local ou local associado à empresas e promotores europeus montem estratégias de atuação voltadas ao imobiliário-turístico e à criação de expectativas em relação ao comportamento futuro desse mercado, como está explicitado no Gráf. 4. São várias as estratégias como apreendidas abaixo, conforme aponta o Relatório da Pesquisa Comparativa feito pelo Observatório das Metrôpoles (2008):

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

b) *Seleção Criteriosa de Investimentos*. (considera variáveis tais como demanda potencial, custo de aquisição e de desenvolvimento, rentabilidade, potenciais riscos no desenvolvimento do projeto, etc.);



Gráf. 4 - Expectativa do Comportamento dos lançamentos imobiliário-turísticos para o Nordeste.  
Fonte: HVS Consulting e Knight Frank/ADIT Nordeste, 2008. Investimento em projetos até 2010.

- c) *Atuação por Meio de Parcerias.* (plano de negócios da Companhia prevê atuação por meio de parcerias com investidores locais e internacionais);
- d) *Diversificação Geográfica.* (costa brasileira e eventualmente em regiões turísticas com atrativos especiais como a Amazônia, Chapada dos Veadeiros, Chapada Diamantina e Pantanal, as quais a Companhia entende que apresentam, atualmente, maior potencial turístico);
- e) *Divulgação promocional intensiva* (uso de internet, participação em feiras, promoção de eventos nacionais e internacionais);
- f) *Visibilidade no mundo financeiro* (abertura de ações na bolsa de valores com ampla publicidade, no sentido de captação de recursos).

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

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

Tab. 6 - Investimentos imobiliário-turísticos previstos no Nordeste.  
Fonte: Observatório das Metrópoles, 2008.

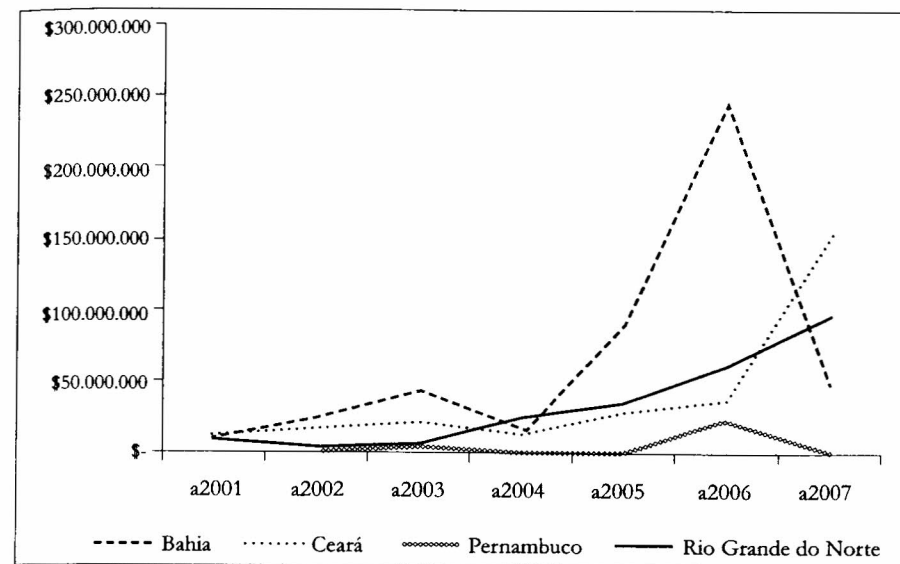
## Considerações finais

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

No caso da 2ª residência, para pensar o grau de sua internalização há que associa-la ao turismo. O imóvel adquirido como propriedade de estrangeiros pode servir tanto valor de uso, como é o sentido clássico e/ou valor de troca (investimento). A predominância de uma outra lógica tem a ver com os formatos de organização da lógica imobiliária-turística. O modelo de “*sharing*” parece atender claramente ao modelo da 2ª residência como investimento.

O “turismo residencial” torna-se, neste início de século, verdadeiro fenômeno da sociedade global. Atrai especial atenção dos cientistas sociais desejosos de apreender o desdobramento da lógica de valorização dos espaços litorâneos, que se consolida na medida em que acontece os deslocamentos das sociedades de migração, na medida em que ocorre a adoção de “pátrias transnacionais”, representativas de novas possibilidades de ordenamento e de uso dos espaços litorâneos pela “geração global”.<sup>19</sup> Quando mudanças paulatinas nas representações sociais desmistificam o, até então, desconhecido, os espaços à beira-mar tornam-se objetos de desejo. Concomitantemente, o desenvolvimento de novas tecnologias de comunicação, distribuição de energia e transporte “aceleram” o tempo, “encurtando” os espaços. Os meios de comunicação de massa (especialmente a televisão e a internet) constroem imagens segundo as quais as zonas de praia são caracterizadas como paraísos terrestres.

Na orla litorânea do Nordeste brasileiro se evidencia desdobramentos de demanda por espaços de ócio, que nascem na cidade metropolitana e extrapolam pelo filamento do oceano. Dando origem, assim, uma rede urbana paralela à zona de praia, tendente à se tornar densa no tempo, como expressão das metrópoles em constituição. Com tal incremento apresenta



Gráf. 5 - Entrada de capital estrangeiro em Turismo e Imobiliário 2001-2007, em US\$.  
Fonte: Banco Central do Brasil.

uma lógica de organização espacial paralela à zona de praia, baseada no aeroporto e nas vias litorâneas e permitindo prolongamento sobre o litoral. Tal lógica, diametralmente diferenciada da reinante até os anos 90, coloca as zonas de praia dos estados estudados sob a dependência direta das capitais e sem mediação de centros urbanos intermediários.

No início do século XXI ocorreram grandes mudanças no fluxo de capitais internacionais, com redução do movimento desses capitais tanto no Brasil, quanto no mundo. Essa redução foi tanto reflexo da contração dos capitais internacionais, no que se refere a sua mobilidade, quanto por eventos que afetaram as perspectivas dos investidores, ao aumentar as incertezas e riscos, a exemplo, o ataque terrorista em 11 de setembro, e no Brasil, a possibilidade de eleição da esquerda.<sup>20</sup>

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

Dos quatro estados, a Bahia consegue atrair a maior quantidade de volume de capital, embora tais volumes não sejam representativos

em relação aos demais setores econômicos (apenas em 2006 consegue quase 10% do total de entradas estrangeiras). Isso significa que embora importante, a complexidade da economia baiana (principalmente industrial) é responsável por uma maior diversidade e opções de investimento, mais afeitas a investimentos de longo prazo, com maior imobilização de recursos.

Menos representativo ainda é Pernambuco, onde além de baixos valores absolutos (o maior ano também foi em 2006 com US\$ 24 milhões), em termos relativos também não é representativo (com no máximo 6,73% em 2006). Situação bem diferente para o Rio Grande do Norte; esse estado, embora com valores mais baixos que a Bahia, apresenta uma curva relativa de crescimento bastante constante, em relação aos outros estados. Além disso, destaca-se de todos os outros, pois o Turismo Imobiliário é bastante significativo em comparação aos outros setores econômicos; em 2001 representava 40,53% do total e em 2007 quase a totalidade (97%) das entradas de capital estrangeiro foram direcionadas ao Turismo e Imobiliário, demonstrando uma grande dependência desse setor.

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

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

setor industrial mais forte); esses fatores combinados parecem explicar a manutenção da atratividade do RN e CE em comparação com a diminuição na BA e PE.

A crise financeiro-imobiliária atual pode vir a reduzir esse significativo crescimento do segmento, nos próximos anos, caso a recessão mundial se aprofunde implicando em abruptas reduções no volume de investimento. Essa redução dos investimentos, implicando em um retardamento dos projetos já em andamento, deve reduzir a oferta no curto e médio prazo, implicando em pressões sobre a oferta que repercutiram nos preços, afastando mais ainda os compradores, que também temerosos com a recessão, podem vir a adiar suas compras. A possibilidade de uma redução do ingresso do IED para o ano de 2009 é plausível e poderá se realizar nos quatro estados.

Em geral, os ingressos de capital estrangeiro nos quatro estados apresentam um crescimento positivo, com oscilações entre 2002 e 2003, recuperação entre 2004 a 2006 e queda no volume total, entre 2006 e 2007 (com exceção de Pernambuco e Rio Grande do Norte). Essas variações são bem mais sensíveis para o Turismo Imobiliário que se retrai mais facilmente em um cenário de crise ou incerteza (como em 2002).<sup>21</sup>

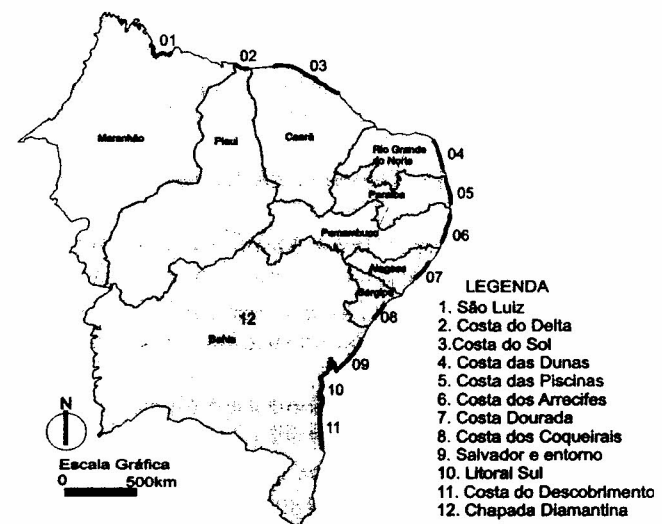


Fig. 3 - Nordeste. Localização dos Pólos turísticos trabalhados no PRODETUR/NE.

Fonte: Banco do Nordeste do Brasil (Nota: Observatório das Metrôpoles (2008) sobre base do IBGE).

\_\_\_\_\_. *Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliárias-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas*. Natal, 2009. Relatório Final de Pesquisa. (inédito). Observatório das Metrópoles – Núcleo Natal-UFRN.

PAIVA, Maria das Graças de M. V. *Sociologia do turismo*. Campinas: Papirus, 1995.

PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João. *Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.

RAMOS, Silvana Pirillo. *Hospitalidade e Migrações Internacionais: o bem receber e o ser bem recebido*. São Paulo: Aleph, 2003.

REVISTA ÉPOCA. Sessão Nosso Mundo. Edição de 16 jun. 2008.

SILVA, Alexsandro F. C.; FERREIRA, Angela Lúcia A. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos.. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 18, s/n, p. 109-134, 2007.

SILVA, José Borzachchiello da; DANTAS, Eustógio W. C.; ZANELLA, Maria Eliza e MEIRELES, Antônio J. de Andrade. *Litoral e Sertão: natureza e sociedade no Nordeste brasileiro*. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006.

TROIN, Jean-François. *Las Metópolis del Mediterráneo: ciudades bisagra, ciudades frontera*. Barcelona: Icaria Editorial, 2003.

VINÃS, Carmen Delgado. *Vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización y segregación territorial en Cantabria*. Scripta Nova. Vol. XII, n. 269, 15 de julho de 2008. (Universidad de Barcelona, ISSN 11389788. Depósito Legal: B 21.741-98.

ZELDIN, T. *Uma História íntima da humanidade*. Rio de Janeiro: Edições Bestbolso, 2008.

## POLÍTICAS DE TURISMO E SEGMENTAÇÃO DE MERCADO

*Marília Gomes dos Reis Ansarah*

Um dos objetivos do Plano Nacional de Turismo 2007/2010<sup>22</sup> é direcionar as políticas para a inclusão social. De acordo com o governo federal, não se trata apenas de incentivar o deslocamento de pessoas para conhecer destinos ou para incentivar um negócio, mas de transformar em cidadania o direito para os brasileiros de conhecer o nosso imenso país e a nossa identidade. O enfoque principal do Ministério do Turismo é fortalecer o mercado interno, com consequência positiva para a economia brasileira, para gerar emprego, renda e inclusão social.

O Plano Nacional de Turismo – PNT 2007/2010, traz uma série de estratégias e medidas que podem representar estímulos para o mercado interno.

“Tais medidas são propostas que abrem as portas do turismo nacional para que brasileiros possam se beneficiar desse mercado: seja como turista, como empregado, como prestador de serviço, seja como empresário. Ou ainda por meio de cursos de qualificação profissional, da geração de novos empregos, da incorporação das camadas de mais baixa renda como clientes do mercado turístico, seja pela adoção de políticas segmentadas para aposentados, trabalhadores e estudantes. Enfim, o turismo interno será estimulado e abrirá novas portas para a inclusão social.” (Plano Nacional de Turismo 2007/2010: 7)

No Brasil as taxas de ocupação nos vários segmentos do mercado turístico são excelentes nas altas temporadas, mas os índices de ocupação na baixa temporada são inferiores, se comparado a outros países onde o turismo

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

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

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

## REFERÊNCIAS

- ADIT Nordeste. *Clipping Eletrônico*. Acesso em 21 jun. 2008.
- AZEVEDO, Ricardo M. *Metrópole*: abstração. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- BECK, Ulrich; BECK-GERNSHEIN, Elizabeth. *Generación Global*. Barcelona: Paidós Ibérica, 2008.
- BERNAL, Cleide. *A metrópole emergente*: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza. Fortaleza: Editora UFC; Banco do Nordeste do Brasil S.A., 2004.
- BONALD, Olimpo. *Planejamento e Organização do Turismo*. 2ª ed. Recife: EMPETUR, 1984.
- BRASIL. Banco Central do Brasil. *On line*. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/>>. Acesso em: 29 fev. 2008.
- BANCO DO Nordeste. *Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste do Brasil*. Disponível em <<http://www.bancoNordeste.gov.br/prodetur>>. Acesso em 29 fev. 2008.
- BUADES, Joan. *Exportando paraísos*: la colonización turística del planeta. Palma de Mallorca: La lucerna, 2006.
- CANO, W. *Desconcentração Produtiva no Brasil*: 1970-2005. São Paulo: UNESP, 2008.
- CARTA DE MACEIÓ. Maceió. Nordeste Invest, 2006. (divulgada no evento empresarial).
- CASTELLS, Manuel. *A sociedade em rede*. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

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

CRUZ, Rita de Cássia. *Política de Turismo e Território*. São Paulo: Contexto, 2002.

DANTAS, E. W. C. *Mar à Vista*: estudo da maritimidade em Fortaleza: Fortaleza: Museu do Ceará; Secretaria de Cultura e Desporto, 2002.

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

\_\_\_\_\_. Sistema de cidades em terra semi-árida. In: ALMEIDA, M. Geralda de; RATTS, Alecsando JP (Org.). *Geografia*: leituras culturais. Goiânia: Alternativa, 2003.

\_\_\_\_\_. O mar e o marítimo nos trópicos. *GEOUSP Espaço e tempo*, São Paulo, s/v, n 15, p. 63-76, 2004.

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

\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. *Três momentos da urbanização turística*: estado, mercado e desenvolvimento Regional no Nordeste brasileiro. *Scripta Nova*, Barcelona, v. 12, s/n, p. 270-289, 2008.

FERRÃO. In: PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João. *Políticas Urbanas*: tendências, estratégias e oportunidades. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.

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

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

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

LEMOS, Amália I. G. de; ARROYA, Mônica; SILVEIRA, Maria Laura (Org.). *América Latina*: cidade, campo e turismo. Buenos Aires: CLACS; São Paulo: USP, 2006.

LIPIETZ, Alain. *Miragem e milagros*: problemas da industrialização do terceiro Mundo. São Paulo: Nobel, 1988.

MORAES, Antonio Carlos Robert. *Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil*: elementos para uma geografia do litoral brasileiro. 2ª ed. ampliada. São Paulo: Annablume, 2006.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. *Estudo comparativo sobre o papel das atividades imobiliário-turísticas na transformação do espaço social das metrópoles nordestinas*. Salvador, Recife, Natal e Fortaleza. Relatório Final. Observatório das Metrôpoles: Projeto Instituto do Milênio, 2008. mimeo.