

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**CRISTINA PEREIRA DE ARAUJO**

**Terra à vista!**

**O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários**

**São Paulo**

**2011**

**CRISTINA PEREIRA DE ARAUJO**

**Terra à vista!**

**O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários**

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de doutor.

Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Heliana Comin Vargas

**São Paulo**

**2011**

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL: crisaraujo@usp.br

Araujo, Cristina Pereira de  
A 663t Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos  
turísticos imobiliários / Cristina Pereira de Araujo. --São Paulo,  
2011.  
368 p. : il.  
Tese (Doutorado - Área de Concentração: Planejamento  
Urbano e Regional) – FAUUSP.  
Orientadora: Heliana Comin Vargas  
1.Turismo 2.Litoral 3.Hotelaria 4.Investimentos estrangeiros  
5.Investimentos nacionais I.Título

CDU 338.48

Dedico esta tese ao meu irmão André,  
responsável por me fazer enxergar na  
Educação, o único caminho possível para  
uma transformação efetiva da sociedade.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao longo destes quatro anos de trabalho muitas pessoas me foram caras e com elas tive a oportunidade de aprender e compartilhar os caminhos do conhecimento, as ansiedades e as descobertas.

A começar pela Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Heliana Comin Vargas, mais que uma orientadora, uma “mãe acadêmica” que durante toda a pesquisa soube ter o pulso necessário para cobrar o andamento do trabalho, evitando que se dispersasse no mergulho prazeroso da leitura e descoberta de novos olhares, mas que também soube dar alento nos momentos de aflição, durante a busca pelo melhor percurso metodológico que atendesse aos nossos anseios. A Heliana devo a confiança por acreditar neste trabalho e encorajá-lo, desde a época do mestrado, ocasião em que a conheci por conta das bancas de qualificação e defesa. Meu muito obrigado pelo carinho, profissionalismo e incentivo.

Aos professores João Sette Whitaker Ferreira e Eliane Monetti, meus sinceros agradecimentos pelas contribuições valiosas fornecidas durante o exame de qualificação, desde referências bibliográficas complementares até contatos de pessoas inseridas no meio que poderiam ser úteis ao andamento do trabalho.

Uma dessas pessoas a quem agradeço foi o consultor de empreendimentos imobiliários e hoteleiros Caio Sérgio Calfat, que prontamente me recebeu em seu escritório e me revelou meandros que certamente eu não percorreria sem o seu auxílio.

Rita de Cássia Ariza da Cruz, Csaba Déak, Sueli Ramos Schiffer, Ermínia Maricato (ainda na época do mestrado) e Roberto Mônaco (na graduação) foram professores de extrema relevância para a sedimentação desta tese e para meu próprio amadurecimento profissional e acadêmico. Em suas respectivas disciplinas pude descobrir um pouco mais sobre o País em que vivemos, suas amarras e seus avanços. Ao lado da professora Rita, descobri o turismo a partir do viés crítico da Geografia, compreendendo-o sob o olhar de Milton Santos e de tantos outros estudiosos, apresentados e facilitados pela interpretação atenta e segura da Professora.

A Manoela Rufinoni, amiga de profissão e de vida, agradeço pelo apoio e incentivo de sempre, além da minuciosa revisão final deste trabalho. Aos amigos da SVMMA e aos amigos do curso de Tecnologia em Gestão Ambiental agradeço pelo apoio e troca de conhecimentos; em especial, registro minha gratidão ao aluno Anwar pelas contribuições bibliográficas e informacionais também.

Sérgio, meu marido, companheiro e geógrafo, tem sido o responsável por me fazer aliar a Arquitetura à Geografia. A ele, além da paciência, compreensão e troca de conhecimentos, devo a confecção de todos os mapas presentes nesta tese, sem os quais, certamente, o trabalho estaria incompleto. Sérgio e Chicão, sem dúvida, foram os meus companheiros de todas as horas: a eles agradeço pelo amor e afeto que me alimentou (e alimenta) e me faz seguir em frente. Por fim, agradeço aos meus pais, Francisco e Ivenite, e aos meus irmãos, André e Fernanda, cujo apoio incondicional, exemplo e confiança construídos durante longos anos de convivência me conduziram ao caminho que sigo hoje.

## RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo discutir o processo de produção do espaço litorâneo a partir da espacialização e regionalização dos meios de hospedagem, procurando identificar as diferentes tipologias presentes, bem como a sua incidência ao longo dos 275 municípios litorâneos, do Amapá ao Rio Grande do Sul. São estudadas e inventariadas as segundas residências, as redes hoteleiras nacionais e internacionais, os *resorts* e os empreendimentos turísticos imobiliários, frutos da associação entre segundas residências e *resorts*. A intenção, além de verificar a espacialização de tais empreendimentos, é compreender a participação do capital internacional neste processo de produção. Para tanto, parte-se da premissa da existência de circuitos de transferência de capital para o ambiente construído e da associação de agentes imobiliários locais com o capital estrangeiro que, avalizados por políticas públicas e incentivos fiscais, têm contribuído fortemente para a concretização de investimentos turísticos relacionados à hospedagem espalhados ao longo da costa. A liberalização e desregulamentação financeira dos anos 90, associadas ao forte papel interventor do Estado expresso, sobretudo, a partir da implantação da primeira Política Nacional de Turismo, na mesma década, perfazem o cenário que ora se apresenta, propiciando uma intensa ocupação do litoral brasileiro, uma significativa presença do capital nacional e uma diferenciação de incidência tipológica dos meios de hospedagem entre as regiões brasileiras.

Palavras-chave: turismo, litoral, hotelaria, investimentos estrangeiros, investimentos nacionais.

## **ABSTRACT**

This research aims to discuss the process of coastline geographical distribution and regionalization of lodging facilities through the identification of different typologies and their incidence along the 275 coastal towns from Amapa to Rio Grande do Sul. The focus is on national and international hotel chains, resorts and real estate ventures, which is an association between second homes and resorts. The main idea is to understand the role of international capital in the production process as well as to verify the places where these enterprises are located. Therefore, it is supposed that are transfer circuits of capital to built space and it there is an association between local real estate agents and the foreign capital helped by public policies and taxes incentives that strongly help the concretion of tourist investments in hotels all along the coastlines. The financial liberalization and deregulation in the 90's as well as the strong intervention of Brazilian State specially after the edition of the first Tourism National Policy in the same decade, is the scenario presented here, providing an intense occupation of the Brazilian coast, a significant presence of the national capital and a focus typological differentiation of types of accommodation between the regions.

Key-words: tourism, coastline, hotels, foreign investments, national investments.



## LISTA DE FIGURAS

Figura	Página
Figura 1 – Polo Turístico Costa dos Corais - AL	107
Figura 2 – Polo Turístico do Descobrimento - BA	108
Figura 3 – Polo Turístico Chapada Diamantina - BA	108
Figura 4 – Polo Turístico Litoral Sul - BA	109
Figura 5 – Polo Turístico Salvador e Entorno - BA	109
Figura 6 – Polo Costa do Sol - CE	110
Figura 7 – Polo Capixaba do Verde e das Águas - ES	110
Figura 8 – Polo São Luís e Entorno - MA	111
Figura 9 – Polo Costa das Piscinas - PB	111
Figura 10 – Polo Costa dos Arrecifes - PE	112
Figura 11 – Polo Costa do Delta - PI	112
Figura 12 – Polo Costa das Dunas - RN	113
Figura 13 – Polo Costa dos Coqueirais - SE	113
Figura 14 - Destinos indutores do desenvolvimento turístico regional	115
Figuras 15: Detalhe da fachada do Aimberê Eco Resort	227
Figuras 16: Vista panorâmica, com detalhe à sua localização literalmente à beira-mar, em terrenos provavelmente pertencentes à União.	227
Figura 17: Vista aérea do Complexo Beach Park, inaugurado em 1996, foi o precursor dos empreendimentos turísticos imobiliários no litoral de Aquiraz.	230
Figura 18: Vista aérea do local onde está o Complexo Aquiraz Rivieira.	231
Figura 19: Detalhe do <i>master plan</i> do empreendimento.	231
Figura 20: Detalhe da página eletrônica da rede de hotéis Dom Pedro Laguna.	232
Figura 21: Provável área adquirida pela BHG, em Jericoacoara.	233
Figura 22: Orla da Praia de Jericoacoara, com presença discreta de pousadas.	234
Figura 23: Orla deserta em direção a oeste.	234
Figura 24: Detalhe da localização do resort Serhs Natal	238
Figura 25: ETI Reserva do Paiva	243
Figura 26: Comercialização do empreendimento Tivoli Ecoresidences Praia do Forte	252
Figura 27: Comercialização do empreendimento Tivoli Ecoresidences Praia do Forte	252
Figura 28: Mapa ilustrativo referente à implantação e localização dos equipamentos no Complexo Costa do Sauípe.	254
Figura 29: Vista aérea do ETI Terra Vista	255
Figura 30: Detalhe da página de comercialização das residências e terrenos no ETI Portobello Resort & Safari.	259
Figura 31: Detalhe da página de comercialização do Breezes Búzios.	260
Figura 32: Vista panorâmica do ETI Jurerê Internacional, na praia de Jurerê – Florianópolis – SC.	266
Figura 33: Vista panorâmica do ETI Costão do Santinho, na praia do Santinho - Florianópolis.	267

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico	Página
Gráfico 1: Volume Global de Investimentos Estrangeiros Diretos, em bilhões de dólares, que circularam no mundo entre os anos de 1982 a 2009.	34
Gráfico 2: Investimentos Estrangeiros Diretos, em bilhões de dólares, nos anos de 2008 e 2009, nas vinte maiores economias do mundo.	35
Gráfico 3: Desembarque de turistas internacionais no mundo – 1950 – 2009	38
Gráfico 4: Percentuais de chegadas por região, em relação à movimentação do turismo receptivo internacional em 1990.	41
Gráfico 5: Percentuais de chegadas por região, em relação à movimentação do turismo receptivo internacional em 1995.	41
Gráfico 6: Percentuais de chegadas por região, em relação à movimentação do turismo receptivo internacional em 2000.	41
Gráfico 7: Percentuais de chegadas por região, em relação à movimentação do turismo receptivo internacional em 2005.	42
Gráfico 8: Percentuais de chegadas por região, em relação à movimentação do turismo receptivo internacional em 2006.	42
Gráfico 9: Percentuais de chegadas por região, em relação à movimentação do turismo receptivo internacional em 2007.	42
Gráfico 10: Percentuais de chegadas por região, em relação à movimentação do turismo receptivo internacional em 2008.	43
Gráfico 11: Ranking dos países que mais recebem turista no mundo, em milhões de chegadas, para o ano de 2008.	44
Gráfico 12: Participação da economia do turismo no PIB mundial	47
Gráfico 13: Empregos gerados pela economia do turismo.	47
Gráfico 14: Volume total de ingresso de Investimentos Estrangeiros Diretos no Brasil, aplicados de 1950 até 2010.	77
Gráfico 15: Ranking dos dez países que mais investiram em IED no Brasil para os anos de 2007 a 2009.	78
Gráfico 16: Distribuição do IED por atividade econômica no Brasil para os anos de 2007 a 2009.	79
Gráfico 17: Ranking do volume de IED alocado no setor de serviços para o ano de 2009.	81
Gráfico 18: Evolução anual do número de transações desde o início do plano Real. O ano de 2010 está contabilizado até o terceiro trimestre.	82
Gráfico 19: Transações envolvendo hotéis e restaurantes desde o início do Plano Real.	84
Gráfico 20: Transações envolvendo hotéis e restaurantes, a partir de 2004, fragmentadas por tipo de transação: doméstica (D) ou <i>cross border</i> (CB) em suas classificações.	85
Gráfico 21: Chegadas de turistas ao Brasil, segundo Continentes – 2008 – 2009.	128
Gráfico 22: Ranking dos países que mais enviam turistas ao Brasil, segundo países de residência permanente – 2008 – 2009.	128
Gráfico 23: Chegadas de turistas ao Brasil, por vias de acesso, segundo Unidades da Federação em 2009, considerando os dez primeiros melhores posicionados.	130
Gráfico 24: Receita cambial turística do Brasil e dos principais países receptores de turistas, em bilhões de US\$.	131
Gráfico 25: Conta turismo do Brasil 1999 – 2009.	133
Gráfico 26: Evolução do PIB brasileiro e mundial (%) 2002 a 2009.	134
Gráfico 27: Viagens domésticas realizadas, em milhões de viagens. Os anos de 2008 e 2009 possuem dados estimados.	135
Gráfico 28: Principal tipo de hospedagem utilizado na viagem doméstica.	136

## Gracias por visitar este Libro Electrónico

Puedes leer la versión completa de este libro electrónico en diferentes formatos:

- HTML(Gratis / Disponible a todos los usuarios)
- PDF / TXT(Disponible a miembros V.I.P. Los miembros con una membresía básica pueden acceder hasta 5 libros electrónicos en formato PDF/TXT durante el mes.)
- Epub y Mobipocket (Exclusivos para miembros V.I.P.)

Para descargar este libro completo, tan solo seleccione el formato deseado, abajo:

