

A SELETIVIDADE ESPACIAL EM AMBIENTE LITORÂNEO: O CASO DOS RESORTS NA BAHIA

GT – Economia Regional e Baiana

Ísis Penna Lima¹
Aline Conceição Souza²

RESUMO

A resignificação das praias marítimas ou litorais marítimos no imaginário social através da atividade turística valoriza a faixa litorânea mediante a construção de grandes complexos hoteleiros. Nesse sentido, a presente pesquisa analisa a evolução dos *resorts* no litoral baiano, refletindo as conexões entre as políticas de planejamento urbano, a atividade turística, a seletividade espacial e a apropriação das praias, caracterizadas pela União como patrimônio natural de uso coletivo. Para tanto, seguiu-se cinco passos metodológicos: revisão de literatura; busca de dados sobre a evolução dos *resorts* no Brasil; busca de dados sobre a evolução dos *resorts* no litoral baiano; caracterização social dos municípios com *resorts* instalados e, relação dos impactos positivos e negativos. Observa-se assim, que a partir de 1990, o Nordeste começa a despontar como a região com maior número de unidades habitacionais de *resorts* do país, devido aos atrativos naturais (principalmente as praias marítimas) e aos diversos investimentos públicos e privados. Na Bahia, há uma concentração desses estabelecimentos no município de Mata de São João, na Costa dos Coqueiros, que conta com um grande aporte de investimentos estrangeiros a partir de 2000. Quanto a seletividade espacial percebe-se que 73% dos *resorts* na Bahia tem acesso privativo à praia. Neste sentido, ressalta-se o papel das políticas públicas turísticas e urbanas para atenuar os impactos da apropriação indevida, no sentido de harmonizar os interesses da cadeia produtiva turística, a valorização da cultura local e o uso comum e coletivo do bem público.

Palavras chaves: Praias. Seletividade. Apropriação.

1 INTRODUÇÃO

Houve um período em que o ambiente praias não exercia tanto fascínio nas pessoas como exerce atualmente. Antes do século XVIII, as praias, normalmente distantes dos centros urbanos eram consideradas, ao que se denomina hoje, de “espaços opacos” (SANTOS, 1995),

¹ Licenciada em Geografia pela Universidade Estadual de Santa Cruz, com Especialização em Planejamento de Cidades (UESC) e Mestrado em Geografia (UNICAMP). Atualmente é professora da rede de ensino do município de Ilhéus. E-mail: penna.praia@gmail.com.

² Graduada em Economia pela Universidade Estadual de Santa Cruz, com Mestrado em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente pela Universidade Estadual de Santa Cruz. Doutoranda em Desenvolvimento Econômico na Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Atualmente, professora assistente da Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC). E-mail: acsouza@uesc.br.



ou seja, espaços que não possuíam densidade técnica e informacional e que por isso, não eram aproveitados. Desse modo, as classes mais favorecidas viviam na efervescência das cidades, enquanto as periferias, inclusive as mais próximas ao litoral eram habitadas e consumidas pelas classes mais baixas.

As reformas sanitaristas instituídas em Londres nas últimas décadas do século XVIII infligiram uma nova configuração às praias ao sugerir o ar salitroso e os banhos de mar como terapia medicinal no tratamento de patologias musculares e respiratórias. Esse procedimento terapêutico se espalhou por toda a Europa e em seguida para os Estados Unidos (RAMOS, 2009).

O Brasil também acompanhou o modelo europeu, assim ao atender recomendações médicas, indivíduos mais abastados procuravam as praias para recuperar a saúde supostamente desgastada pelos hábitos urbanos. Embora as praias fossem utilizadas como espaços de recobrimento, as camadas mais populares começavam a desenvolver um desejo social que fugia ao interesse principal baseado na pesca de sobrevivência.

Assim, a praia incorpora-se ao imaginário da sociedade tornando-se popular. As pessoas passaram a banhar-se nas águas do mar sem estar necessariamente com algum problema de saúde, praticando esportes ou tomando banho de sol. Em meados da década de 1990, o interesse pelo mar e pela praia se intensificou, e iniciaram-se no Brasil as construções de segunda residência, caracterizadas pelo turismo periódico de fins de semana ou sazonal (LACERDA, 2010) e o desenvolvimento representativo no setor hoteleiro (GASPAR et al., 2013).

Quanto ao setor hoteleiro, muitas iniciativas do setor público e privado foram empreendidas para construção e modernização dos estabelecimentos turísticos, capacitação da mão de obra, implementação de infraestruturas básica e turística, e implantação de inovações tecnológicas e gerenciais (GASPAR et al., 2013, CRUZ, 2007). Esse movimento se deu devido ao crescimento contínuo da demanda nacional e internacional.

Neste contexto, a instalação dos empreendimentos no litoral, por conta do atrativo natural: praia, constituiu como um importante vetor de ocupação dessas áreas, principalmente por *resorts* e empreendimentos turísticos imobiliários, alterando assim a faixa litorânea e, em muitos casos, dificultando ou impedindo o acesso às praias, demonstrando assim a seletividade espacial e a apropriação das praias marítimas pelo uso privado.

A praia, atrativo natural principal oferecido pela modalidade turística em questão, embora comercializada, o seu uso caracteriza-se de acordo com a Lei Federal nº 7.661/1988

como público, comum e insuscetível de apropriação privada. A apropriação indevida e o reordenamento equivocadamente comercializado das praias e zonas costeiras transformam as características naturais do lugar em objetos de consumo, ao gerar “mudanças, transformações, adaptações, novas relações e novos sentidos na vida dos moradores desses lugares” (CRUZ, 2001, p. 12).

Essas alterações causam a conformação de novas territorialidades no que se refere a modificações na dinâmica socioespacial do território. Para Paes-Luchiari (2008) tais variações têm provocado o reducionismo simbólico do lugar e conseqüentemente a descaracterização ou resignificação da sua cultura, o que desencadeia processos de apropriação diferencial e contradiz o sentido, nesse caso, do patrimônio natural da União, quando este deixa de exercer o seu significado de bem comum coletivo.

Neste sentido, a Bahia desponta entre os estados nordestinos, não apenas por sua importante diversidade biológica e sociocultural, mas principalmente por sua extensa costa litorânea composta de praias, dunas, restingas e manguezais que abriga a maior concentração de *resorts* e complexos hoteleiros.

O presente trabalho concentra sua análise na evolução dos *resorts* no litoral baiano, refletindo sobre as conexões realizadas entre as políticas de planejamento urbano, a atividade turística, a seletividade espacial e a apropriação das praias, caracterizadas pela União como patrimônio natural de uso coletivo. Levantando o seguinte argumento: a seletividade na produção turística das praias do litoral baiano tem provocado a elitização de alguns espaços.

Para tanto seguiu-se os seguintes passos metodológicos:

- i. revisão bibliográfica sobre seletividade espacial em ambientes turísticos e a relação entre planejamento urbano e turismo;
- ii. busca de dados sobre a evolução dos *resorts* no Brasil, tendo como fonte a BSH *International* (2014), sendo utilizadas as variáveis quantitativo de *resorts* e unidades habitacionais por região, diária média, receita por apartamento disponível, taxa de ocupação;
- iii. busca de dados sobre a evolução dos *resorts* no litoral baiano, utilizando a fonte BSH *International* (2014) para quantitativo de *resorts* e unidades habitacionais por município e evolução da instalação dos mesmos de 1970 a 2010, e uma pesquisa nos sites dos referidos estabelecimentos para saber sobre o acesso à praia e as diárias (média, mínimo e máximo);



- iv. levantamento das características sociais dos municípios com *resorts* instalados, com dados do IBGE (2010), que envolvesse instrução (proporção da população com mais de 25 anos com instrução acima de 8 anos) e trabalho e rendimento (proporção de empregados com carteira assinada, rendimento médio mensal da População Economicamente Ativa, proporção de pessoas acima de 10 anos com renda até 0,5 salário mínimo, proporção de não-remunerados e autoconsumo no total de pessoas ocupadas);
- v. relação dos impactos positivos e negativos com a implantação dos *resorts*, tendo como base o estudo de Brasileiro (2008).

2 SELETIVIDADE ESPACIAL NA PRODUÇÃO TURÍSTICA DAS PRAIAS

Desde o Decreto-Lei nº 9.760/46 que institui terrenos de marinha (segundo o art. 2º são terrenos de marinha aqueles, em uma profundidade de 33 metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés), as praias marítimas são caracterizadas patrimônio público da União que se encontram ao longo da costa brasileira. Como patrimônio natural, a praia deve ser considerada como um dentre os diversos tipos de áreas legalmente protegidas.

Pautada nesse princípio, o conceito de terreno de marinha abrange a ideia de preservação ambiental e paisagística, da inclusão social, do respeito aos direitos coletivos e difusos, da urbanização da orla e da utilização das áreas para diversos fins econômicos e do livre acesso às praias.

Os diversos interesses conflitantes que incidem sobre o uso do território costeiro no Brasil instituíram políticas voltadas para a gestão da zona costeira, através do Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (Lei nº 7.661/88) que busca articular políticas ambientais, patrimoniais, turísticas, econômicas, sociais e urbanísticas da costa litorânea (BRASIL, 2004).

De acordo com a legislação, os terrenos de marinha abrangem três hierarquias no direito administrativo: i. os bens de uso comum, com sua natureza de direito coletivo, como as praias; ii. os bens de uso especial, que constituem bens afetados ao uso público, e, iii. os bens dominiais, aqueles que embora públicos, têm seu uso privado regulado por direito público (ARZABE, 2011). Nas duas primeiras classes esses bens por estarem afetados são



considerados inalienáveis, ou seja, pertencem a todos os brasileiros sem distinção, o seu uso não pode ser limitado a não ser que o interesse público assim o estabeleça.

Com o objetivo de reordenar os espaços litorâneos sob posse da União, o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro desenvolveu o Projeto Orla - Projeto de Gestão Integrada da Orla Marítima que busca aproximar a política ambiental e patrimonial, com a articulação entre as três esferas de governo e a sociedade (BRASIL, 2002).

Dentre as ações do Projeto Orla está a inserção de um manual de “Padrões para Uso e Ocupação do Solo na Orla Marítima Brasileira” que inclui, dentre outras determinações, o livre acesso as praias e, o do instituto jurídico dos terrenos de marinha conservando as áreas públicas e a administração pública de acordo com o interesse social (BRASIL, 2002).

A partir de uma abordagem geográfica, constata-se que a praia tornou-se produto de memória social, conceito ligado às práticas sociais e à memória coletiva. Essa memória ocorre em uma escala territorial, ou seja, em alguma paisagem, em algum lugar. Transtemporal, a paisagem é a reprodução da ação cultural, herança material e simbólica. Nesse viés, as praias fazem parte da “memória coletiva, das histórias de vida, a natureza como componente das práticas socioespaciais” (SCIFONI, 2009, p. 210).

Assim, a valorização das praias para fins turísticos, sem preocupação com a população do entorno e o uso dos recursos naturais, produz recortes na paisagem e exclui determinadas memórias, ameaçando sua função ligada à memória coletiva ou à busca de qualidade de vida. Esses recortes comercializados, geralmente se sobrepõem ao lugar de pertencimento vivido cotidianamente pelos habitantes.

A seletividade socioespacial que estas novas territorialidades da praia passam a impor faz com que os moradores ocupem áreas cada vez mais afastadas descaracterizando, inclusive, a paisagem, antes compostas por vilas de pescadores, marisqueiras e hoje por grandes *resorts*.

Sotratti (2010, p. 10) lembra que “o valor simbólico das paisagens também é empregado na seletividade de fragmentos que representam a totalidade do espaço e dão suporte aos discursos ideológicos dos instrumentos de planejamento e gestão do território”. De acordo com Paes-Luchiari (2009), a ocupação dessas áreas enobrecidas tende a ocorrer de forma desigual, determinando uma territorialidade turística que difere e contradiz o sentido do patrimônio natural da União ao instituir as praias como espaço público.

Esses diferentes usos e apropriações do bem público de uso comum quase sempre favorecem os agentes econômicos da atividade turística em detrimento das práticas sociais de uma parcela específica da população local. E é esse favorecimento que cria uma nova



territorialidade, agora centrada na valorização econômica do bem comum em função da atividade turística que não tem relação com a democracia que deveria fundamentar o significado das praias como espaço público.

Mesmo sem aprofundar no conceito de territorialidade, considera-se o seu significado arraigado “a formação de processos identitários que revela apropriação, domínio, pertencimento, demarcação e separação manifestadas pelas relações de poder de determinados grupos sociais” (HAESBAERT, 2004, p. 31).

Nesse contexto, as praias como patrimônio natural da União desempenham um importante papel nas ações políticas de desenvolvimento turístico e urbano, pois tem a sua imagem fortemente associada ao imaginário coletivo de qualidade de vida e bem-estar.

É importante esclarecer que as praias marítimas são conceituadas como o conjunto de sedimentos, depositados ao longo do litoral. Abrangentes e relevantes são consideradas um dos ambientes mais dinâmicos da zona costeira e consolidam-se como bens de valor natural e de valor cultural. Essa significação ocorre por exercer um importante papel no equilíbrio ecológico costeiro, caracterizando-a como patrimônio ambiental ou natural, promotor de saúde e bem-estar da população.

2.1 A seletividade espacial no ambiente litorâneo

Desde o período de colonização, o litoral brasileiro abrange zonas de adensamentos populacionais, já que a ocupação das novas terras ocorreu da faixa litorânea para o interior. O litoral passou por diversas formas de ocupação que derivou de pontos de adensamentos, passando por importantes cidades industriais portuárias, chegando a significativos centros regionais litorâneos (RAMOS, 2009). Sendo assim, as grandes cidades litorâneas tornaram-se espaços luminosos (SANTOS, 1995).

A importância da praia ou de sua área circunvizinha denominada zona costeira é imprescindível, e sua relevância sociocultural no Brasil enquanto provedora de divisas da atividade turística se materializa no fim da década de 1990 quando o turismo é compreendido pelo governo federal como atividade estratégica de desenvolvimento (SOTRATTI, 2010).

Dessa forma, constata-se que a valorização imobiliária e a promoção do lugar constituída pela atividade turística aconteceram apenas em alguns recortes territoriais, ou seja, em praias que demonstrem potencialidades para viabilizar “recurso econômico, estratégia

espacial, política de poder, satisfação estética valorizada pelo imaginário social e, por conseguinte, pelo mercado” (PAES-LUCHIARI, 2007, p. 12).

A apropriação do litoral e o uso das praias marítimas no Brasil ao longo dos últimos anos, em especial o litoral do estado da Bahia pela atividade turística, constata um elevado volume de investimentos públicos e privados voltados ao desenvolvimento turístico.

Essa apropriação ocorre principalmente através do mercado imobiliário turístico caracterizado pela junção de dois setores que ampliam as possibilidades no uso e na ocupação do solo fazendo surgir espaços elitizados caracterizados pela proliferação de habitações consideradas de segunda residência, *resorts*, “condomínios fechados e ‘condomínios-clubes’ conceituados como eco megaempreendimentos, assinalados por complexos habitacionais e hoteleiros associados a programas de áreas comuns demarcados por selos ecológicos” (LEAL, 2009, p. 5).

Com relação aos *resorts*, de acordo com a *BSH International* (2014, p. 7), o conceito desse hotel cinco estrelas é diferenciado por ser “empreendimentos hoteleiros vocacionados ao lazer, que podem estar localizados em grandes centros urbanos, em praias, na montanha, junto às represas ou em qualquer localidade que justifique a exploração do lazer”.

Já para Associação de *Resorts* no Brasil citada por *BSH International* (2014, p. 7), o conceito é definido como: “empreendimentos hoteleiros de alto padrão em instalações e serviços, fortemente voltados para o lazer em área de amplo convívio com a natureza, na qual o hóspede não precisa se afastar para atender suas necessidades de conforto, alimentação, lazer e entretenimento”.

Ainda de acordo com os dados apresentados pelo relatório da *BSH International* (2014) os *resorts* no Brasil são divididos em duas categorias: os *Resorts* do Interior localizados no interior do país e os *Resorts* de Praia localizados em seu litoral, mais precisamente na região litorânea do Nordeste, que abriga 52 dos *resorts* localizados nessa faixa, restando apenas um no interior da região. A localização desses *resorts* no litoral deve-se exclusivamente a proximidade e diversidade das praias, além dos atrativos culturais locais e do clima ensolarado favorável ao lazer (*BSH International*, 2014, p. 7).

Numa perspectiva menos tecnicista, Coriolano (2006) classifica os *resorts* como hotéis elitizados, localizados em áreas naturais, quase sempre distantes de áreas urbanas. Brasileiro (2008) contribui ao assinalar os *resorts* como meios de hospedagem de “apoio ao destino”, quando se situam em locais com atrativos turísticos, ou meios de hospedagem de “destino”, quando se constituem como centro de interesse do turista.



Para Brasileiro (2008) os *resorts* de destino são responsáveis por altos custos de instalação demonstrando serem na realidade, organismos pouco eficazes para o desenvolvimento local e completamente longínquo do modo de vida da sua população.

Ao considerar a associação realizada por Rosa e Tavares (2002) no que se refere aos conceitos de *resorts* e empreendimentos imobiliários, Kondo e Laterza (2008, p. 71) utilizam a expressão “Complexos Turístico-Residenciais (CTR)” para designar tipologias que caracterizassem “um tipo especial de resort, que além de oferecer diversos equipamentos e infra-estrutura (*sic.*) variada de lazer, se posiciona de maneira a oferecer diferentes tipos de propriedades imobiliárias, além de acomodações hoteleiras”.

Ainda que seja real e de fundamental importância a captação de divisas para a economia brasileira, é fato que a atividade turística ocorre de forma fragmentada na produção e reprodução do espaço criando novas territorialidades materializadas de forma desigual no que se refere a cultura e produção dos lugares.

O afastamento da realidade local suprime os espaços de convivência e sociabilidade da população tradicional e promove a atração de um público seletivo de consumidores. Raposo (2008) denuncia que os recortes territoriais esteticizados por empreendimentos turísticos imobiliários resignificam a paisagem original destacando-a simbolicamente da realidade.

Essa ação abstrai as praias de sua finalidade essencial como patrimônio natural nacional e priva a população de desfrutar de um acesso legítimo que prejudica e impede a oportunidade do cidadão conhecer o seu ambiente natural e criar laços de pertencimento.

Desse modo, a apropriação, o uso e a descaracterização da costa litorânea e das praias fortaleceram o conceito de não-lugar definido por Santos (1992), a partir do modelo imobiliário turístico empregado, já que abrange o lugar como espaço relacional, ou seja, não identitário e nem histórico, pois não há referências de pertencimento do local com os novos residentes.

3 O USO E APROPRIAÇÃO DAS PRAIAS NO LITORAL BAIANO

O turismo enquanto fenômeno social, caracterizado pelo deslocamento temporário de pessoas, gera múltiplas inter-relações de importância social, econômica e cultural (LIMA, 2012). Cruz (2003, p. 5) aponta que o espaço é o principal objeto de consumo do turismo e



declara que “há diferenças importantes entre a forma como o turismo de lazer se apropria dos espaços e os reorganiza e a forma como outras modalidades de viagem o fazem”.

A apropriação e o reordenamento de determinadas porções do território baiano vêm ocorrendo devido ao crescimento contínuo da atividade turística no Estado. Essa alteração provoca mudanças na dinâmica espacial do lugar e nos aspectos sociais, materiais e simbólicos que o cercam (CRUZ, 2007). A lógica de apropriação é desempenhada em primeira instância pelo Estado que ao exercer o papel de planejamento urbano, busca tecnificar o território através de infraestruturas básicas a fim de construir ou resignificar novos sentidos a vida dos locais ou tornar esses significados tão interessantes que possam ser comercializados como cultura exótica.

Ressalta-se que, no âmbito federal, o programa turístico que se iniciou na década de 1990, conhecido como PRODETUR-NE, foi dividido em duas etapas. A primeira, o PRODETUR-NE I, que ocorreu entre os anos de 1995 e 1999, contou com recursos para financiamento de obras múltiplas de saneamento, transportes, recuperação do patrimônio histórico e desenvolvimento institucional (construção/ampliação de aeroportos, construção dos centros de convenções) (BAHIA, 2002).

No fim da década de 1990, o PRODETUR-NE surge em sua segunda etapa, para firmar, finalizar e complementar todas as ações necessárias para materializar o turismo nos Polos onde os investimentos do PRODETUR-NE I foram aplicados. Além de constatar e traçar planos mitigadores dos impactos socioambientais causados pelo mesmo Programa em sua primeira fase, através do Plano de Desenvolvimento Integrado de Turismo Sustentável, PDITS (BAHIA, 2002).

Cabe destacar que as ações implantadas pelo turismo através dos investimentos do PRODETUR ocorreram de forma pontual no território, quase sempre desarticuladas com as necessidades da população local, o que de certa forma intensificou as diferenças socioespaciais.

A proliferação dos empreendimentos turísticos imobiliários no litoral baiano é visível. A apropriação ocorre não apenas pelas edificações dos *resorts*, mas dos hotéis de luxo, dos clubes turísticos e até mesmo, por meio de residências mais simples que se edificam as margens desses grandes empreendimentos e destoam da paisagem estetizada.

Porém, independente da edificação erguida, se essa estiver na faixa litorânea impedindo ou dificultando o acesso público às praias, sua construção deve ser revista pela legislação federal. Pois essa ação nega o princípio do uso comum e bem-estar da coletividade,

pondo em risco o desenvolvimento de uma relação orgânica da população com o uso e apropriação das praias, seja qual for o objetivo (BRASIL, 1988).

Nesse emaranhado de exercícios de poderes e disputas, o planejamento urbano entra não como um remédio para a cura dos males promovidos pelo capital, mas como uma importante ferramenta na gestão do território, ao estabelecer uma visão de reforma que agencie interesses diversos dos atores sociais que negociam nessa arena de disputa da valorização turística do patrimônio natural, em específico, as praias.

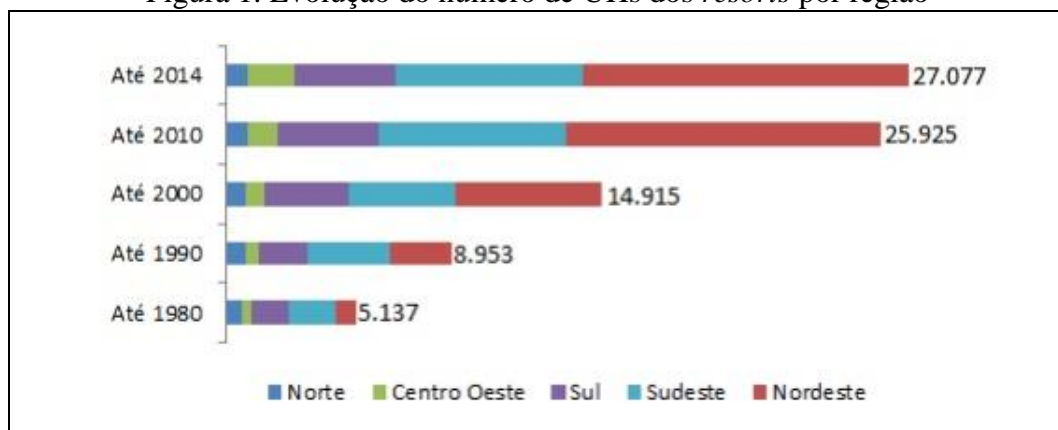
3.1 Os *resorts* no litoral baiano

A abrangência territorial da costa baiana caracteriza o que se pode chamar de espraiamento urbano, já que existem áreas intensamente urbanizadas com importantes atividades econômicas e áreas de baixas densidades habitacionais cingidas de ecossistemas ainda preservados. Essas áreas são justamente objetos dos desejos dos grandes empreendimentos turísticos e imobiliários.

Para o desenvolvimento turístico nessas localidades Kondo e Laterza (2008) estabelecem três estágios: i. rápida valorização das propriedades devido a especulação imobiliária; ii. aumento do fluxo de turistas, nesse momento os locais são afastados das áreas de interesse econômico; iii. abdução local, pelo estabelecimento dos grupos hegemônicos.

Neste contexto, tendo como ponto de análise os *resorts*, observa-se na Figura 1 que, até 1990 o maior número de unidades habitacionais (UHs) nos *resorts* estava na região Sudeste do país, em áreas denominadas como interior. Deste período até 2014, a região Nordeste passou a apresentar fatias cada vez maiores das unidades, principalmente em regiões de praia.

Figura 1. Evolução do número de UHs dos *resorts* por região



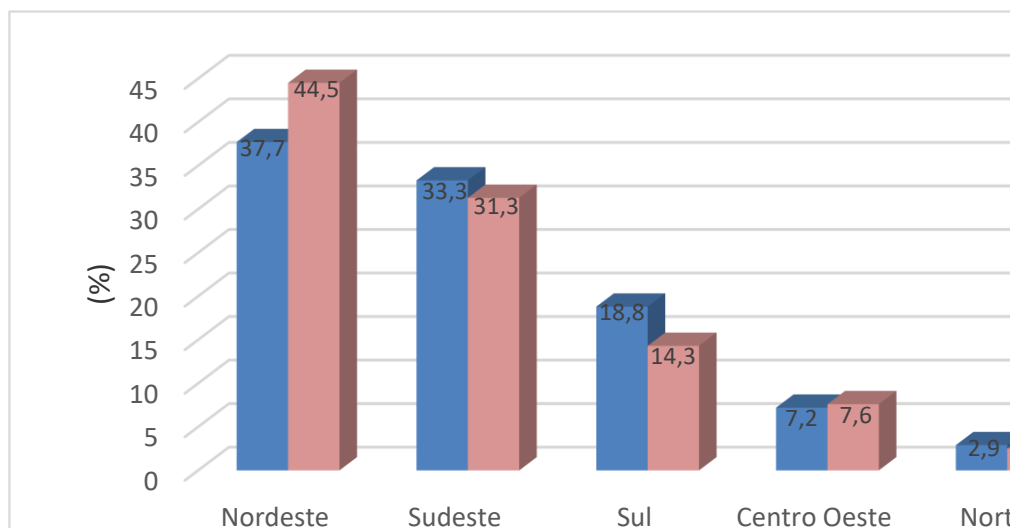
Fonte: BSH International, 2014



Segundo a *BSH International* (2014), entre os anos de 2010 e 2014, houve um aumento de 1.152 apartamentos de quatro empreendimentos introduzidos no mercado entre 2012 e 2013, sendo dois no Nordeste e dois no Centro Oeste (na cidade de Caldas Novas). No Nordeste, destaca-se as seguintes situações: i. investimentos no Porto de Suape e desenvolvimento das cidades em Pernambuco; ii. grande quantidade de praias extensas, belezas naturais, clima quente e poucas chuvas na maior parte do ano; iii. incentivo de investimentos proporcionados pelo PRODETUR-NE; iv. incentivos financeiros e fiscais destinados pelos governos federais e estaduais a investimentos em turismo e hotelaria; v. crescimento da disponibilidade de voos sem escala (incluindo voos *charters*) entre Brasil e países da Europa e da América do Sul.

Na Figura 2, confirma-se a expansão expressiva do número de resorts na região Nordeste, que até 2000 representava 37,7% da oferta e até 2014 passou a representar 44,5%, com 53 resorts (sendo 52 “resorts de praia”) e 12.954 UHs. A região Sudeste apresenta o segundo maior percentual, mas percebe-se uma pequena queda (de 33,3% até 2000 para 31,3% até 2014). Já a região Sul, terceiro maior percentual, teve uma redução mais acentuada (de 18,8% até 2000 para 14,3% até 2014).

Figura 2. Oferta de *resorts* por região



Fonte: Elaborado com base em *BSH International*, 2014

Os resorts com a tipologia de “resorts de praia” apresentaram uma diária média de R\$433,51 em 2010, com elevação de aproximadamente 19% em 2013, passando a R\$ 513,90. A receita por apartamento disponível saiu de R\$ 207,65 em 2010 para R\$ 294,07 em 2013 (uma elevação de aproximadamente 41,6%). A taxa de ocupação variou de 47,90% em 2010

para 57,22% em 2013.

Cabe ressaltar que, a saída do hóspede do *resort* é optativa, pois a perspectiva é que todas as necessidades deverão ser atendidas no próprio estabelecimento. Assim, segundo a *BSH International* (2014, p. 22) “[...] ao se hospedar em um *resort*, acaba-se gastando mais dentro do empreendimento do que em seu entorno, já que há toda a infraestrutura necessária no local”. Segundo a instituição 70,20% das receitas vem da hospedagem e 21,80% do setor de alimentos e bebidas. Cabe ressaltar que, 41% dos estabelecimentos possuem serviços *all inclusive*.

Tabela 1. Diária média, receita por apartamento disponível e taxa de ocupação dos *resorts* de praia, de 2010 a 2013

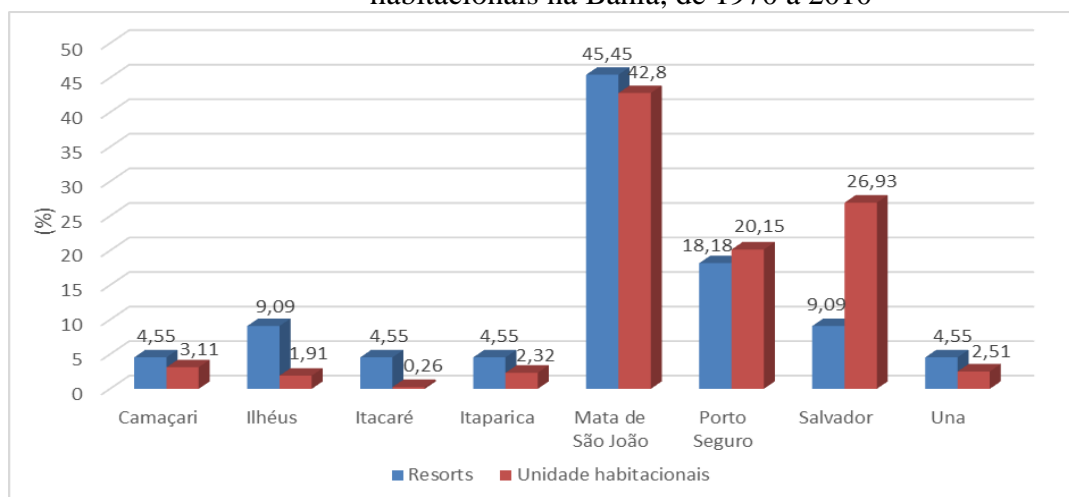
Ano	Diária Média (R\$)	RevPAR ¹ (R\$)	Taxa de ocupação (%)
2010	433,51	207,65	47,90
2011	459,68	236,04	51,35
2012	473,04	263,46	55,70
2013	513,90	294,07	57,22

Fonte: *BSH International*, 2014

¹Revenue per available room ou receita por apartamento disponível

Com relação ao estado baiano, de 1970 a 2010, observa-se, na Figura 3, que o município de Mata de São João tem o maior número de *resorts* (45%) e unidades habitacionais (42,8%); Porto Seguro tem o segundo maior número de *resorts* (18%), mas Salvador com menor número de *resorts* (9%) tem maior número de unidades habitacionais (26,9%) quando comparado à Porto Seguro. Ressalta-se que esses três municípios são considerados pelo Ministério do Turismo como destinos indutores.

Figura 3. Distribuição percentual dos municípios por quantidade de *resorts* e unidades habitacionais na Bahia, de 1970 a 2010

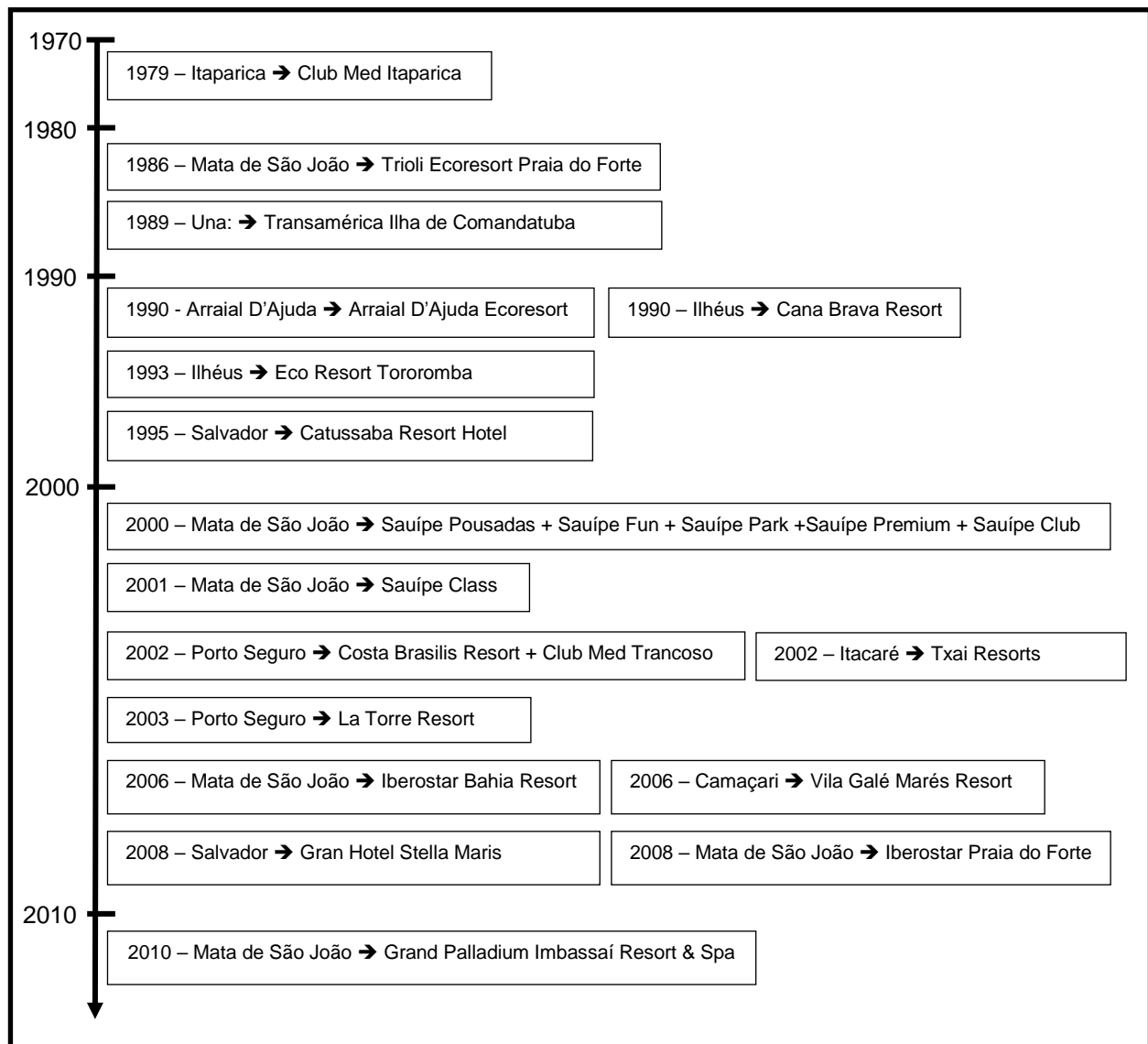


Fonte: Elaborado com base em *BSH International*, 2014

Ao caracterizar os municípios por zonas turísticas percebe-se que, 49% dos *resorts* e 46% das unidades habitacionais estão na Costa dos Coqueiros, 19% dos *resorts* e 5% das unidades habitacionais estão na Costa do Cacau, 18% dos *resorts* e 20% das unidades habitacionais estão na Costa do Descobrimento e 14% dos *resorts* e 29% das unidades habitacionais na Baía de Todos os Santos. Devido à proximidade entre os municípios da Costa dos Coqueiros e da Baía de Todos os Santos, convém destacar que 63% dos *resorts* e 75% das unidades habitacionais estão nessas duas zonas turísticas.

A Figura 4 demonstra ano de abertura, município de localização e nome do estabelecimento e, observa-se que o aparecimento dos *resorts* em Mata de São João ocorreu principalmente depois dos anos 2000.

Figura 4. Evolução dos *resorts* na Bahia, de 1970 a 2010



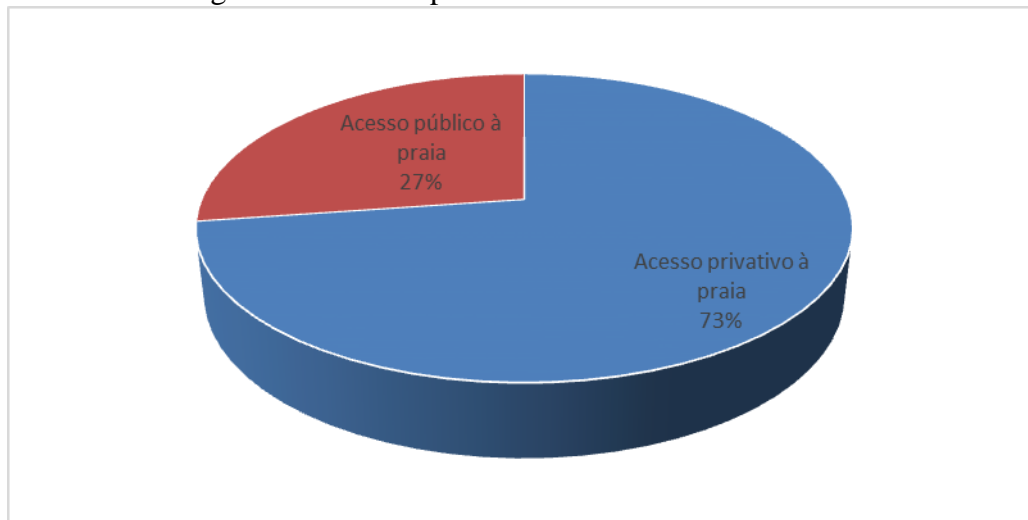
Fonte: Elaborado com base em *BSH International*, 2014.

Ressalta-se que só no ano de 2000 foram abertos seis resorts em Mata de São João, totalizando 1.615 UHs. Até 1990 registrou-se a abertura de três resort (em Itaparica, Mata de São João e Una), com 986 UHs. Segundo a *BSH International*, (2014), até 2010, registra-se um total de 22 resorts na Bahia, totalizando mais de 6.000 UHs.

Segundo os dados do PDTIS (BAHIA, 2002) dentre as zonas turísticas da Bahia, a Costa dos Coqueiros foi a que mais recebeu investimentos estrangeiros, principalmente o Complexo Hoteleiro da Costa do Sauípe, no interior da Área de Proteção Ambiental (APA) do Litoral Norte do Estado, situado em Mata de São João. A área conta com “[...] uma grande diversidade de ecossistemas como praias, restingas, dunas, coqueirais, manguezais [...]” (BRASILEIRO, 2008, p. 57).

Ao averiguar nos sites oficiais dos *resorts* do litoral baiano, ou sites de reservas *on line*, observa-se que dos estabelecimentos averiguados até 2010, 73% tem acesso privativo à praia (Figura 5), o que corrobora o que se levantou sobre a seletividade espacial. Observou-se também que as tarifas praticadas nos referidos sites, para casal, são a partir de R\$ 1.356,27 em média, aparecendo diárias de R\$ 242,00 (mínimo) a R\$ 6.040,00 (máximo).

Figura 5. Acesso à praia nos *resorts* do litoral baiano



Fonte: Dados da pesquisa.

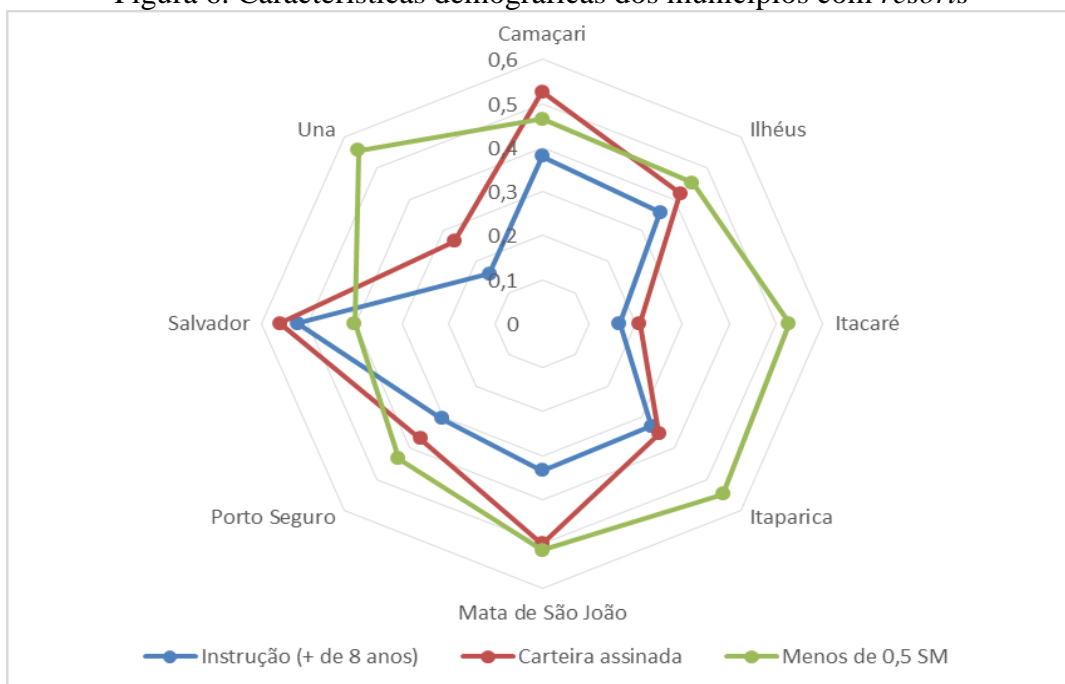
Averiguando três características sociais das localidades, relacionadas a instrução (proporção da população com mais de 25 anos com instrução acima de 8 anos), trabalho (proporção de empregados com carteira assinada) e rendimento *versus* pobreza (proporção de pessoas acima de 10 anos com renda até 0,5 salário mínimo), percebe-se na Figura 6 que, o movimento da variável carteira assinada acompanha a variável instrução com alta correlação

positiva ($r = 0,908$), sendo assim, quanto menor o percentual de pessoas com mais de 8 anos de estudo, menor é o percentual de empregados com carteira assinada.

Neste sentido, percebe-se que a instrução em Una (15,9%) e Itacaré (16,5%) apresentam os menores percentuais de pessoas com mais de 8 anos de estudo, e que os percentuais de pessoas com carteira assinada também foram os menores, sendo respectivamente de 26,5% e 20,9%. Nesses dois municípios, mais de 50% das pessoas acima de 10 anos têm renda até 0,5 salário mínimo (o menor percentual foi para Salvador, com 40,1%). Convém salientar que, o município de Itacaré tem como atividade principal o turismo e que apresentou 12,5% de não remunerados e autoconsumo no total de pessoas ocupadas e uma renda média mensal da População Economicamente Ativa (PEA) de R\$ 767,77 (um dos menores valores entre os municípios estudados); e o município de Una não tem como atividade principal o turismo e apresentou 8,7% de não remunerados e autoconsumo no total de pessoas ocupadas e uma renda média mensal da PEA de R\$ 640,86 (o menor valor entre os municípios).

Salvador, a capital do estado, tem o maior percentual de pessoas com mais de 8 anos de estudo (52,3%), o maior percentual de carteira assinada (56%) e a maior renda média da PEA (R\$ 1.681,91), sendo acompanhado por Camaçari, que tem como peculiaridade o Polo Petroquímico. Ressalta-se que, dos municípios estudados, Camaçari, Itaparica, Mata de São João e Salvador fazem parte da Região Metropolitana de Salvador.

Figura 6. Características demográficas dos municípios com *resorts*



Fonte: elaborado a partir dos dados do IBGE, 2010.

Quanto ao indicador proporção de pessoas de 10 anos com renda até 0,5 salário mínimo observa-se na Figura 6 que, os municípios de Una (55,6%), Itaparica (54,7%), Itacaré (52,8%) e Mata de São João (51,5%) possuem percentuais que demonstram que mais de 50% da sua população, com mais de 10 anos de idade, está em situação de pobreza.

Lima (2012) ressalta que, uma série de efeitos negativos sobre as regiões com megaempreendimentos turísticos, tais como a intensificação da segregação socioespacial, dos aglomerados urbanos, da especulação imobiliária e a descaracterização do modo de vida de grande parte da população local, principalmente a população de baixa renda composta por pescadores e trabalhadores do circuito inferior. Dentre os muitos impactos observados por Brasileiro em sua pesquisa na Costa do Sauípe, mas que se pode estender para outras localidades, destaca-se no Quadro 1 os principais impactos negativos e positivos provocados na construção de empreendimentos turísticos e imobiliários.

Quadro 1. Principais impactos naturais e socioeconômicos negativos e positivos ocorridos devido a construção de empreendimentos turísticos e imobiliários

IMPACTOS NATURAIS E SOCIOECONÔMICOS NEGATIVOS	IMPACTOS NATURAIS E SOCIOECONÔMICOS POSITIVOS
Polarização do território pelos grupos hegemônicos submetendo a população local aos seus efeitos	Indícios da inserção e participação da sociedade no planejamento, na gestão territorial e no usufruto do desenvolvimento
Apropriação dos espaços e recursos transformando-os em atrativos turísticos	Criação das Unidades de Conservação, dentre as quais as Áreas de Proteção Ambiental (APAs)
A valorização das terras e a forte especulação imobiliária promovendo a saída de famílias tradicionais de suas localidades	Criação do Programa de Desenvolvimento Sustentável
O uso e a ocupação do solo impondo uma nova configuração (privatização das praias)	Modernização e diversificação da estrutura produtiva da região, na descentralização das atividades do turismo
Forte e visível segregação socioespacial nos municípios que abrigam os resorts	Melhoria de infraestrutura e serviços básicos
Aspectos globalizados voltados para o consumo e o lazer, buscando a acumulação do capital em detrimento da exclusão e pobreza da maioria da população	Fortalecimento da sociedade civil
Prejuízo da dinamização da economia local em diversos aspectos	Valorização cultural
A qualidade dos serviços e os níveis de educação e qualificação da população local fazem com que os cargos sejam ocupados por pessoas de fora	Suposta geração de trabalho e renda
Fuga de divisas	Proposta de ação socioambiental
Pressão sobre os recursos naturais	Programa de redução da pobreza

Fonte: Brasileiro, 2008 (modificado) .

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível constatar que, as praias constituem-se num ambiente natural com características morfológicas, biológicas e também sociais que estão vinculados aos sentimentos de pertença e identidade que abrangem aspectos socioculturais únicos, que por sua vez, caracterizam o patrimônio natural e imaterial de uma série de comunidades locais.

Para usar e ocupar as praias sob dinâmicas que produzem e reproduzem a paisagem terrestre e marítima é necessário avaliar a morfologia praial, seu ecossistema e todo processo social que a envolve. A extensão indicada para construção no litoral deve ser respeitada devido à dinâmica costeira de erosão ou acúmulo de sedimentos que altera a orientação do litoral, modificando o regime das ondas, o transporte de sedimentos ao longo das praias e a circulação oceânica regional.

A apropriação e edificação do litoral costeiro que se expande pela zona de espraiamento e impede o indivíduo de utilizá-la fere a legislação que caracteriza as praias marítimas e o mar territorial como bens de uso comum.

O Estado da Bahia, amparado por uma estratégia de desenvolvimento turístico que visa reordenar o território e valorizar as áreas litorâneas, passou a investir fortemente nesses espaços considerados potenciais à atividade. Essa escolha realizada pelo Estado caracteriza a primeira seleção pela qual o território passa. A partir disso, o território foi tecnificado com a instalação de infraestrutura e serviços básicos. Essa preparação o deixou apto a receber investimentos privados que promoveram o seu enobrecimento. Geralmente esses investimentos partiram de grandes grupos internacionais que visavam dinamizar a atividade turística e imobiliária construindo seus grandes complexos hoteleiros em áreas litorâneas e para isso promoveram a seletividade espacial, restringindo o acesso à praia.

Obviamente que o ingresso a esses grandes complexos hoteleiros ocorre apenas na esfera do consumo o que denuncia a apropriação desigual que desponta num sério problema de segregação socioespacial cultural. Já que essas localidades passam a enfrentar uma série de impactos negativos tanto naturais como socioculturais e econômicas, tais como a devastação de florestas primárias, extinção de espécies nativas, marginalização das culturas indígenas, crescimento populacional, favelização, aumento da circulação de veículos, especulação imobiliária entre outros.

Ao fim da discussão, ressalta-se o papel das políticas públicas turísticas e urbanas, no sentido de atuarem de maneira mais democrática e concretamente participativa, ao buscar por

uma congruência entre a cadeia produtiva econômica do turismo-imobiliário, a valorização da cultura local e o uso comum e coletivo do bem que é público.

REFERÊNCIAS

ARZABE, J. **Gestão da zona costeira e os terrenos de marinha**. Trabalho de Conclusão de Curso. Pós-Graduação em Administração Pública. Nível de Especialização. Programa FGV Management. 60 p. Brasília, 2011.

BAHIA, Governo do Estado da. PDTIS. **Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável**. Pólo Litoral Sul, Bahia, Brasil. São Paulo: Secretaria de Turismo do Governo do Estado da Bahia, 2002. Disponível em:

http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/prodetur/downloads/docs/ls_1_resumo_executivo_090708.pdf > 28 set. 2010. Acesso em: 29 set. 2013

BRASIL. **Decreto n. 9.760, de 05 de setembro de 1946**. Dispõe sobre os bens da União e dá outras providências. Disponível em: <http://www.mma.gov.br>. Acesso em: 17 nov. 2013.

_____. **Lei nº7661, de 16 de maio de 1988**. Dispõe sobre a criação do Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências. Brasília, 2006. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Projeto Orla: fundamentos para gestão integrada**. Brasília: MMA/SQA; Brasília: MP/SPU, 2002.

_____. **Decreto n. 5.300 de 7 de dezembro de 2004**. Regulamenta a Lei no 7.661, de 16 de maio de 1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC dispõe sobre regras de uso e ocupação da zona costeira e estabelece critérios de gestão da orla marítima, e dá outras providências. Disponível em: Acesso em: <http://www.planalto.gov.br> Acesso: 17 nov.2013.

BRASILEIRO, M. H. M. **Do Real ao Possível: Responsabilidade Social em Empreendimentos Turísticos: A atuação do Grupo Reta Atlântico na Costa dos Coqueiros - BAHIA**.176 f. Dissertação (Mestrado em Análise Regional – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional Urbano– UNIFACS)Universidade Salvador-BA, 2008.

BSH INTERNATIONAL. **Resorts no Brasil 2014**. Disponível em: <http://bshinternational.com/sys/download/resortsnobrasil2014.pdf>. Acesso em: 09 mai. 2016.

CORIOLOANO, Luzia Neide Menezes Teixeira. **O turismo nos discursos, nas políticas e no combate à pobreza**. São Paulo: Annablume, 2006.

CRUZ, R. C. **Introdução à Geografia do Turismo**. 2. ed. São Paulo: Roca, 2001.

_____. R. C. Plano Nacional de Turismo: uma Análise Crítica. **Caderno Virtual de Turismo**, v. 03, n. 04, p. 01-06, 2003.



_____. R. C. Planejamento governamental do turismo: convergências e contradições na produção do espaço. In: LEMOS, Amália Inés Geraiges de; ARROYO, Mónica; SILVEIRA, Maria Laura. (Org.). **América Latina: cidade, campo e turismo**. 1 ed. Buenos Aires: CLACSO, v. 1, p. 337-350, 2006.

_____. **Geografias do turismo, de lugares a pseudo-lugares**. 1. ed. São Paulo: Roca, vol. 1, p. 140, 2007.

GASPAR, M. A.; SANTOS, S. A.; POLO, E. F.; DERÍSIO, D. P. L. Diferenciación de la atención virtual como fator de vantagem competitiva em hoteles resort em Brasil. **Estudios y Perspectivas em Turismo**. v. 22, 2013, p. 251-275.

HAESBAERT, R. Globalização e fragmentação no mundo contemporâneo. In: HAESBAERT, R. (Org.) **Globalização e Fragmentação no Mundo Contemporâneo**. Niterói: EdUFF, 2004.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2010**. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: jul. 2016

KONDO, A. L.; LATERZA, B. L. **Complexos Turístico-Residenciais: uma investigação sobre a situação e as perspectivas deste mercado no Nordeste brasileiro**. Trabalho de Conclusão de Curso, 125 f. Centro Universitário Senac, São Paulo, 2008. Disponível em: <http://www.dadosefatos.turismo.gov.br/export>. Acesso em: 27 abr. 2015.

LACERDA, N. Mundos Distintos: Conflitos Pela Apropriação do Litoral Nordestino do Brasil. R. B. **Estudos Urbanos e Regionais**. v. 12, n. 2, p. 42, 2010.

LEAL, S. Paraísos Financeiros nos Espaços Litorâneos das Metrôpoles: os 'ecomegaempreendimentos' do mercado imobiliário-turístico da Região Metropolitana do Recife. In: COLÓQUIO INTERNACIONAL SOBRE PODER LOCAL, XI. Salvador. **Anais...** Salvador: [s.n.], p.15, 2009.

LIMA, Í. P. **O Legado do Cacau: reinvenção e refuncionalização do patrimônio cultural e arquitetônico do centro histórico da cidade de Ilhéus / BA**. 179 f. Dissertação (Mestrado em Geografia – Instituto de Geociências – Unicamp). Universidade Estadual de Campinas, Campinas-SP, 2012.

PAES-LUCHIARI, M. T. D. Turismo e patrimônio natural no uso do território In: PAES-LUCHIARI, M.T.D.; BRUHNS, H. T.; SERRANO, C. (Orgs.) **Patrimônio, Natureza e Cultura**. Campinas - SP: Editora Papyrus, 2007, p. 25-45.

_____. Patrimônio cultural: uso público e privatização do espaço urbano, **Revista Geografia**, AGETEO/UNEP, v. 31, n. 01, Rio Claro, SP, 2008, p. 47-60.

_____. Introdução e apresentação. In: PAES-LUCHIARI, Maria Tereza; OLIVEIRA, Melissa (Orgs.). **Geografia, Turismo e Patrimônio Cultural**. São Paulo: Editora: Annablume, p. 13-32, 2009.

RAMOS, D. da R. **A invenção da praia e a produção do espaço: dinâmicas de uso e ocupação do litoral do ES**. Dissertação de Mestrado, 189 f. Programa de Pós-Graduação em



Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Espírito Santo, Espírito Santo – Vitória, 2009.

RAPOSO, R. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. **Análise Social**, v.1, p.109-131, 2008.

ROSA, S. E. S. da; TAVARES, M. M. A recente expansão dos resorts no Brasil. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 16, p. 85-104, set. 2002.

SANTOS. M. **A natureza do Espaço**: espaço e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec. p. 392, 1992.

_____. **Técnica, Espaço e Tempo**. São Paulo: Ed Hucitec. 1995.

SOTRATTI, M. A. **Imagem e Patrimônio Cultural**: as Ideologias Espaciais da Promoção Turística Internacional do Brasil – EMBRATUR 2003-2010. 253 f. Tese (Doutorado em Ciências – Instituto de Geociências – Unicamp). Universidade Estadual de Campinas, Campinas-SP, 2010.

SCIFONI, S. Por uma geografia política dos patrimônios naturais. In: PAES-LUCHIARI, Maria Tereza; OLIVEIRA, Melissa (Orgs.). **Geografia, Turismo e Patrimônio Cultural**. São Paulo: Editora: Annablume, p. 13-32, 2009.